

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3439 – 81 / 21

**zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, ulice Foerstrova :**

- bytu č. 961/38 v bytovém domě č.p. 961 na p. č. st. 1148 s podílem na společných částech domu, s podílem pozemku p. č. st. 1148 a venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

**Obor a odvětví, specializace  
ve kterých má být podán  
znalecký posudek :**

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

**Objednatel posudku :**

JUDr Věra Sedloňová Ph.D, insolvenční správce,  
Sudoměřská 814/46, Praha 3, 130 00

**Účel posudku :**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro  
účely insolvenčního řízení.

**Posudek vypracoval :**

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

**Datum místního šetření :**

30. 6. 2021

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění :**

30. 6. 2021

**Podle stavu nemovitostí k :**

30. 6. 2021

**Zvláštní požadavky :**

Nejsou

V Litovli 8. 7. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Číslo vyhotovení :** 2

## **OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ**

<b>A. ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
1. Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2. Základní pojmy .....	3
<b>B. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
1. Identifikační údaje .....	3
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	4
<b>C. NÁLEZ .....</b>	<b>5</b>
<b>D. POSUDEK .....</b>	<b>5</b>
<b>E. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>12</b>
<b>F. ZÁVĚR .....</b>	<b>13</b>
<b>G. PŘÍLOHY .....</b>	<b>14</b>
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí	
G.4 Prodejní ceny nemovitostí	
G.5 Fotodokumentace nemovitosti	
<b>H. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>33</b>

# A . ZADÁNÍ

## 1. ZADÁNÍ

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, ulice Foerstrova :

- bytu č. 961/38 v bytovém domě č.p. 961 na p. č. st. 1148 s podílem na společných částech domu, s podílem pozemku p. č. st. 1148 a venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

### Údaj pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Použití pro účely insolvenčního řízení.

### Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

**OBVYKLÁ CENA** – cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. ( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )

# B . VÝČET PODKLADŮ

Výběr zdrojů dat byl proveden dle obsahu dat v níže uvedených použitelných podkladů pro vypracování posudku

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** JUDr Věra Sedloňová Ph.D, insolvenční správce,  
Sudoměřská 814/46, Praha 3, 130 00

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

## 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30. 6. 2021 – LV 7990 :

A : Vlastník : Miroslav Šmíd, Foerstrova 961/17, Nová Ulice, 779 00, Olomouc

B : 961/38 byt

Vymezeno v :

Budova : Nová Ulice č.p. 961, LV 7527, byt. dům

na parcele st. 1148 - zastavěná plocha a nádvoří ( LV 7527 )

Podíl na společných částech domu a pozemku : 607 / 41782

parcela st. St. 1148 - zastavěná plocha a nádvoří 500 m<sup>2</sup>

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :

Věcné břemeno užívání a přístupu pro zřízení, vedení, provoz, kontrolu, opravu, údržbu, montáž a modernizaci tepelného zdroje a vedení studené vody a elektrické energie a připojení na kanalizaci pro výrobu a rozvod tepelné energie.

Oprávnění pro : OLTHERM & TD Olomouc, a.s. Janského 469/8, Povel, 779 00 Olomouc 9

Povinnost k : jednotka 961/38

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.5.2004

Právní účinky vkladu práva ke dni 10.6.2004.

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze

D : Poznámky a další obdobné údaje :

Rozhodnutí o úpadku ( § 136odst. 1 insolvenčního zákona )

– viz výpis z katastru nemovitostí v příloze

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Smlouva kupní ze dne 29. 9. 2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30. 9. 2015, 09 : 18 : 39.

Zápis proveden dne 29. 10. 2015.

Pro : Miroslav Šmíd, Foerstrova 961/17, Nová Ulice, 779 00, Olomouc

F : Bez zápisu

### 2.2 Kopie katastrálních map

Kopie katastrální mapy ze dne 30. 6. 2021.

### 2.3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 30. 6. 2021.

### 2.4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

## 2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi, databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

## C. NÁLEZ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Na základě těchto dat byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu. Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených údajů z databáze znalce sestavené z údajů systému INEM.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 30. 6. 2021.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

### Celkový popis nemovitosti je proveden v části D

## D. POSUDEK

### Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je byt, který se nachází se nachází ve městě Olomouc, místní části Nová Ulice, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Foerstrova.

Oceňovaný byt se nachází v 6. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu jsou zřízeny 2 výtahy.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má zasklenou lodžii a sklepní kóji v 1. PP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi.

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s plochou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Dům má 13 nadzemních podlaží a jedno pozemní podlaží, ve kterém se nacházejí společné prostory a sklepní kóje.

Dům má 1 vchod do společné chodby s výtahy..

Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společné chodby domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm a se 2 výtahy.

V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva.

Příjezd k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Foerstrova.

Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy a obchodním marketem.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Dům byl postaven v roce 1970. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 51 let.

V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba.

V roce 1987 byly zřízeny nové společné rozvody instalací

V roce 2007 bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítka vnější fasády a osazena plastová okna.

Byla položena nová krytina střechy, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový hromosvod.

Bylo provedeno zasklení lodžii.

Před 6 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařizovací předměty a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace.

Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni. Byly zřízeny nové keramické obklady.

Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : železobetonové základové pasy

Izolace : provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : železobetonové prefabrikované panely

Stropy : železobetonové prefabrikované panely

Střecha plochá, nosná konstrukce ze železobetonových prefabrikovaných panelů.

Krytina z asfaltových izolačních pásů

Bleskosvod je instalován, svody po fasádě objektu.

Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného s nátěrem

Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou omítkou.

Přípojky : je provedena přípojka vody, plynu, elektro, dešťové a splaškové kanalizace, dálkového rozvodu tepla a TUV, kabelové televize, internetu a telefonu.

### Popis bytu

Byt se nachází v 6. NP bytového domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný z chodby domu se schodištěm, se 2 výtahy.

Svislé nosné konstrukce : montované ze železobetonových prefabrikovaných panelů

Stropy : montované ze železobetonových prefabrikovaných panelů

Schodiště : v prostorech bytu se nenachází žádné schodiště.

Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková

Vnitřní obklady : jsou provedeny keramické obklady v koupelně s WC.

Koupelna a WC jsou tvořeny novým zděným jádrem.

Dveře : dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních

Okna : plastová okna.

Podlahy a dlažby : V předsíni, v kuchyni a v koupelně s WC je položena keramická dlažba.

V šatně a v pokojích je položena podlaha z PVC

V lodžii je keramická dlažba.

Na podlaze sklepa je betonová mazanina.

Vytápění : provedeno vytápění litinovými článkovými radiátory, které jsou opatřeny termoregulačními ventily a měřidly spotřeby tepla. Vytápění bytu je napojeno na dálkový rozvod tepla.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230V.

Rozvod vody : je proveden rozvod teplé a studené vody v místnostech koupelny s WC a kuchyně.

Vnitřní kanalizace : je provedena z místností koupelny s WC a kuchyně a je napojena na kanalizaci domu v bytovém jádru.

Rozvod plynu : v bytě není proveden.

Zdroj teplé vody : je proveden rozvod TUV z centrálního zdroje

Vybavení kuchyní : kuchyňská linka, dřez, elektrický sporák.

Vnitřní hygienické vybavení : WC, umyvadlo, vana.

Výtah : na hlavní společné chodbě v domě jsou instalovány 2 výtahy.

Mříže : v bytě nejsou

Okenice : v bytě nejsou

Ostatní : jsou provedeny rozvody TV a radia pod omítkou napojené na satelitní přijímač, rozvody domovního telefonu. V kuchyni je odsavač par nad sporákem a spíží skříň.

Výčet místností bytu : předsíň, šatna, 3 pokoje, kuchyně, koupelna s WC, lodžie  
K bytu patří sklepní kóje umístěna v 1. PP domu.

### Výměry pro ocenění

#### Podlahová plocha místností bytu

Místnost	Výměry podlahových ploch ( m <sup>2</sup> )			
	bytová		koeficient	Výpočtová podlahová plocha
	obyt. místn.	příslušenství		
Předsíň		7,70	1,00	7,70
Pokoj	16,50		1,00	16,50
Pokoj	12,20		1,00	12,20
Pokoj	8,40		1,00	8,40
Kuchyně		12,40	1,00	12,40
Koupelna s WC		3,90	1,00	3,90
Šatna		1,90	1,00	1,90
Zasklená lodžie		3,50	0,70	2,45
Sklepní kóje		1,50	0,10	0,15
<b>Celkem</b>				<b>65,60</b>

#### Podlahová plocha místností bytu bez lodžie a sklepa : 63,00 m<sup>2</sup>

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Nemovitost je byt, který se nachází ve městě Olomouc, místní části Nová Ulice, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Foerstrova.

Oceňovaný byt se nachází v 6. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu jsou zřízeny 2 výtahy.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má zasklenou lodžii a sklepní kóji v 1. PP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi.

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s plochou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Dům má 13 nadzemních podlaží a jedno pozemní podlaží, ve kterém se nacházejí společné prostory a sklepní kóje.

Dům má 1 vchod do společné chodby s výtahy..

Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společné chodby domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm a se 2 výtahy.

V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva.

Příjezd k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Foerstrova.

Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy a obchodním marketem.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu

Dům byl postaven v roce 1970. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 51 let.

V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba.

V roce 1987 byly zřízeny nové společné rozvody instalací

V roce 2007 bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítka vnější fasády a osazena plastová okna.

Byla položena nová krytina střechy, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový hromosvod.

Bylo provedeno zasklení lodžii.

Před 6 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařizovací předměty a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace.

Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni. Byly zřízeny nové keramické obklady.

Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Hodnota bytu je určena porovnáním s cenami obdobných bytů v panelových bytových domech v blízkém okolí nemovitosti

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen systému INEM

proto je nabídková cena vynásobena pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,95.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

## 1. Byt č. 1

lokality :	Olomouc, ulice Foerstrova
objektivizační koeficient –	0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM
konstrukční řešení :	panelový dům s plochou střechou, byt 3 + 1
vlastnictví :	osobní vlastnictví
podlahová plocha :	60 m <sup>2</sup>
přípojky, vybavení :	NN, vodovod, kanalizace, plyn.



## Popis :

Prodej panelového bytu v OV o celkové výměře 60 m<sup>2</sup> po kompletní rekonstrukci na Foerstrové ulici. Byt je slunný a situovaný na východní a jižní stranu s orientací do klidové zóny. Plastová okna, lodžie (zimní zahrada). Neprůchozí pokoje. Plovoucí podlaha, dlažba, lino. Dřevěné zárubně a dveře. Kuchyňská linka na míru, včetně vestavěných spotřebičů (plynová varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř) a velkých úložných prostor. Samostatná koupelna a samostatná toaleta. V chodbě jsou vestavěné skříně. Dům prošel kompletní revitalizací a má dva výtahy. K bytu náleží sklepní kóje.

počet NP domu : 13

technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 3 600 000,00 Kč = 60 000,00 Kč/ m<sup>2</sup>

přířazená váha : 2,00 ( byt v blízkém okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v červnu 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 60 000,00 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 57 000,00 Kč/ m<sup>2</sup>**2. Byt č. 2**

lokality : Olomouc, ulice Foerstrova

objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM

konstrukční řešení : panelový dům s plochou střechou, byt 3 + 1

vlastnictví : osobní vlastnictví

podlahová plocha : 60 m<sup>2</sup>

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn.

## Popis :

Prodej panelového bytu 3+1 Olomouc, ulice Foerstrova, s plochou bytu 60 m<sup>2</sup>, s prosklenou lodžii. Byt se nachází v 10. patře s 2 výtahy (nákladní, osobní). Byt je po kompletní rekonstrukci, elektřina v mědi, podlahy (vinyl, plovoucí podlahy a dlažba). Nová koupelna s vanou a samostatné WC, kde se nachází i prostor na pračku a sušičku. V bytě je klimatizace, umístěná v obývací části. Kuchyň s novější kuchyňskou linkou s vestavěnou elektrickou troubou, vest. mikrovlnnou troubou, myčka a plynové varné centrum. V suterénu domu je sklepní kóje, kočárkárna a kolárna

počet NP domu : 13

technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 3 700 000,00 Kč = 61 666,67 Kč/ m<sup>2</sup>

přířazená váha : 2,00 ( byt v blízkém okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v červnu 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 61 666,67 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 58 583,30 Kč/ m<sup>2</sup>**3. Byt č. 3**

lokality : Olomouc, ulice Foerstrova

objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM

konstrukční řešení : panelový dům s plochou střechou, byt 3 + 1

vlastnictví : osobní vlastnictví

podlahová plocha : 60 m<sup>2</sup>

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn.

## Popis :

Byt 3+1, (60 m<sup>2</sup>) s lodžii v Olomouci. Jihovýchodně orientovaná bytová jednotka, která prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2011, se nachází v 6. patře panelového domu se dvěma výtahy na ulici Foerstrova. Dispozičně tato nemovitost se zděným bytovým jádrem nabízí vstupní a spojovací chodbu, obývací pokoj se vstupem do zasklené lodžie situované na jih, ložnici, kuchyň s jídelním koutem koutem a kuchyňskou linkou s dřezem vestavěnými spotřebiči. Dispozice dále nabízí dětský pokoj, koupelnu s umyvadlem a sprchovým koutem a samostatnou toaletu. Zateplený panelový dům s

bezbariérovým přístupem, ve kterém se tato bytová jednotka nachází, prošel kompletní revitalizací a je osazen plastovými okny. K bytu náleží sklepní kóje (2 m<sup>2</sup>) situovaná v suterénu domu.

počet NP domu : 13

technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 3 590 000,00 Kč = 59 833,30 Kč/ m<sup>2</sup>

přířazená váha : 2,00 ( byt v blízkém okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v březnu 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 59 833,30 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 56 841,70 Kč/ m<sup>2</sup>

Základní srovnatelná jednotková cena :

$$\frac{57\,000,00 * 2 + 58\,583,30 * 2 + 56\,841,70 * 2}{2 + 2 + 2} = 57\,475,00 \text{ Kč/ m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací byty :

0%

ad 2) stavebně technický stav obdobný :

0 %

ad 3) stejná materiálová charakteristika :

0 %

ad 4) obdobná vybavenost :

0 %

ad 5) cena je vztažena na jednotku podlahové plochy :

0 %

**celkem zvýšení ( snížení )**

**0 %**

Upravená srovnatelná cena : 57 475,00 Kč/ m<sup>2</sup> \* 1,00 = 57 475,00 Kč/ m<sup>2</sup> = **57 480,00 Kč/ m<sup>2</sup>**

**Hodnota bytu porovnávacím způsobem ke dni ocenění:**

$$63,00 * 57\,480,00 = 3\,621\,240,00 = \mathbf{3\,620\,000,00 \text{ Kč}}$$

**Srovnatelná hodnota nemovitosti k datu ocenění činí**

**3 620 000,00 Kč**

**Slovy : třímiliónyšestsetdvacet tisíc korun českých**

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )

**Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :**

- srovnatelná hodnota bytu s příslušenstvím a se spoluvlastnickým podílem  
na pozemku : **3 620 000,00 Kč**

Nemovitost je byt, který se nachází ve městě Olomouc, místní části Nová Ulice, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Foerstrova.

Oceňovaný byt se nachází v 6. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu jsou zřízeny 2 výtahy.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má zasklenou lodžii a sklepní kóji v 1. PP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi.

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s plochou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Dům má 13 nadzemních podlaží a jedno pozemní podlaží, ve kterém se nacházejí společné prostory a sklepní kóje.

Dům má 1 vchod do společné chodby s výtahy..

Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společné chodby domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm a se 2 výtahy.

V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva.

Příjezd k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Foerstrova.

Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy a obchodním marketem. V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu

Dům byl postaven v roce 1970. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 51 let.

V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba.

V roce 1987 byly zřízeny nové společné rozvody instalací

V roce 2007 bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítková vnější fasáda a osazena plastová okna.

Byla položena nová krytina střechy, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový hromosvod.

Bylo provedeno zasklení lodžii.

Před 6 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařizovací předměty a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace.

Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni. Byly zřízeny nové keramické obklady. Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy a obchodním marketem. V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu

Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na obecní komunikaci. Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu. Věcné břemeno vázne na společných částech budovy, nebude dále uvažováno.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna obvyklá cena oceňované nemovitosti ve výši : **3 620 000,00 Kč**

**Slovy : třimilionyšestsetdvacet tisíc korun českých**

## E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, ulice Foerstrova :

- bytu č. 961/38 v bytovém domě č.p. 961 na p. č. st. 1148 s podílem na společných částech domu, s podílem pozemku p. č. st. 1148 a venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 30. 6. 2021.

### Použité předpisy, literatura a další

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

Na základě dat nutných pro vypracování ocenění byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu.

Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených porovnávacích databází.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. ( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.)

Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna obvyklá cena oceňované nemovitosti k uvedenému datu ve výši :

**3 620 000,00 Kč**

**Slovy : třímiliónyšestsetdvacet tisíc korun českých**

## F. ZÁVĚR

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, ulice Foerstrova :

- bytu č. 961/38 v bytovém domě č.p. 961 na p. č. st. 1148 s podílem na společných částech domu, s podílem pozemku p. č. st. 1148 a venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 30. 6.2021.

### REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna **obvyklá cena** oceňované nemovitosti k uvedenému datu ve výši :

**3 620 000,00 Kč**

**Slovy : třimilionyšestsetdvacettisíc korun českých**

Datum : 8. 7. 2021

Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01

Podpis :



## G. PŘÍLOHY

### SEZNAM PŘÍLOH

- G.1 Výpis z katastru nemovitostí
- G.2 Snímek z pozemkové mapy
- G.3 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí
- G.4 Prodejní ceny nemovitostí
- G.5 Fotodokumentace nemovitosti

15



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2021 10:50:56

vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ041 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 7990

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šmíd Miroslav, Foerstrova 961/17, Nová Ulice, 77900 Olomouc	781202/5782	

Nemovitosti

Jednotky

č.p./jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
961/38	byt		byt.z.	607/41782

Vymezeno v:

- Budova Nová Ulice, č.p. 961, byt.dům, LV 7527 na parcele St. 1148, LV 7527
- Parcela St. 1148 zastavěná plocha a nádvoří 500m2

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Věcné břemeno užívání

a přístupu pro zřízení, vedení, provoz, kontrolu, opravu, údržbu, montáž a modernizaci tepelného zdroje a vedení studené vody a elektrické energie a připojení na kanalizaci pro výrobu a rozvod tepelné energie

Oprávnění pro

OLTERM & TD Olomouc, a.s., Janského 469/8, Povel, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 47677511

Povinnost k

Jednotka: 961/38

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.06.2004.

V-4791/2004-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

zajišťující dluhy ve výši 1.800.000,- Kč s příslušenstvím a ostatní dluhy do výše 1.800.000,- Kč vzniklé do 20.3.2019

- týká se i podílu k pozemku

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 961/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2019 CZ 00105592 ZS 1 ze dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 16:44:44. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Olomouc

V-10157/2020-805

Pořadí k 22.07.2020 16:44

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2021 10:50:56

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc  
Kat.území: 710717 Nová Ulice List vlastnictví: 7990  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parce

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2019 CZ 00105592  
ze dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 16:44:44  
proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Olomouc

V-10157/2020-80

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2019 CZ 00105592  
ze dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 16:44:44  
proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Olomouc

V-10157/2020-80

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trv  
zástavního práva V-10157/2020-805 vyjma zřízení věcných břemen/služebností inžený  
sítí ve prospěch korporací zajišťujících jejich zřízení, vedení a servis  
- týká se i podílu k pozemku

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,  
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

Povinnost k

Jednotka: 961/38

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2019 CZ 00105592 ZS  
dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 16:44:44. Zápis  
proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Olomouc

V-10157/2020-80

Pořadí k 22.07.2020 16:44

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: JUDr. Věra Sedloňová Ph.D., IČO: 13127055  
sídlem Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3  
provozovna Bronzová 1291/21, 710 00 Ostrava

Povinnost k

Šmíd Miroslav, Foerstrova 961/17, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 781202/5782

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě-pobočka v Ol  
KSOL 20INS-5677/2021 -A11 ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamž  
13.05.2021 09:24:13. Zápis proveden dne 18.05.2021; uloženo na prac. Olom  
Z-3442/2021-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2021 10:50:56

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 7990

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

stina

Smlouva kupní ze dne 29.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 09:18:39.  
Zápis proveden dne 29.10.2015.

ZS 1

Zápis

Pro: Šmíd Miroslav, Foerstrova 961/17, Nová Ulice, 77900 Olomouc

V-17997/2015-805

RČ/IČO: 781202/5782

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.06.2021 10:50:56

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

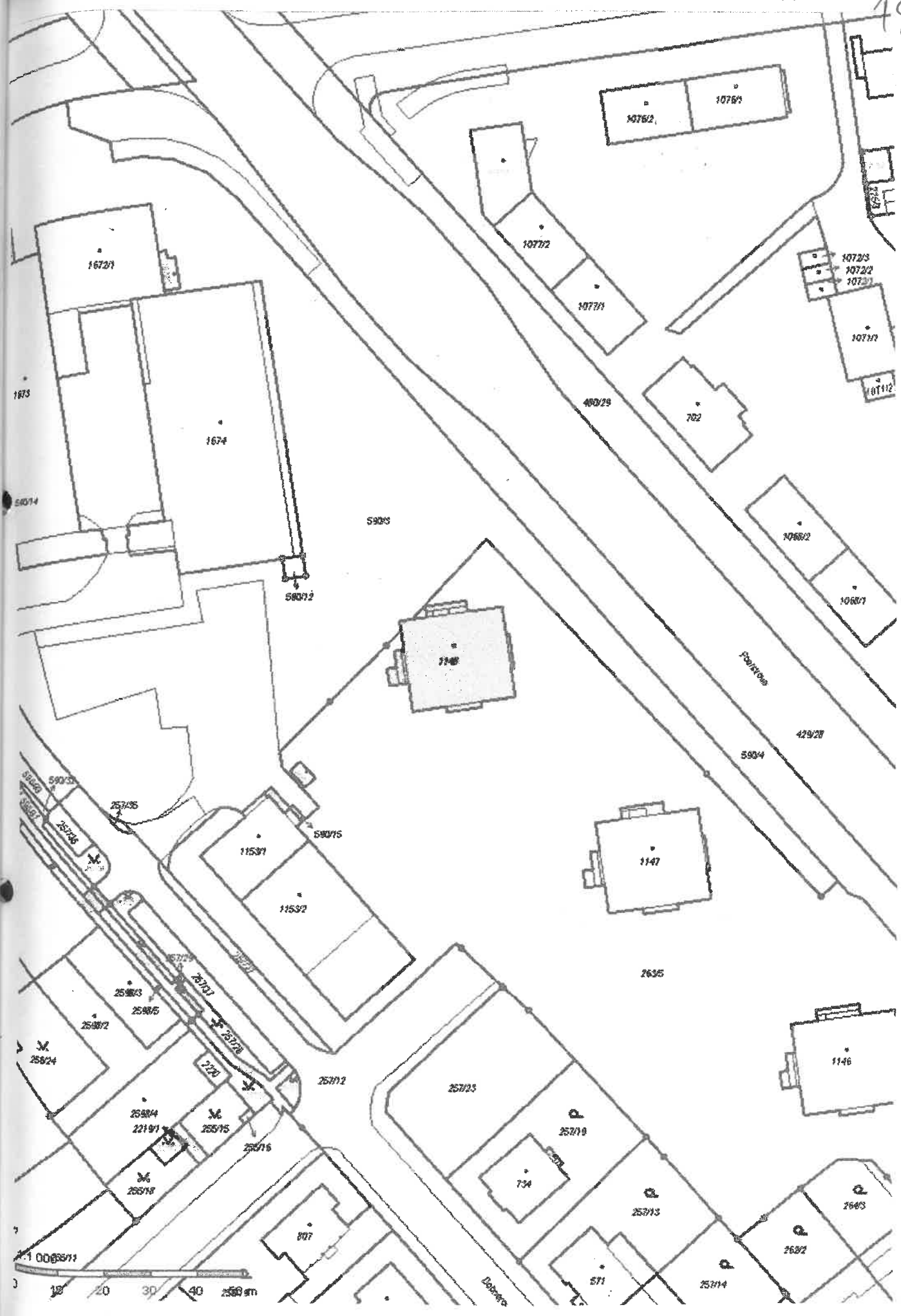
Leželová Ivana

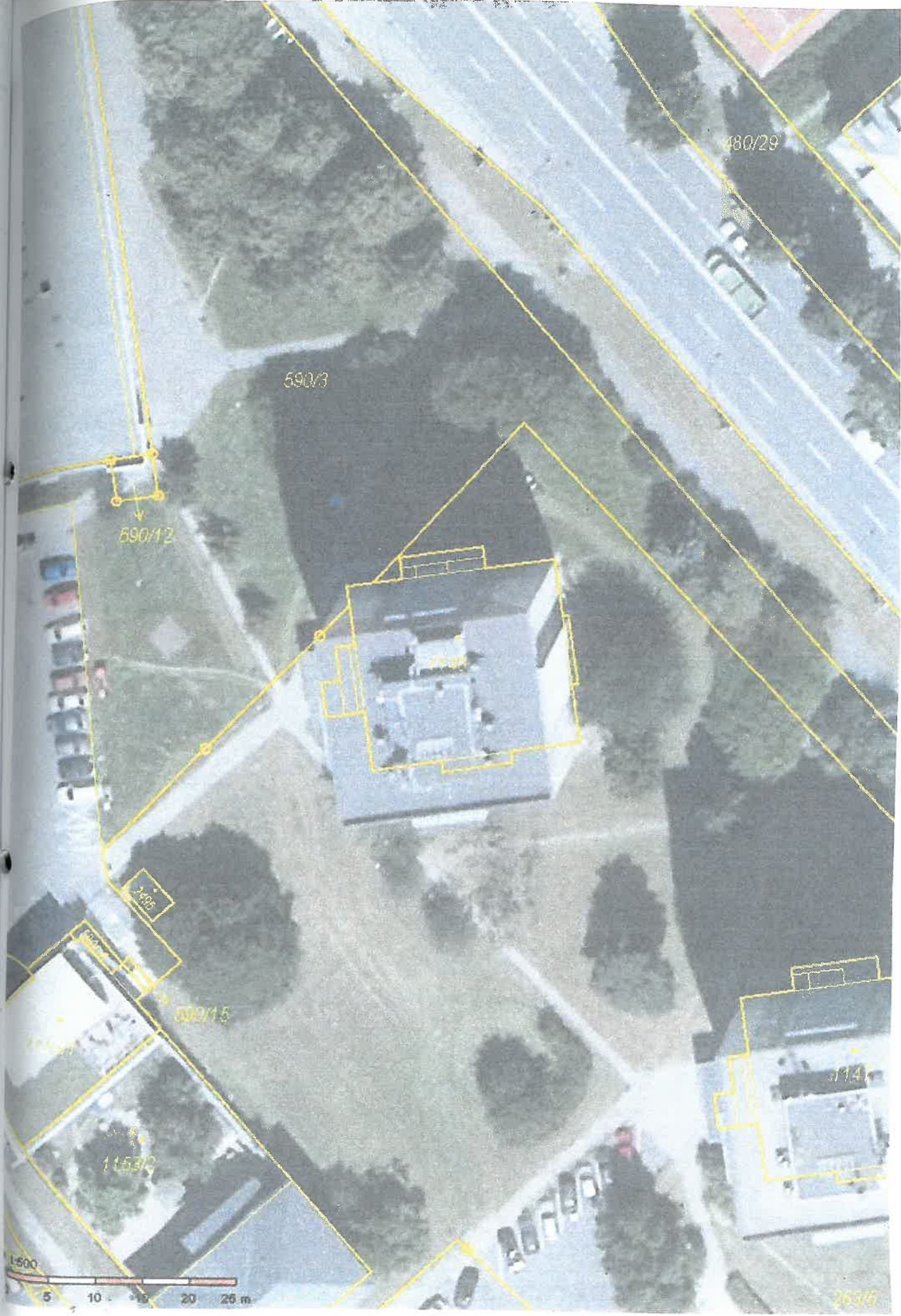
zápis, razítko:

Řízení PÚ: 2536/2021-805

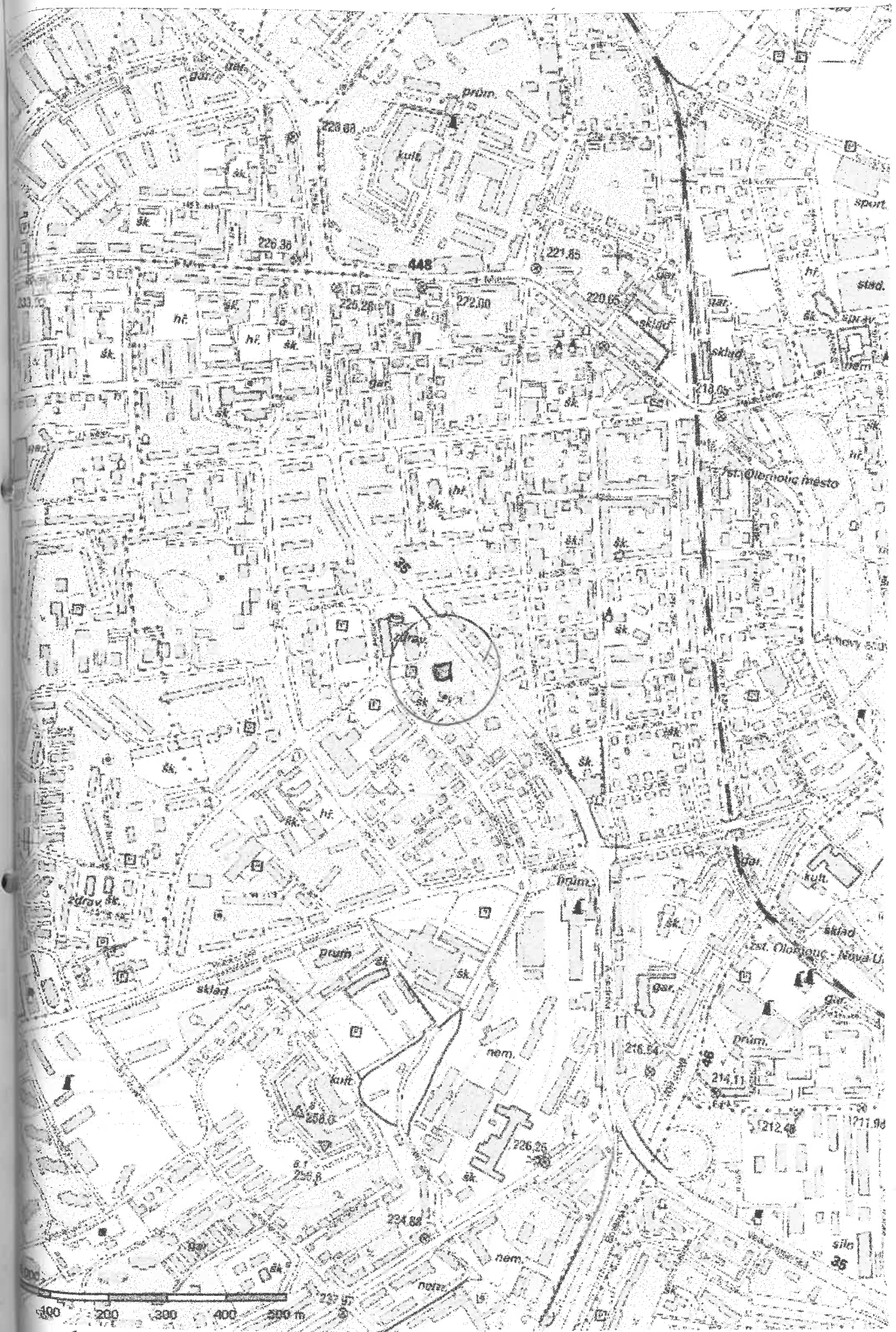


SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN  
ve výši ~ 100,- Kč









## Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc

### 1. Identifikace

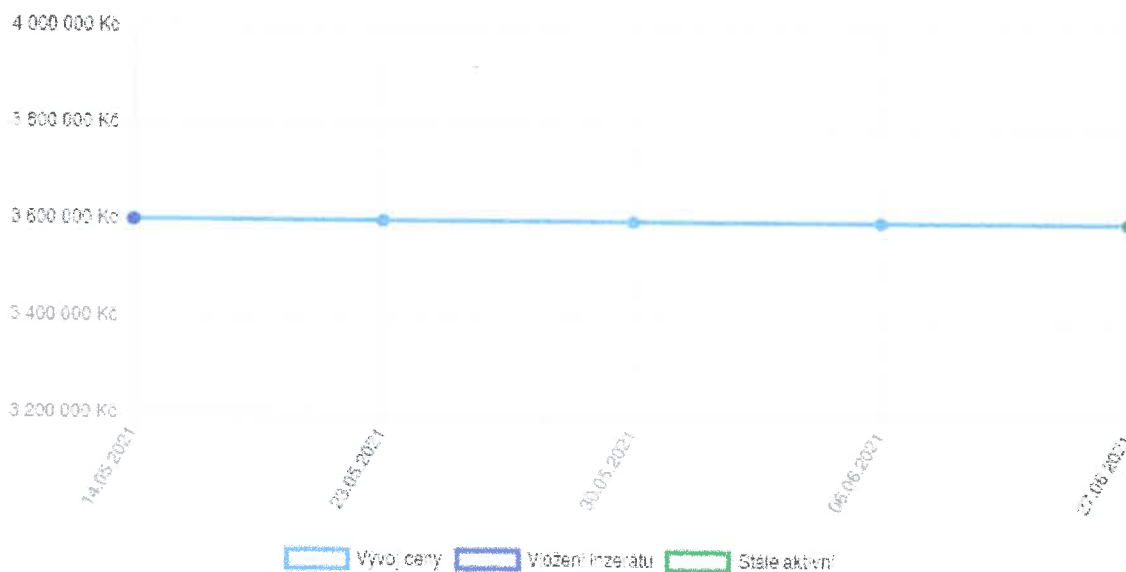


**Prodej, Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

**Celková cena: 3.600.000 Kč**

**Adresa: Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Cena</b>	3 600 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	60
<b>Poznámka k ceně</b>	3 600 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	60
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	3+1		

### Slovní popis

Exkluzivní prodej velmi pěkného panelového bytu v OV o celkové výměře 60 m<sup>2</sup> po kompletní rekonstrukci na Foerstrové ulici. Byt je slunný a situovaný na východní a

jižní stranu s orientací do klidové zóny. Plastová okna, lodžie (zimní zahrada). Neprůchozí pokoje. Plovoucí podlaha, dlažba, lino. Dřevěné zárubně a dveře. Kuchyňská linka na míru, včetně vestavěných spotřebičů (plynová varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř) a velkých úložných prostor. Samostatná koupelna a samostatná toaleta. V chodbě jsou vestavěné skříně. Dům prošel kompletní revitalizací a má dva výtahy. K bytu náleží sklepní kóje. Volný po dohodě. Kompletní občanská vybavenost. Možnost financování našim hypotečním centrem.

#### 4. Fotodokumentace



## Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc

### 1. Identifikace

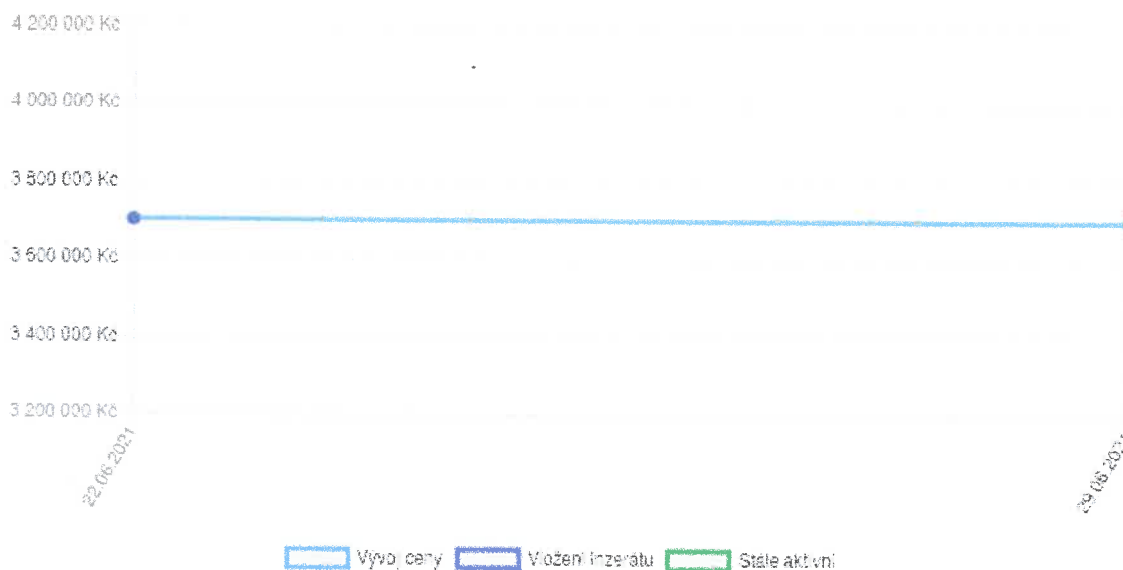


**Prodej, Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

**Celková cena: 3.700.000 Kč**

**Adresa: Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Cena</b>	3 700 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	60
<b>Poznámka k ceně</b>	3 700 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Plocha užitná</b>	60
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	3+1		

#### Slovní popis

Prodej panelového bytu 3+1 Olomouc, ulice Foerstrova, s plochou bytu 60 m<sup>2</sup>, s prosklenou lodžii. Byt se nachází v 10. patře s 2 výtahy (nákladní, osobní). Byt je po



kompletní rekonstrukci, elektřina v mědi, podlahy (vinyl, plovoucí podlahy a dlažba). Nová koupelna s vanou a samostatné WC, kde se nachází i prostor na pračku a sušičku. V bytě je klimatizace, umístěná v obývací části. Kuchyň s novější kuchyňskou linkou s vestavěnou elektrickou troubou, vest. mikrovlnnou troubou, myčka a plynové varné centrum. V suterénu domu je sklepní kóje, kočárkárna a kolárna. Měsíční náklady cca 3 103,-Kč (FO, vodné stočné, topení, správa domu, výtah atd.) + elektřina v bytě a plyn. Výborná lokalita s dobrou dostupností do centra Olomouce, u domu obchod Albert a Billa, pošta a autobusová zastávka v blízkosti.

#### 4. Fotodokumentace





## Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc

### 1. Identifikace

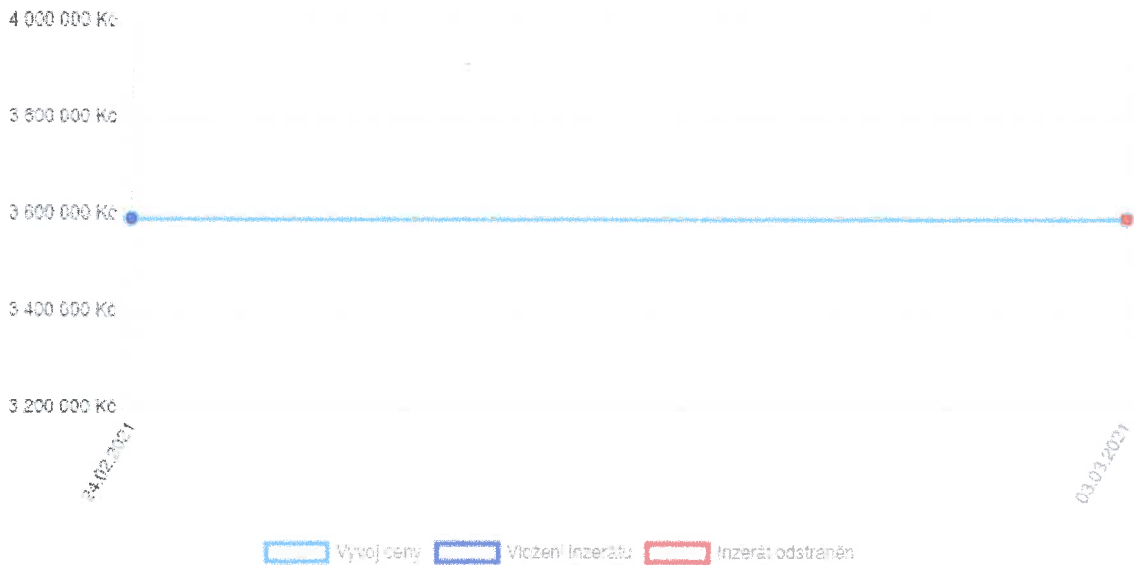


**Prodej, Byt, 60 m<sup>2</sup>, Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

**Celková cena: 3.590.000 Kč**

**Adresa: Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Foerstrova, Olomouc, okres Olomouc	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Cena</b>	3 590 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	60
<b>Poznámka k ceně</b>	3 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Sídlště
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	3+1		

## Slovní popis

K exkluzivnímu prodeji nabízíme byt 3+1, (60 m<sup>2</sup>) s lodžii v Olomouci. Jihovýchodně orientovaná bytová jednotka, která prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2011, se nachází v 6. patře panelového domu se dvěma výtahy na ulici Foerstrova. Dispozičně tato nemovitost se zděným bytovým jádrem nabízí vstupní a spojovací chodbu, obývací pokoj se vstupem do zasklené lodžie situované na jih, ložnici, kuchyň s jídelním koutem koutem a kuchyňskou linkou s dřezem vestavěnými spotřebiči. Dispozice dále nabízí dětský pokoj, koupelnu s umyvadlem a sprchovým koutem a samostatnou toaletu. Zateplený panelový dům s bezbariérovým přístupem, ve kterém se tato bytová jednotka nachází, prošel kompletní revitalizací a je osazen plastovými okny. K bytu náleží sklepní kóje (2 m<sup>2</sup>) situovaná v suterénu domu. Budoucí majitel zajisté ocení možnost využití společných prostor domu jako je kolárna a kočárkárna. Tato nemovitost je situována v lokalitě s veškerou občanskou vybaveností, dobrou dostupností do centra města a těsné blízkosti FN Olomouc. Financování nemovitosti lze bez poplatku řešit prostřednictvím našeho finančního specialisty. V případě zájmu o bližší informace, prosím, kontaktujte certifikovaného realitního makléře.

## 4. Fotodokumentace



**Fotodokumentace nemovitosti pořízená 30. 6. 2021**

**Pohled venkovní přední**



**Pohled venkovní boční**



**Prostor společné chodby domu – vstup do bytu**



**Předsíň bytu – prostor vstupu**





**Kuchyně – kuchyňská linka**

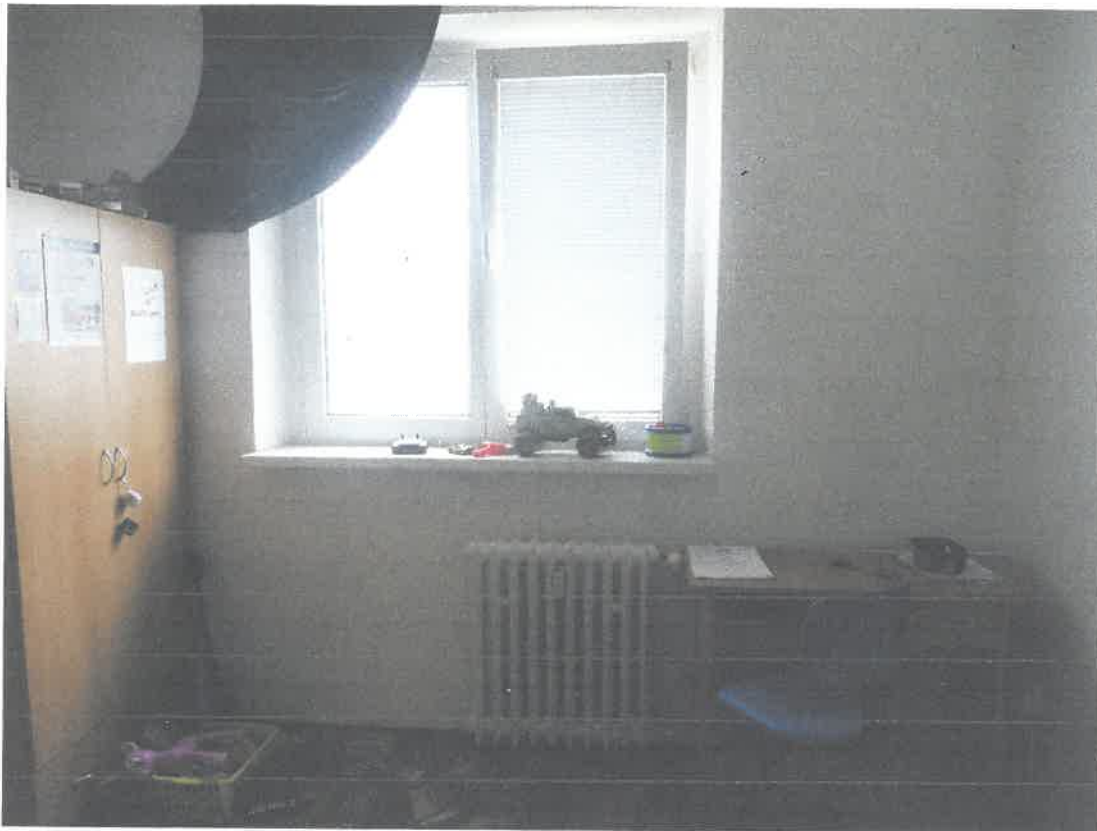


**Koupelna s WC – vana a WC**





**Pokoj 2**



**Pokoj 3**



**Prostor lodžie**





## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný do seznamu znalců vedeného u ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3439 – 81 / 21 znaleckého deníku.  
Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 3439 – 81 / 21

V Litovli dne 8. 7. 2021

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel



Znalec nepřibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek

Ústně byla sjednána smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku

