

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12501-2279/2020

Objednatel znaleckého posudku: Kancelář správců v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Fišara Ladislav
Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 181, Náklo, okres Olomouc

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 16.03.2020

Zpracováno ke dni: 17.11.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 41 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny

- rodinného domu č.p. 181 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 301
- pozemků parc. č. st. 381 včetně stavby bez č.p./č.ev., parc. č. st. 382 včetně stavby garáže bez č.p./č.ev., parc. č. st. 383 včetně stavby bez č.p./č.ev., parc. č. st. 384 včetně stavby dílny bez č.p./č.ev., parc. č. 536/2, 536/3

v obci Náklo, okres Olomouc, katastrální území Náklo pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 181, obec Náklo
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 181, Náklo, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Náklo
Ulice:	
Katastrální území:	Náklo

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.03.2020.
Prohlídka byla za přítomnosti: Olga Žilová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, technické řešení systému INEM, povodňová mapa

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 181 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 301, st. 381, st. 382, st. 383, st. 384, 536/2, 536/3 v obci Náklo, okres Olomouc, katastrální území Náklo.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, v části je půda a obytné podkroví není vybudované. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce byl postaven v roce 1961. V roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (výměna oken za plastové s dvojsklem).

Základy jsou betonové bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou klenbové ve sklepech, pravděpodobně pak dřevěné trámové v 1 NP. Střecha je z části valbová, polovalbová, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 16,96 m², komora o výměře 3,85 m², koupelna o výměře 4,64 m², pokoj o výměře 18,40 m², chodba o výměře 8,24 m², WC o výměře 1,18 m², obývací pokoj o výměře 23,32 m², zádveří o výměře 3,60 m², schodiště o výměře 8,40 m², pokoj o výměře 23,52 m², chodba o výměře 3,40 m², pokoj o výměře 16,11 m², místnost o výměře 10,01 m², sklep o výměře 66,73 m², balkon o výměře 8,00 m². Podlahová plocha činí 141,64 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 216,37 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, na některých stěnách se nachází staré tapety. Jsou zde použita starší plastová okna s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vybavení koupelny je zastaralé a nepoužívané, pravděpodobně není funkční. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je bez vybavení. Objekt nemá instalované osvětlení.

V obytných místnostech je prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: keramická dlažba, prkenná podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, lino. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen. Kanalizace se nachází na hranici pozemku. Řešení vytápění v domě: momentálně bez funkčního vytápění. Rozvody ÚT jsou poškozené a částečně demontované. Radiátory jsou převážně demontované. Ohřev vody v domě zajišťoval bojler, který ale aktuálně není funkční.

Stěny objektu jsou z části poškozené vlhkostí, střecha vykazuje známky poškození, okna v objektu jsou bez větších vad, podlahy v domě jsou zastaralé, objekt je bez vybavení a rozvody jsou v dezolátním stavu. Rodinný dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen kovaným plotem s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K

objektu náleží navazující zděná hospodářská část s bývalými chlévy bez č.p./č.ev. nacházející se na pozemcích parc. č. st. 381 a st. 383. U domu se dále nachází zděná garáž bez č.p./č.ev. postavená na pozemku parc. č. st. 382. Na pozemku parc. č. st. 384 za domem se nachází objekt bez č.p./č.ev. vhodný pro podnikání např. jako dílna nebo menší výrobní hala či sklad. Jedná se o zděnou stavbu o půdorysu cca 6 x 14m se dvěma místnostmi. Nachází se zde betonová podlaha a je zde zavedena elektřina. Není zde zavedena voda a nenachází se zde soc. zázemí. Přístup k objektu je pouze přes pozemek u rodinného domu. Objekt lze z těchto důvodů jen velmi obtížně provozovat samostatně a je vhodný pro provozování podnikatelských aktivit především pro obyvatele oceňovaného domu. Z tohoto důvodu je objekt oceněn společně s dalšími vedlejšími stavbami a pozemky, které tvoří příslušenství k rodinnému domu.

Dům je situovaný na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí v nepříznivé lokalitě v těsné blízkosti dálnice. V docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis									
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt							
	Počet nadzemních podlaží	2							
	Podsklepení	celkové							
	Podkroví	ne							
	Půda	částečně							
	Dům byl postaven v roce	1961							
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudačního rozhodnutí							
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2005</td></tr></table>		Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	celková	2005
	Konstrukce	Rozsah	Rok						
	okna	celková	2005						
	Základy	betonové bez izolace							
Konstrukce	cihlová								
Stropy	klenbové ve sklepech, dřevěné trámové								

	Tloušťka stěn	45 cm			
	Střecha	valbová, polovalbová			
	Krytina střechy	eternitové šablony			
	Klempířské prvky	pozinkované			
	Vnější omítky	břizolitové			
	Vnitřní omítky	vápenocementové, tapety			
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihozápad			
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné			
	Osvětlovací technika	chybí			
	Kuchyně	chybí			
	Dispozice RD	4+1			
	Popis místností a rozměry v m2	Kuchyně	Kuchyně	16,96 m ²	
		Ostatní prostory	Komora	3,85 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	4,64 m ²	
		Pokoj	Pokoj	18,40 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	8,24 m ²	
		Koupelna, WC	WC	1,18 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj	23,32 m ²	
		Ostatní prostory	Zádveří	3,60 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	8,40 m ²	
		Pokoj	Pokoj	23,52 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	3,40 m ²	
		Pokoj	Pokoj	16,11 m ²	
		Ostatní prostory	Místnost	10,01 m ²	
		Podlahová plocha			141,64 m ²
		Příslušenství	Sklep	66,73 m ²	
		Příslušenství	Balkon	8,00 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství			216,37 m ²	
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	jímka			

	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	Poškozené či demontované ÚT
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody	nefunkční bojler
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha kuchyně: keramická dlažba, prkenná podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, lino ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	Dílna, chlévy, zděná garáž, menší výrobní hala
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům a pozemek pod stavbou

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 181, obec Náklo

Rodinný dům č.p. 181 obec Náklo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Náklo, okres Olomouc	141.64 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	677 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, ÚT nefun., bez vybavení, velký sklep
1	Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	340 m ²	kraj. řad, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, park. stání, pergola
2	Družby národů, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	150 m ² , Přizemní	Špatný	1400 m ²	samostatný, kuch. linka bez vest. spot., topné záříče,
3	Večeřova, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	165 m ² , Patrový	Dobrý	114 m ²	krajní řadový, 1+1 a 3+1, kuch. linky s vest. spot., ÚT-plyn. kotel
4	Hněvotín, okres Olomouc	140 m ² , Patrový	Ve výstavbě	153 m ²	řadový, bez kuch. linky, příprava ÚT, dvorek
5	Polní, Štěpánov, okres Olomouc	132 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	767 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-nefunkční, el. přímotopy, hosp. stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26.583,33 Kč	0.9	23.925,00 Kč	0.95	1.01	1.20	0.95	1.20	1.00	1.3126	18.227,18 Kč
2	19.266,67 Kč	Nepoužit	19.266,67 Kč	1.05	1.00	0.80	1.10	1.00	1.05	0.9702	19.858,45 Kč
3	21.812,12 Kč	0.9	19.630,91 Kč	1.05	0.99	1.10	0.90	1.10	0.95	1.0754	18.254,52 Kč
4	17.142,86 Kč	Nepoužit	17.142,86 Kč	1.05	1.00	1.10	0.91	0.85	1.00	0.8934	19.188,34 Kč
5	21.818,18 Kč	0.85	18.545,45 Kč	1.00	1.00	1.05	1.02	1.05	0.90	1.0121	18.323,74 Kč
Celkem průměr										18.770,44 Kč	
Minimum										18.227,18 Kč	
Maximum										19.858,45 Kč	
Směrodatná odchylka - s										727,88 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18.042,56 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										19.498,32 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen cen - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

18.770,44 Kč/m²

*

141,64 m²

= 2.658.646 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.659.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 181 obec Náklo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Náklo, okres Olomouc	141.64 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	677 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, ÚT nefun., bez vybavení, velký sklep
1	Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	340 m ²	kraj. řad, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, park. stání, pergola
2	Družby národů, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	150 m ² , Přízemní	Špatný	1400 m ²	samostatný, kuch. linka bez vest. spot., topné zářiče,
3	Večeřova, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	165 m ² , Patrový	Dobrý	114 m ²	krajní řadový, 1+1 a 3+1, kuch. linky s vest. spot., ÚT-plyn. kotel
4	Hněvotín, okres Olomouc	140 m ² , Patrový	Ve výstavbě	153 m ²	řadový, bez kuch. linky, příprava ÚT, dvorek
5	Polní, Štěpánov, okres Olomouc	132 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	767 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-nefunkční, el. přímotopy, hosp. stavby

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.583,33	0,90	23.925,00
2	19.266,67	-	19.266,67
3	21.812,12	0,90	19.630,91
4	17.142,86	-	17.142,86
5	21.818,18	0,85	18.545,45
Maximální hodnota		23.925,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		17.142,86	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,3956	OK
Aritmetický průměr		19.702,18	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 181 obec Náklo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Náklo, okres Olomouc	141.64 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	677 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, ÚT nefun., bez vybavení, velký sklep	X
1	Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	340 m ²	kraj. řad, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, park. stání, pergola	1
2	Družby národů, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	150 m ² , Přízemní	Špatný	1400 m ²	samostatný, kuch. linka bez vest. spot., topné zářiče,	3
3	Večeřova, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	165 m ² , Patrový	Dobrý	114 m ²	krajní řadový, 1+1 a 3+1, kuch. linky s vest. spot., ÚT-plyn. kotel	2
4	Hněvotín, okres Olomouc	140 m ² , Patrový	Ve výstavbě	153 m ²	řadový, bez kuch. linky, příprava ÚT, dvorek	2
5	Polní, Štěpánov, okres Olomouc	132 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	767 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-nefunkční, el. přímotopy, hosp. stavby	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	26.583,33	0,90	23.925,00	1	23.925,00
2	19.266,67	-	19.266,67	3	57.800,01
3	21.812,12	0,90	19.630,91	2	39.261,82
4	17.142,86	-	17.142,86	2	34.285,72
5	21.818,18	0,85	18.545,45	2	37.090,90
Mezisoučet				10	192.363,45
Celkem					<u>19.236,35</u>

Základní cena: 19.236,35 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$19.236,35 * 1,0200 = \mathbf{19.621,07 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{19.621,07 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\text{---} * 141,64 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 2.779.128,35 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{2.780.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.583	0,90	23.925,00
2	19.267	-	19.266,67
3	21.812	0,90	19.630,91
4	17.143	-	17.142,86
5	21.818	0,85	18.545,45

Střední hodnota	19.702,18
Medián	19.266,67
Rozdíl max-min	6.782,14
Minimum	17.142,86
Maximum	23.925,00

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
17.143	až	18.838	2	0.4
18.838	až	20.534	2	0.4
20.534	až	22.229	0	0
22.229	až	23.925	1	0.2

Pozemek a stavby tvořící příslušenství RD

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 381, st. 382, st. 383, st. 384, 536/2, 536/3, katastrální území Náklo

Pozemek v katastrálním území Náklo, obec Náklo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Náklo, Náklo, okres Olomouc	plocha 1274 m ²	zahrada k RD, manipulační plocha	v dosahu	zahrada u RD, zděné kolny, garáž, zděná výrobní hala, rovinatý, oplocený
1	Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	plocha 2049 m ²	zahrada	bez sítí	rovinatý, udržovaný, v zahr. kolonii
2	Řepčín, Olomouc, okres Olomouc	plocha 1072 m ²	ovocný sad	bez sítí	ovocný sad, bez oplocení, udržovaný
3	Jesenická, Olomouc, okres Olomouc	plocha 851 m ²	zahrada	bez sítí	svažitý, neudržovaný, z větší části oplocený
4	Štěpánov, okres Olomouc	plocha 150 m ²	zahrada u bytového domu	v dosahu	rovinatý, udržovaný, neoplocený
5	Velký Týnec, okres Olomouc	plocha 900 m ²	zahrada, individuální rekreace	el. na pozemku	zahrada, možná výstavba chatky

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	520,00 Kč	0.85	442,00 Kč	1.05	0.92	0.95	0.90	0.80	1.00	0.6607	668,99 Kč
2	600,00 Kč	0.8	480,00 Kč	1.10	1.02	0.90	0.90	0.80	1.05	0.7634	628,77 Kč
3	575,79 Kč	0.8	460,63 Kč	1.05	1.04	0.95	0.90	0.75	1.10	0.7703	597,99 Kč
4	600,00 Kč	0.9	540,00 Kč	1.00	1.15	1.00	1.00	0.80	1.00	0.9200	586,96 Kč
5	611,11 Kč	0.9	550,00 Kč	1.05	1.03	0.95	1.00	0.85	1.10	0.9606	572,56 Kč
Celkem průměr											611,05 Kč
Minimum											572,56 Kč
Maximum											668,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											38,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											572,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											649,47 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen cen - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$611,05 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{1.274 \text{ m}^2}$$

$$= 778.481 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$778.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Náklo, obec Náklo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Náklo, Náklo, okres Olomouc	plocha 1274 m ²	zahrada k RD, manipulační plocha	v dosahu	zahrada u RD, zděné kolny, garáž, zděná výrobní hala, rovinatý, oplocený
1	Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	plocha 2049 m ²	zahrada	bez sítě	rovinatý, udržovaný, v zahr. kolonii
2	Řepčín, Olomouc, okres Olomouc	plocha 1072 m ²	ovocný sad	bez sítě	ovocný sad, bez oplocení, udržovaný
3	Jesenická, Olomouc, okres Olomouc	plocha 851 m ²	zahrada	bez sítě	svažitý, neudržovaný, z větší části oplocený
4	Štěpánov, okres Olomouc	plocha 150 m ²	zahrada u bytového domu	v dosahu	rovinatý, udržovaný, neoplocený
5	Velký Týnec, okres Olomouc	plocha 900 m ²	zahrada, individuální rekreace	el. na pozemku	zahrada, možná výstavba chatky

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	520,00	0,85	442,00
2	600,00	0,80	480,00
3	575,79	0,80	460,63
4	600,00	0,90	540,00
5	611,11	0,90	550,00
Maximální hodnota		550,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		442,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,2443	OK
Aritmetický průměr		494,53	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Náklo, obec Náklo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Náklo, Náklo, okres Olomouc	plocha 1274 m ²	zahrada k RD, manipulační plocha	v dosahu	zahrada u RD, zděné kolny, garáž, zděná výrobní hala, rovinatý, oplocený	X
1	Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	plocha 2049 m ²	zahrada	bez sítě	rovinatý, udržovaný, v zahr. kolonii	1
2	Řepčín, Olomouc, okres Olomouc	plocha 1072 m ²	ovocný sad	bez sítě	ovocný sad, bez oplocení, udržovaný	1
3	Jesenická, Olomouc, okres Olomouc	plocha 851 m ²	zahrada	bez sítě	svažitý, neudržovaný, z větší části oplocený	1
4	Štěpánov, okres Olomouc	plocha 150 m ²	zahrada u bytového domu	v dosahu	rovinatý, udržovaný, neoplocený	3
5	Velký Týnec, okres Olomouc	plocha 900 m ²	zahrada, individuální rekreace	el. na pozemku	zahrada, možná výstavba chatky	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	520,00	0,85	442,00	1	442,00
2	600,00	0,80	480,00	1	480,00
3	575,79	0,80	460,63	1	460,63
4	600,00	0,90	540,00	3	1.620,00
5	611,11	0,90	550,00	2	1.100,00
Mezisoučet				8	4.102,63
<u>Celkem</u>					<u>512,83</u>

Základní cena: 512,83 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$512,83 * 1,1000 = \mathbf{564,11 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned} & \mathbf{564,11 \text{ Kč/m}^2} \\ & \underline{\quad \quad \quad * 1.274 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ & \mathbf{= 718.676,14 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

719.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	520	0,85	442,00
2	600	0,80	480,00
3	576	0,80	460,63
4	600	0,90	540,00
5	611	0,90	550,00

Střední hodnota	494,53
Medián	480,00
Rozdíl max-min	108,00
Minimum	442,00
Maximum	550,00

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
442	až	469	2	0.4
469	až	496	1	0.2
496	až	523	0	0
523	až	550	2	0.4

C. REKAPITULACE:

Rodinný dům s pozemkem pod stavbou

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.659.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.780.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.430.000,-- Kč do 2.910.000,-- Kč

Pozemek a stavby tvořící příslušenství RD

I. Výsledek dle srovnávací metody

778.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

719.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 563.000,-- Kč do 701.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena

- **rodinného domu č.p. 181 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 301 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

2.660.000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetšedesáttisíc korun

- **pozemků parc. č. st. 381 vč. stavby bez č.p./č.ev., parc. č. st. 382 vč. stavby garáže bez č.p./č.ev., parc. č. st. 383 vč. stavby bez č.p./č.ev., parc. č. st. 384 vč. stavby dílny bez č.p./č.ev., parc. č. 536/2, 536/3, tvořící příslušenství k rodinnému domu č.p. 181 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

778.000 Kč

Slovy: sedmsetšedesátosmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.11.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12501-2279/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 301
Obec:	Náklo [504441]
Katastrální území:	Náklo [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	677
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Náklo [101401] č. p. 181; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 301
Stavební objekt:	č. p. 181
Adresní místa:	č. p. 181

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 381
Obec:	Nákllo [5044411]
Katastrální území:	Nákllo [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Generování náhledu



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
nebo evidenčního: jiná stavba

Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 381](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 382
Obec:	Nákl. [504441]
Katastrální území:	Nákl. [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 382

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 383
Obec:	Náklů (504441)
Katastrální území:	Náklů (701408)
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: [jiná stavba](#)

Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 383](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 384
Obec:	Náklo [504441]
Katastrální území:	Náklo [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	88
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 384

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

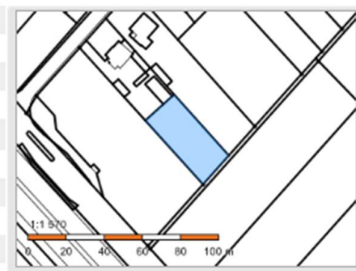
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	536/2
Obec:	Náklo [504441]
Katastrální území:	Náklo [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	885
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30200	885

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	536/3
Obec:	Náklo [504441]
Katastrální území:	Náklo [701408]
Číslo LV:	585
Výměra [m ²]:	205
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fišara Ladislav, Medkova 419/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

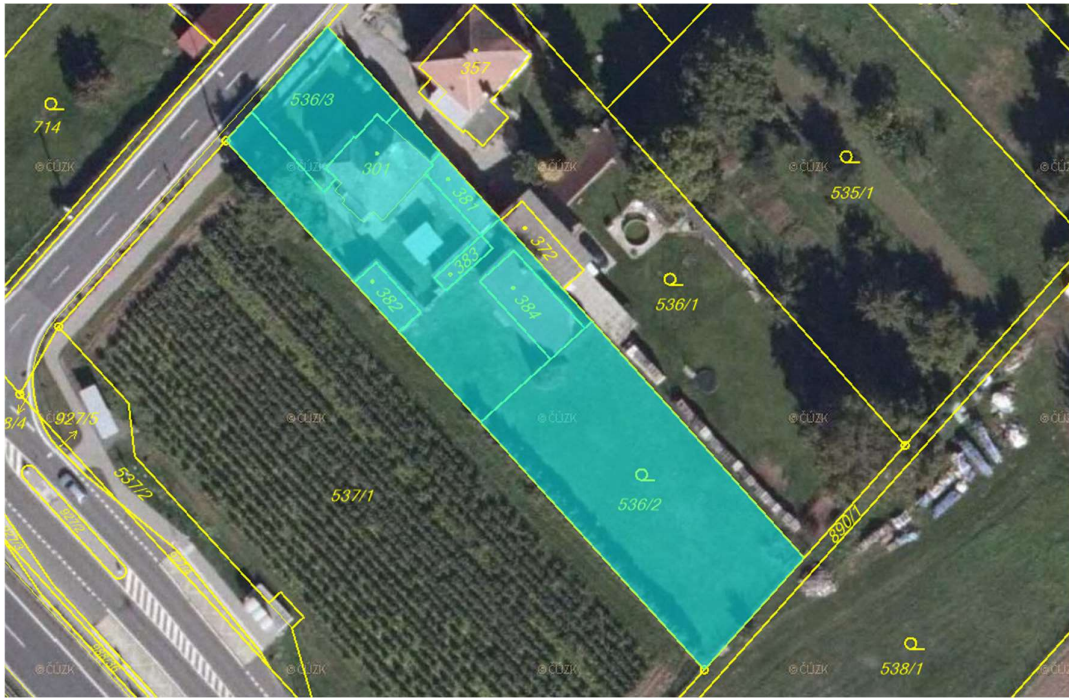
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

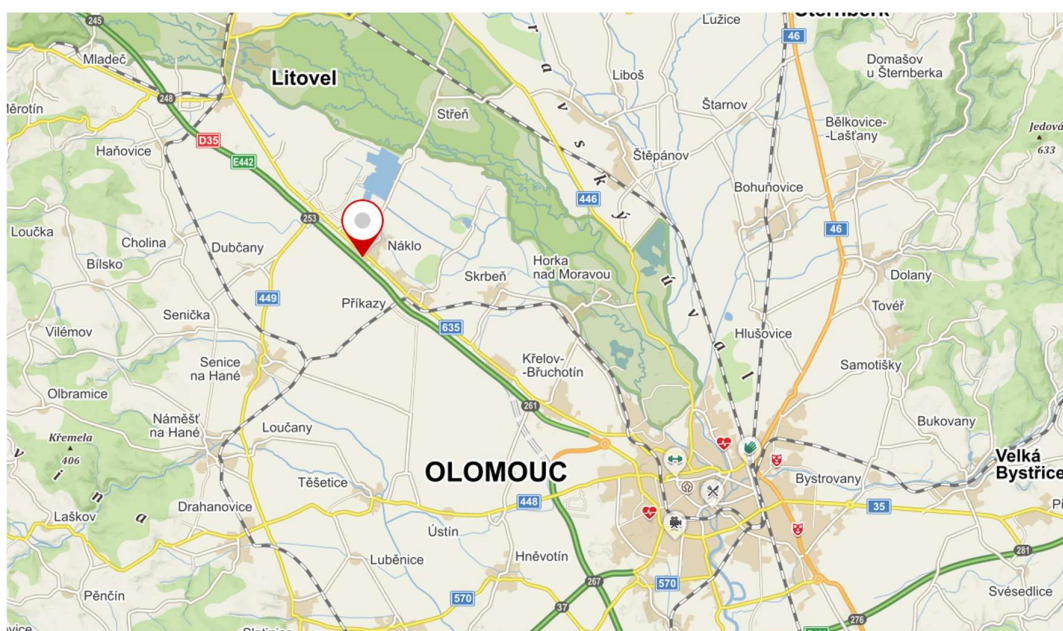
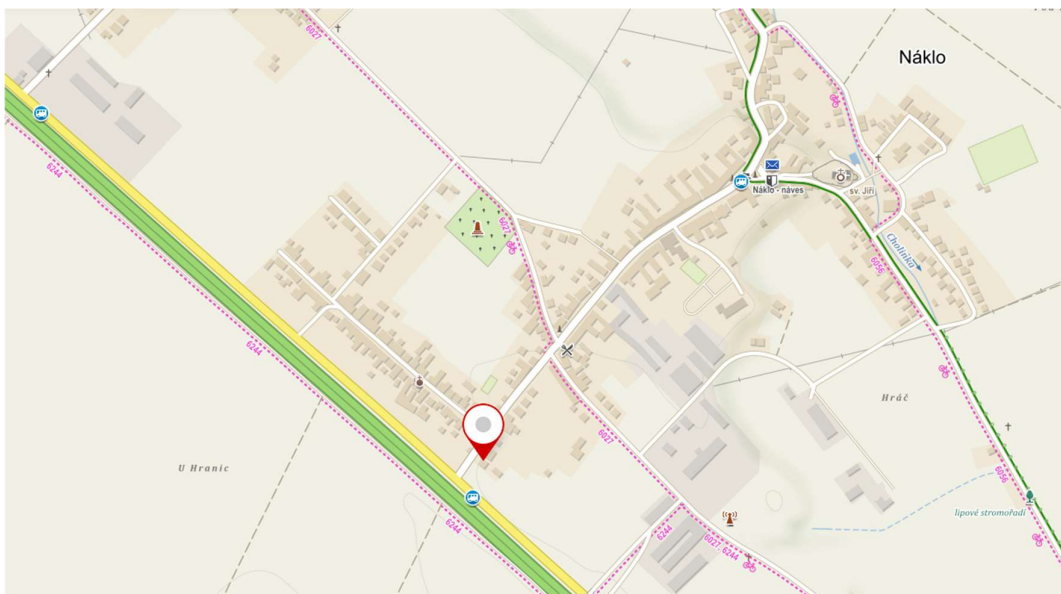
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišara Ladislav
Zahájení exekuce - Fišara Ladislav



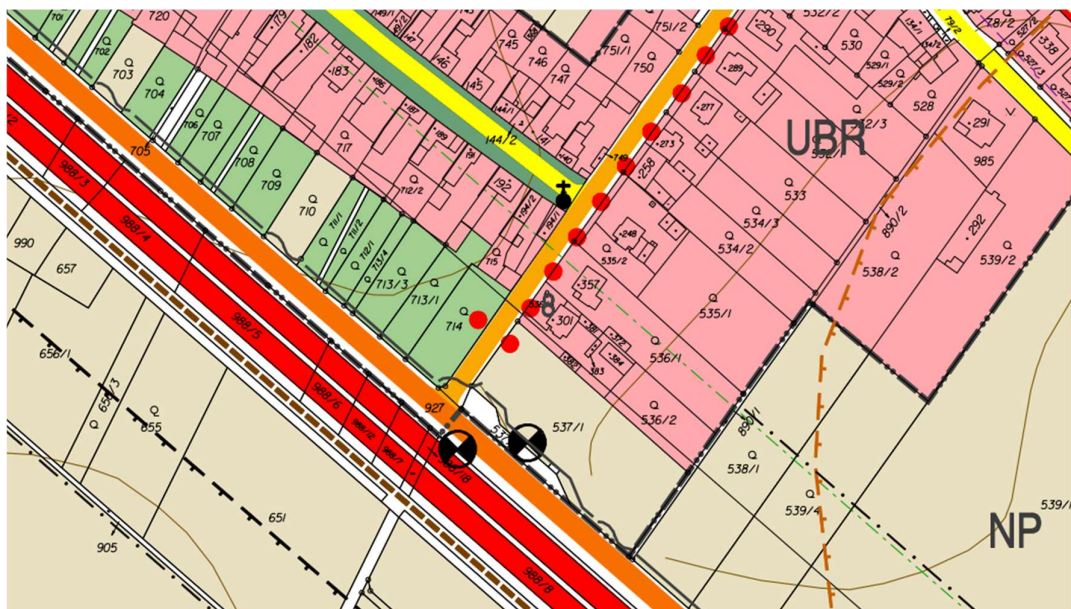
Mapa



Územní plán

   PLOCHY OBYTNÉ - RD

 UBR PLOCHY VENKOVSKÉHO TYPU



Pořízená fotodokumentace

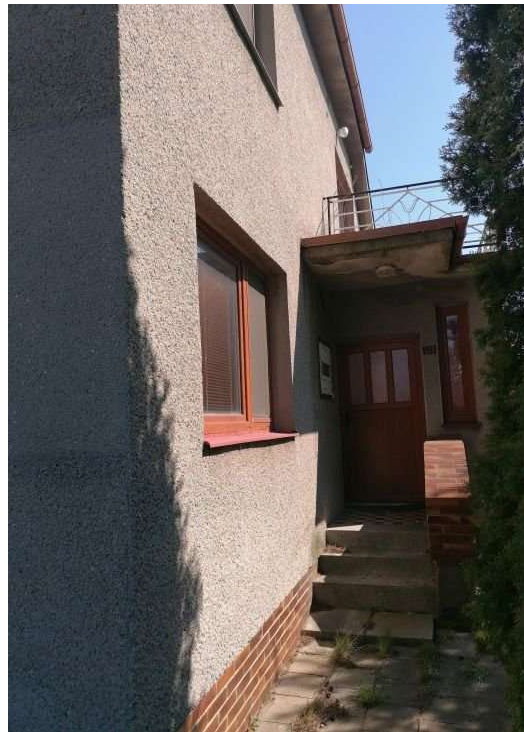














Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc

Celková cena: 3.190.000 Kč

Adresa: Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc

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



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

Adresa	Trávník, Senice na Hané, okres Olomouc	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 190 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	80
Poznámka k ceně	3 190 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	120
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	340
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele Vám představujeme rodinný dům 5+1 v obci Senice na Hané. Jedná se o původní stavbu z přelomu 50. a 60. let. Před 15 lety proběhla rekonstrukce přední části budovy, v rámci které byla zkonstruována nová střecha včetně podkrovních místností a bylo provedeno zateplení fasády. Dům je celozděný z pálených cihel, rekonstruovaná část je zateplena 50-160 mm polystyrénem. Střecha vyhotovená v rámci rekonstrukce je z betonových tašek, nad původní částí budovy je břidlicová střecha, pod kterou se nachází praktická půda k uskladnění věcí. Dům je dobře dispozičně řešen, vstupuje se do něj skrze prostorné zádveří, které přímo navazuje na kuchyň a obývací pokoj. V zádveří je rovněž umístěno schodiště do patra, pod kterým se nachází technická místnost. V přízemí se dále nachází ložnice, koupelna, samostatná toaleta a spíž. V patře naleznete dvě prostorné ložnice a šatnu, která by rovněž mohla sloužit jako další ložnice, popřípadě pracovna. Vedle domu je kryté parkovací stání, na které navazuje pergola stejné konstrukce, která zastřešuje prostor před vchodovými dveřmi. Celý dům je vytápěn plynovým kotlem Baxi, který je umístěn v prostorné chodbě před koupelnou a zajišťuje také ohřev teplé vody. Dostupné jsou všechny obecní sítě, to znamená, že je dům napojen na obecní vodovod, kanalizaci i plyn. Na pozemku se také nachází vlastní studna obsluhovaná ponorným čerpadlem. Televizní signál je přijímán přes satelit a v domě je přes wifi přístupný vysokorychlostní internet. V obci naleznete veškerou občanskou vybavenost. Mateřskou školu, základní školu až do 9. ročníku, multifunkční sportovní halu, panoramatické kino, obvodního lékaře, lékárnu, poštu atd. Senice na Hané fungovala jako tzv. středisková obec, takže je v ní kumulována všemožná občanská vybavenost a obec je dobře dostupná autobusem i vlakem, autem se po dálnici dostanete za cca 15. min do Olomouce a za 10 min. do Litvle. Obec je dále známá pro své kulturní vyžití, pravidelně se zde pořádají hody, slavnosti, zábavy aj. Momentálně pracujeme na aktualizaci geometrického plánu a digitalizaci výkresů, které v několika příštích dnech zveřejníme. Pokud hledáte bydlení v dostupné vzdálenosti od Olomouce, za velmi přijatelnou cenu, nabízíme Vám tento rodinný dům. Samozřejmostí je 100% finanční servis. Cena: 3.190.000,-Kč

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

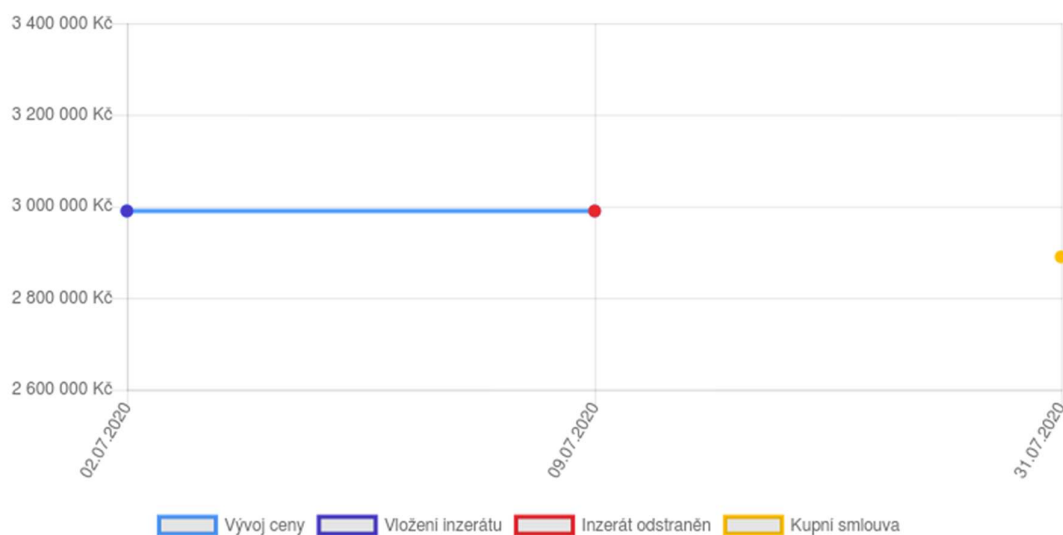


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Družby národů č.p. 18/1, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc

Celková cena: 2.890.000 Kč

Adresa: Družby národů, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Družby národů, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	Stav objektu	Špatný
Cena dle kupní smlouvy	2 890 000 Kč	Plocha užitná	150
Kupní smlouva podepsaná dne	31.07.2020	Plocha přidruženého pozemku	1400
Číslo řízení	V-10999/2020	Voda	Vodovod
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Výhradní prodej RD k demolici s velkou zahradou 1400 m² v k.ú. obce Bruchotín pouze 5 km od Olomouce směr Křelov. Dům je ve značně zanedbaném technickém stavu a předpokládá se budoucí demolice. Kupující by potom získal pozemek v celkové šířce 30m v uliční části. Pozemek této šířky nabízí i možné řešení výstavby dvojdomu se samostatnými vjezdy na pozemek. Na zahradě jsou vzrostlé stromy a keře (ořech, švestky, jablonoň, vrba, bříza) s nutností zástřihu. Nutno vidět. Před domem hezké prostředí s vodní nádrží, dětské hřiště 2 min. Jedná se o dobrou příležitost získat stavební místo s dojezdovou vzdáleností 5 minut do Olomouce. Obec Křelov-Bruchotín je dobře dostupná autobusy IDOSK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

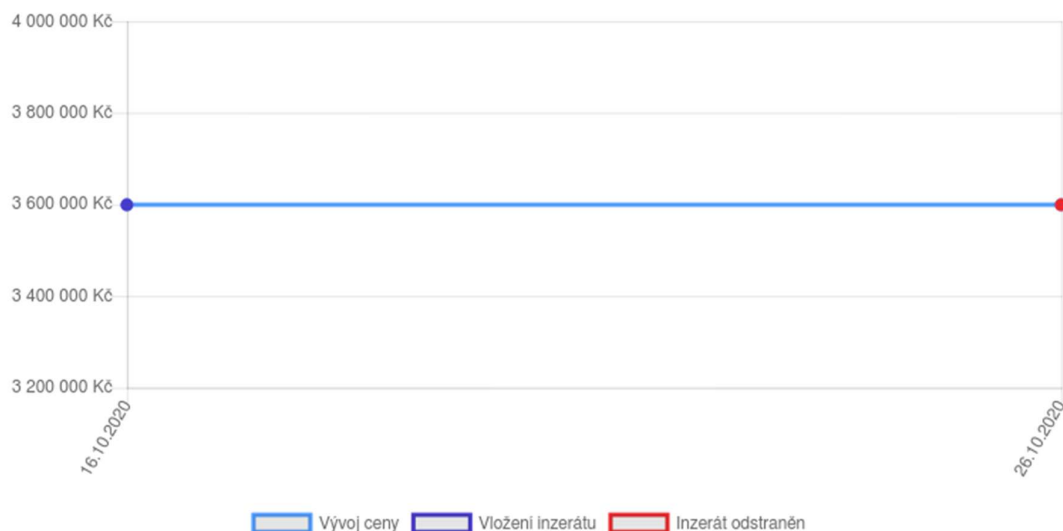


**Prodej, Rodinný dům, 165 m²,
Večeřova, Křelov-Břuchotín, okres
Olomouc**

Celková cena: 3.599.000 Kč

Adresa: Večeřova, Křelov-Břuchotín,
okres Olomouc

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



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

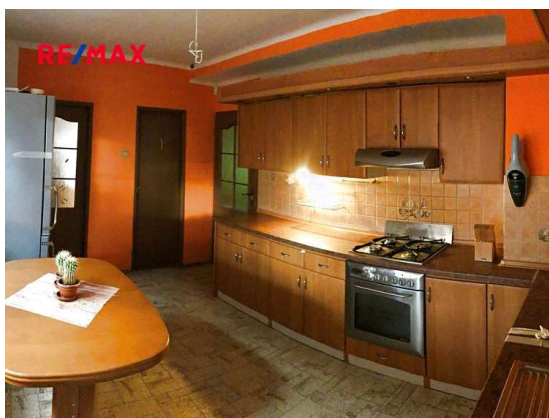
Adresa	Večeřova, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 599 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	114
Poznámka k ceně	3 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	165
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	114
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji RD v centru obce Křelov. Dům je vhodný k investici, jelikož má dvě bytové SAMOSTATNÉ jednotky a třetí lze vybudovat v prostorném

půdním traktu. V současné době lze dům pronajmout v rozmezí 18 - 25.000,- tis/měsíčně + energie. Cihlový dům prošel v roce 1992 rozsáhlou rekonstrukcí včetně veškerých izolací. Z posledních investic lze zmínit zateplení domu s novou fasádou a plastovými okny. Poslední rozsáhlejší investicí byla výměna střechy, která proběhla v listopadu 2019. Zároveň byla vybudována příjemná terasa (12 m²), využitelná po většinu dní v roce. V přízemí se nachází samostatná bytová jednotka 1+1, prostorný pokoj má velikost 22 m², kuchyň (11 m²), WC a sprchový kout. Dále je zde umístěno zázemí pro RD (35 m²) a prostorná chodba (13 m²). V prvním patře je bytová jednotka dispozičně řešena jako 3+1. Do pokoje (15 m²) a obývacího pokoje (21 m²) lze umístit krb. Ložnice (14 m²) je vybavena prostornou vestavnou skříní (3 m²), vybavená kuchyň, WC + koupelna s vanou. Dále je zde komora (1,6 m²) a spíž (1,6 m²). Po schodišti lze vejít do půdního traktu (95 m²), který skýtá možné přebudování na třetí bytovou jednotku. Topení zajišťuje plynokotel, TUV bojler, voda z vodovodního řádu. Před domem jsou k dispozici čtyři parkovací místa.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

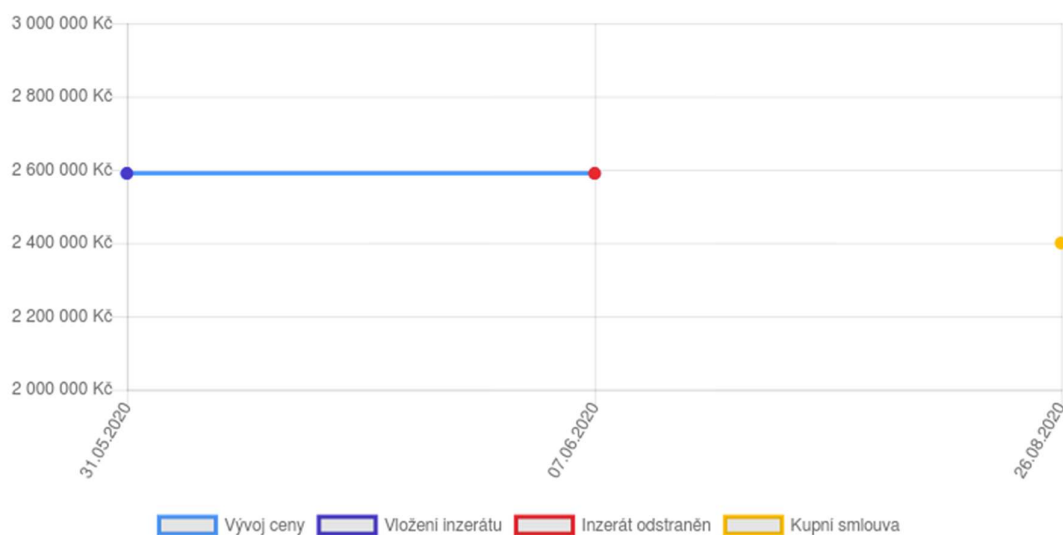


**Prodej, Rodinný dům, 140 m², Hněvotín
č.p. 127, okres Olomouc**

Celková cena: 2.400.000 Kč

Adresa: Hněvotín, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hněvotín, okres Olomouc	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	2 400 000 Kč	Stav objektu	Ve výstavbě
Kupní smlouva podepsaná dne	26.08.2020	Plocha užitná	140
Číslo řízení	V-12571/2020	Podlahová plocha	160
Poznámka k ceně	2 590 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	153
Provize	+ provize RK	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace

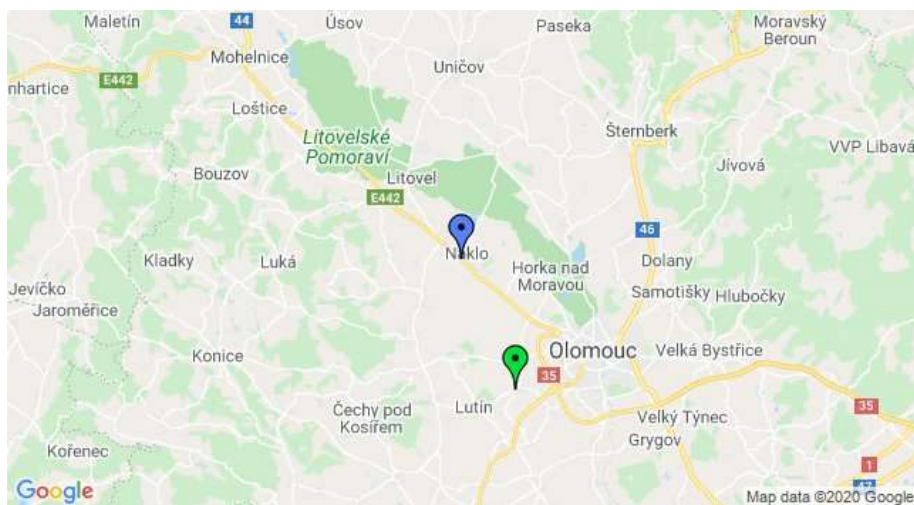
Slovní popis

Prodej RD v žádané lokalitě v obci Hněvotín se započatou rekonstrukcí. Nová střecha i s krovy, nová elektřina, radiátory, okna, podlahy, přípravy..... Nachystaně topení na elektrický kotel, lze i plynové topení. Dispozice domu je ještě možné měnit dle vlastní potřeby. Za domem malý dvorek, s možností příjezdu autem. Půdorysy napoví. Na dům je možné vyřídit dotaci Zelené úsporám až 300.000,- Kč

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

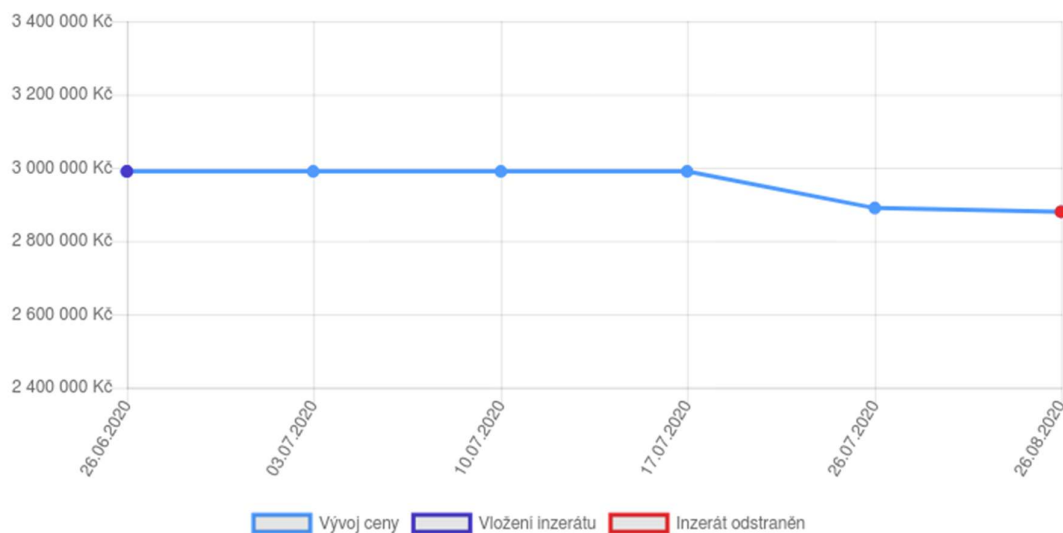


Prodej, Rodinný dům, 132 m², Polní, Štěpánov, okres Olomouc

Celková cena: 2.880.000 Kč

Adresa: Polní, Štěpánov, okres Olomouc

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



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

Adresa	Polní, Štěpánov, okres Olomouc	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 880 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	300
Poznámka k ceně	2 880 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	132
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	767
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Na prodej je rodinný dům 5+1 s užitnou plochou 132 m² a zahradou ve Štěpánově u Olomouce. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní cihelný dům se sedlovou střechou. Původní přízemní stavba pochází ze 40.let dostavěna a zvednuta o nadzemní

podlaží v 70-tých letech, později doplněna o přístavěné zádveří a terasu. Dispozici domu tvoří v přízemí zádveří, vstupní hala se schodištěm odkud je přístupná technická místnost s čerpadlem a boilerem, dále z přiléhající chodby jsou vstupy do obývacího pokoje, koupelny, samostatného WC a kuchyně za kterou je na jedné straně ložnice a na druhé spíž. První patro tvoří tři samostatně přístupné menší pokoje, koupelna, WC a příruční sklad. Přízemní část je z plných pálených cihel, poschodí pak kombinované plynosilikátovými tvárnicemi, sedlovou střechu tvoří dřevěný sbíjený krov, dřevěné podbití a krytina z azbestocementových tašek. Na západní stranu směrem do ulice je prostor původně zimní zahrady a balkon, do zahrady na východ pak terasa. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře dřevěné, schodiště betonové, dvouramenné, podlahy většinou betonové s keramickou dlažbou. Dům je připojen na elektřinu 220/380kW, kanalizaci hloubkovou i dešťovou, přípojky plynu o obecního vodovodu jsou realizované, ale nevyužívané, dům má vlastní kopanou studnu, kterou využívá. Centrální kotel a ústřední topení není v současnosti v provozu, jsou využívány elektrické přímotopy. Ve dvoře na který je samostatný vjezd, se nachází přístřešek a dvě hospodářské přístavby, jedna z nich o zastavěné ploše 70 m² je v současnosti využívána jako tesařská dílna, druhá jako příruční dílna a sklad. Dílna má samostatnou přípojku plynu i elektřiny. Celková plocha pozemku včetně zastavěných ploch je 767 m². Dům je vhodný k rekonstrukci, aby splňoval požadavky současného standardu bydlení. Obec Štěpánov se nedávno stala městem, žije zde 3500 obyvatel, disponuje velmi dobrou občanskou vybaveností, je umístěna mezi městy Olomouc, Litovel, Uničov a Šternberk, kdy je nejnázší dostupná Olomouc vzdálená 10 km.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pozemky zahrad

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

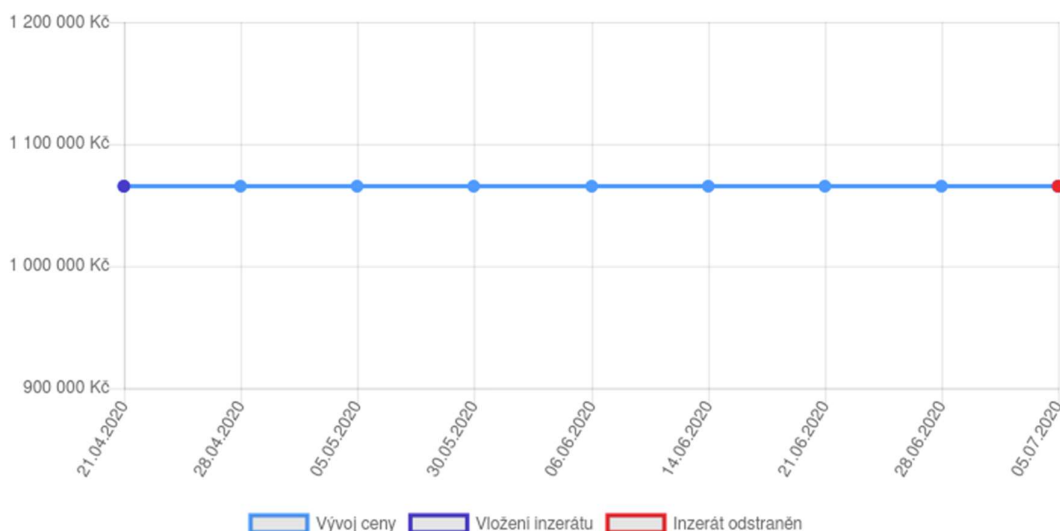


Prodej, Pozemek, 2049 m², Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc

Celková cena: 1.065.480 Kč

Adresa: Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc

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



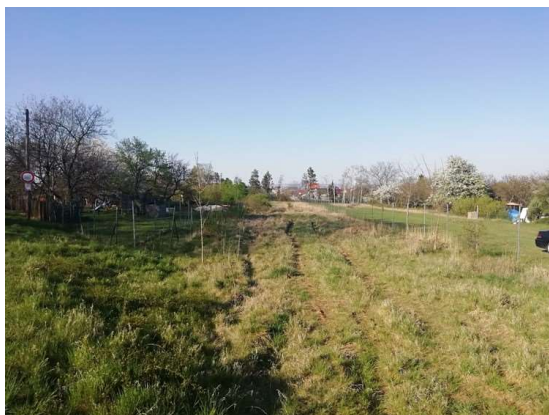
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Křelov, Křelov-Břuchotín, okres Olomouc	Současné využití	zahrada
Cena	1 065 480 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m2)	2049		

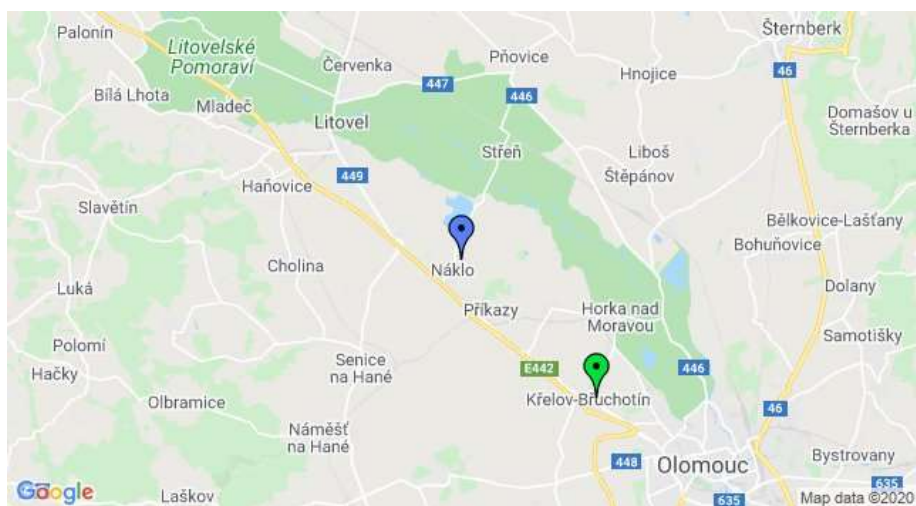
Slovní popis

Realitní kancelář ALLE s.r.o. Vám nabízí k prodeji pěknou udržovanou zahradu v obci Křelov-Břuchotín. Zahrada o rozloze 2.049 m² je umístěna v zahrádkářské osadě. Přístupná je ze zpevněné komunikace. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy. Prohlídky jsou možné po domluvě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

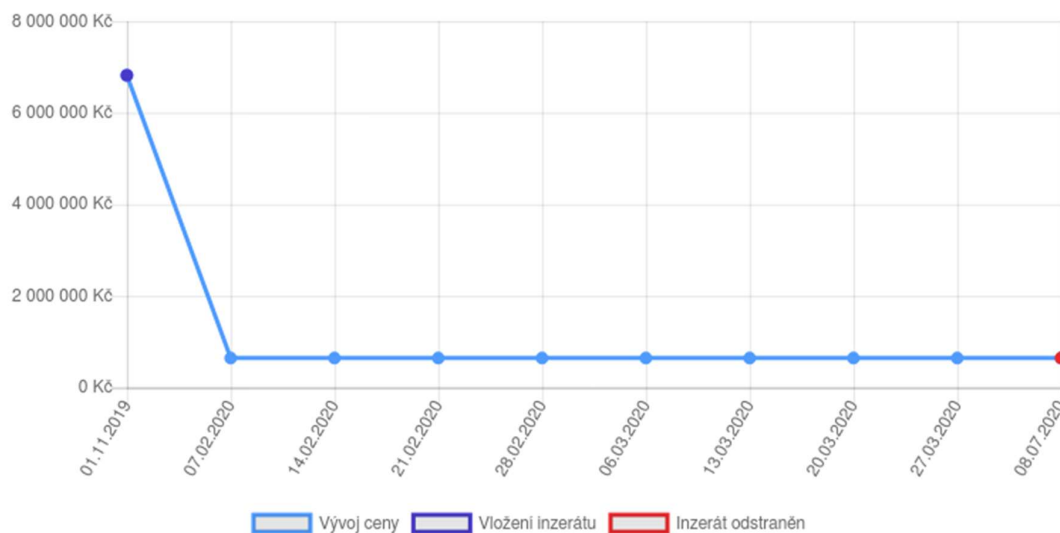


Prodej, Pozemek, 1072 m², Řepčín, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 643.200 Kč

Adresa: Řepčín, 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)

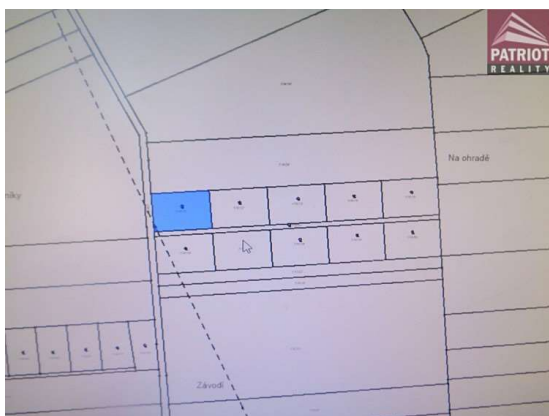
Adresa	Řepčín, Olomouc, okres Olomouc	Plocha pozemku (m²)	1072
Cena	643 200 Kč	Současné využití	zahrada
Provize	+ provize RK	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

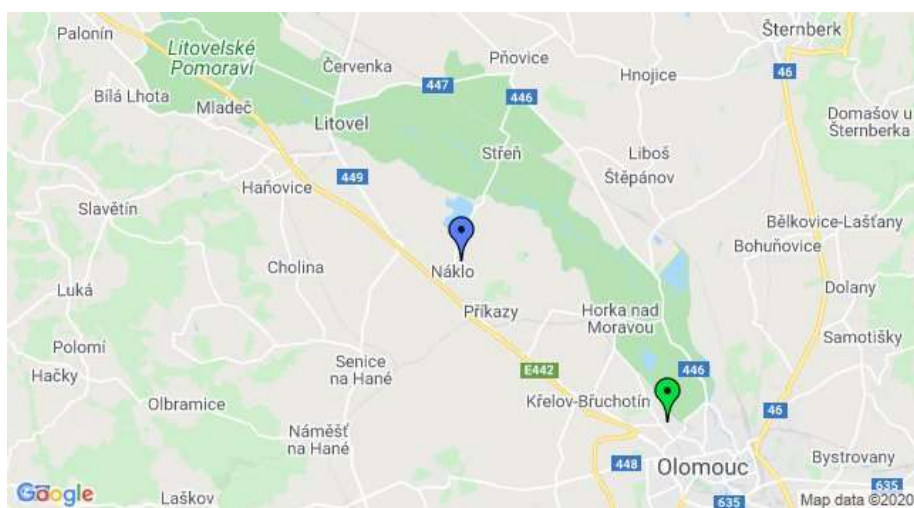
Nabízíme Vám k prodeji pozemek o celkové výměře 1072 m² v katastrálním území Olomouc - Řepčín. Pozemek je veden na katastru nemovitostí jako ovocný sad obdélníkového tvaru o přibližné šířce 28 m a délce 39 m. Spolu s předmětným pozemkem se bude odprodávat i spoluvlastnický podíl na pozemku tvořícím přístupovou cestu. Je možné vybrat si celkem z 10-ti prodávaných pozemků. K

pozemku vede příjezdová asfaltová komunikace. Pozemek lze také využít jako farmu, zahradu..... Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

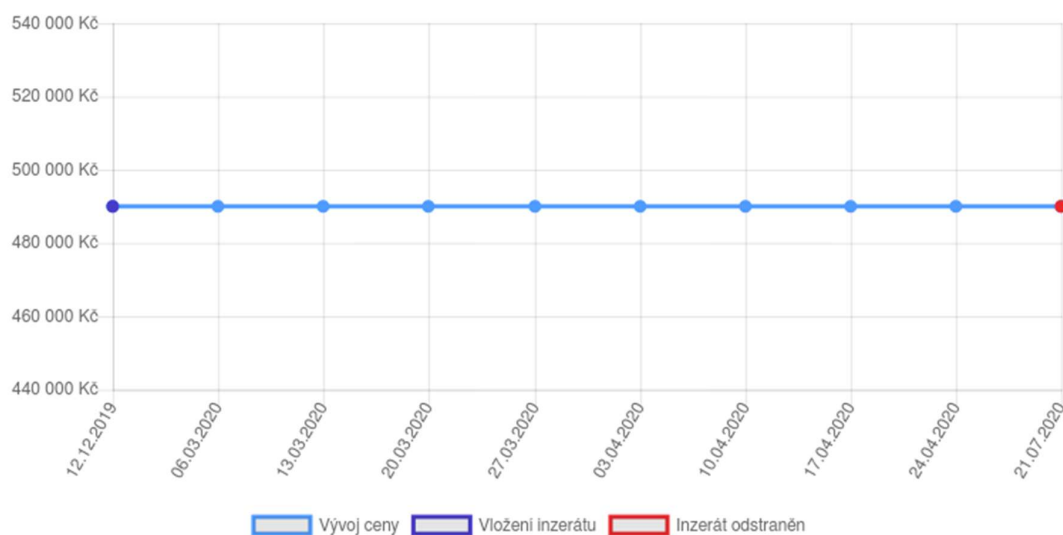


Prodej, Pozemek, 851 m², Jesenická, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 490.000 Kč

Adresa: Jesenická, Olomouc, okres Olomouc

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



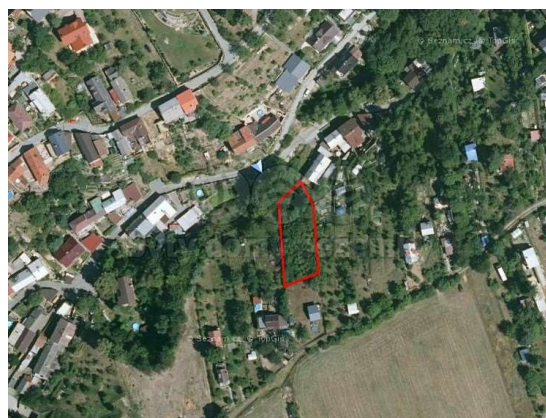
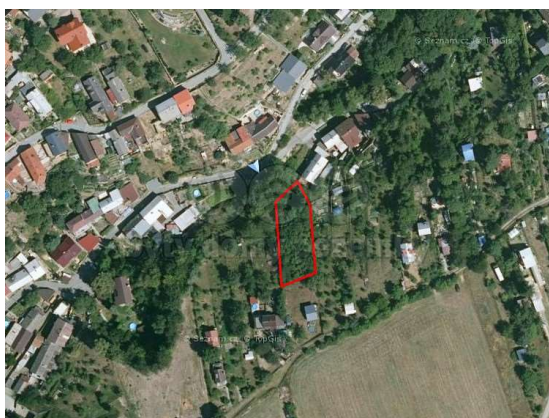
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jesenická, Olomouc, okres Olomouc	Plocha pozemku (m ²)	851
Cena	490 000 Kč	Současné využití	zahrada
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Umístění objektu	Okraj obce

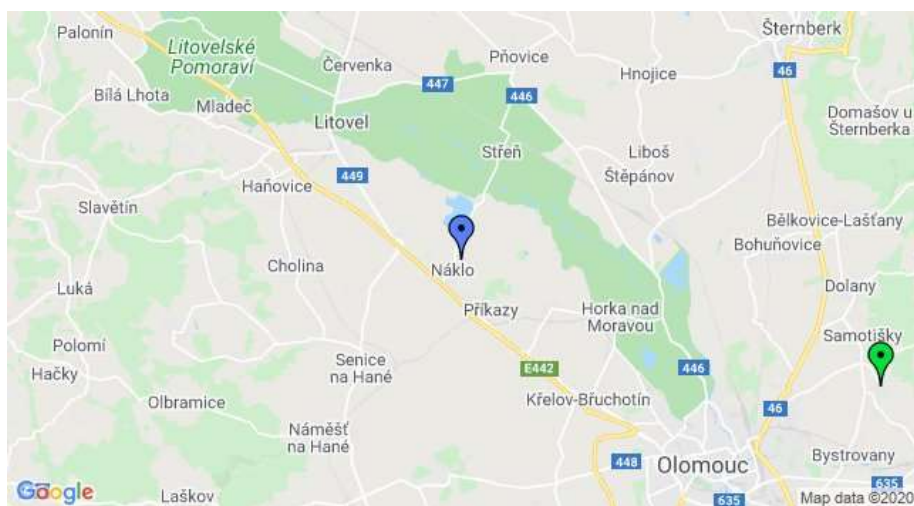
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme větší zahradu v Olomouci - Droždíně nad ulicí Jesenická. Zahrada je z větší části oplocena a má charakter svažitého terénu. Prozatím nabízí rekreační využití např. mobilheim. Více informací na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

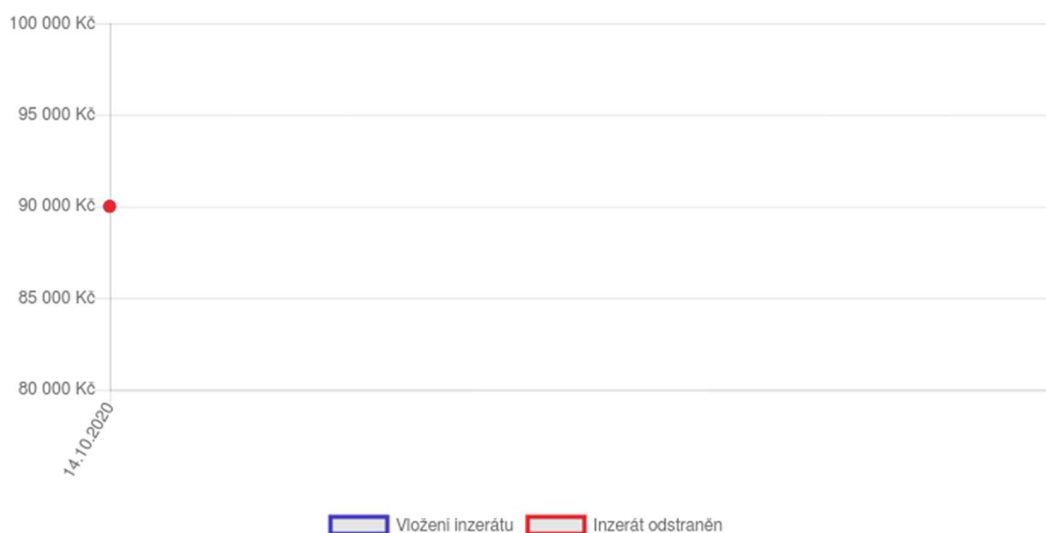


Prodej, Pozemek, 150 m², Štěpánov, okres Olomouc

Celková cena: 90.000 Kč

Adresa: Štěpánov, okres Olomouc

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



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

Adresa	Štěpánov, okres Olomouc	Současné využití	zahrada
Cena	90 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	150		

Slovní popis

Prodej zahrady v obci Štěpánov u Olomouce, plocha 150 m², zahrada umístěna v těsném sousedství bytového domu (voda a elektřina u pozemku), pozemek neoplocen, cena 600,- Kč/m² + provize RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



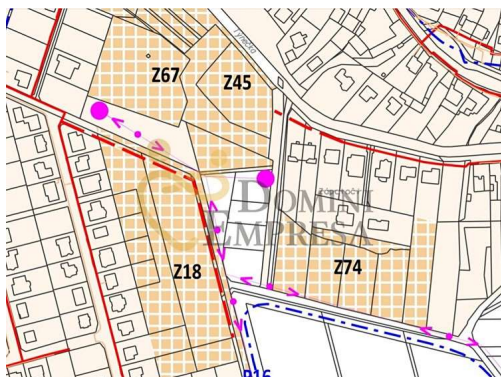
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

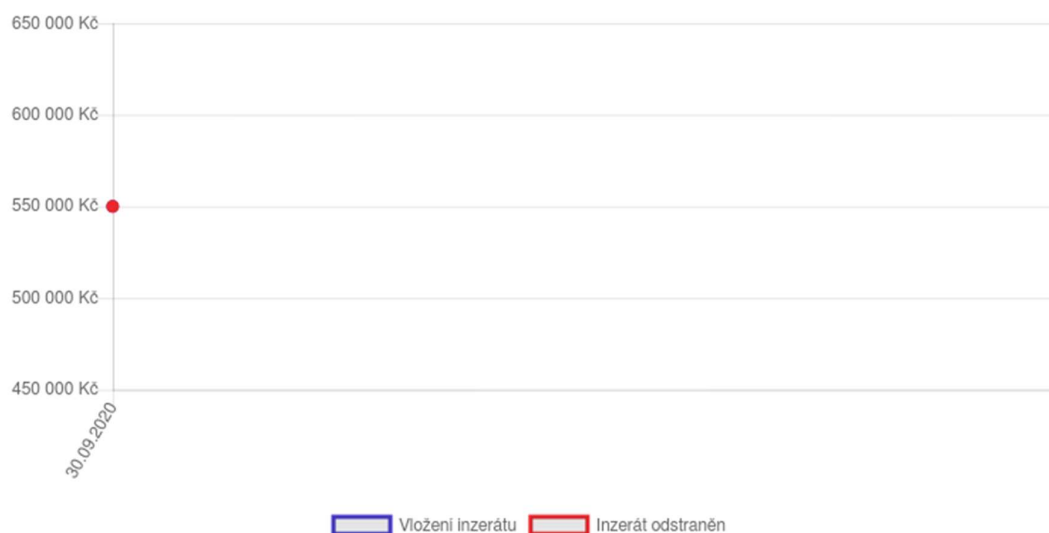


Prodej, Pozemek, 900 m², Velký Týnec, okres Olomouc

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Velký Týnec, okres Olomouc

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



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

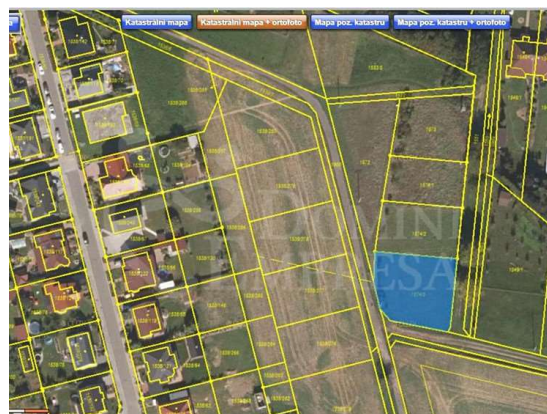
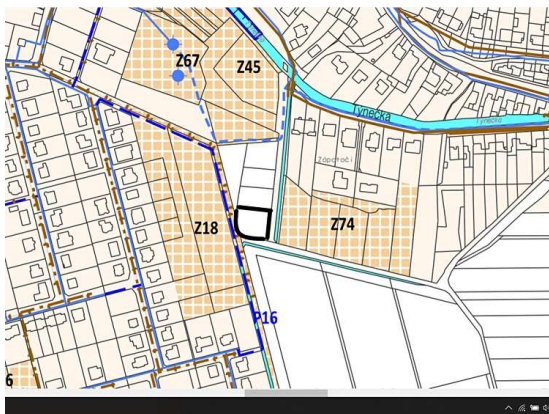
Adresa	Velký Týnec, okres Olomouc	Současné využití	zahrada
Cena	550 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	900		

Slovní popis

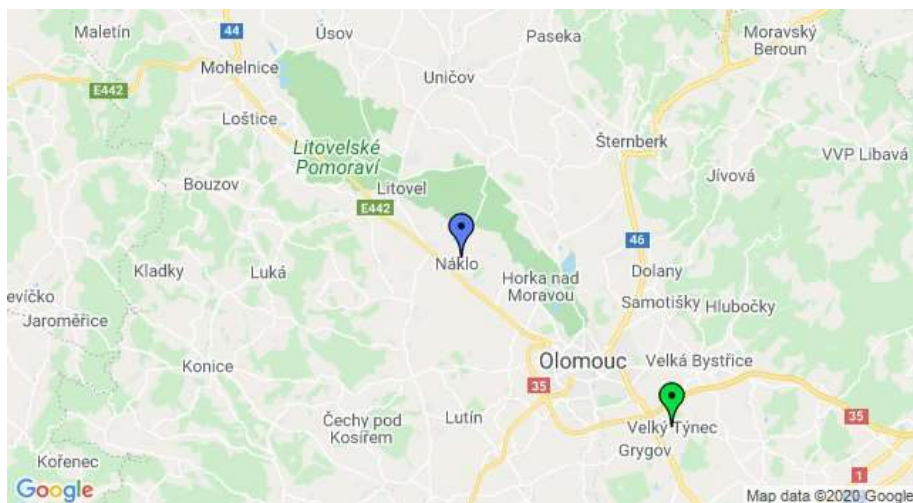
Hledáte-li místo k odpočinku a s krásným výhledem, tak právě pro vás je tento pozemek jako stvořený. V dobrovolné aukci si Vám dovoluujeme nabídnout zatravněný pozemek, p.č. 1574/3 o výměře (900 m²), v atraktivní lokalitě Velký Týnec, v blízkosti Olomouce. Současné využití území je možné i pro výstavbu chaty s výškou do (5,28 m), oplocení, nájedů a plochy zahrad. Příjezd je po zpevněné obecní komunikaci, u níž bude dle územního plánu veden vodovod a plynovod. Na vlastní pozemek je již vyvedena elektřina 230V. Parcela je zajímavá i jako investice. Koupí v letošním roce si

navíc kupující zajistí jen 5 leté období tzv. daňového testu. Elektronická aukce se bude konat 7. 10. 2020 od 14:00 do 14:30 hod. V aukci činite nabídku ceny formou příhozů na našem portálu: www.rychleaukce.cz Na pozemku nebude probíhat organizovaná prohlídka, každý zájemce může navštívit pozemek individuálně. Pro více informací volejte zástupce aukční společnosti Mgr. Martin Půček 721 777 270. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Na nemovitost je možné čerpat hypotéční úvěr, s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost