ZNALECKÝ POSUDEK
číslo ZP-21380

NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemky Holice u Olomouce (okr. Olomouc)**
Katastrální údaje:	Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Holice u Olomouce
Adresa:	Holice, 779 00 Holice

OBJEDNATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10** **JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor**
Adresa:	Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 167 EX 31659/12 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**3 486 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 17.6.2021 Datum místního šetření: 2.6.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 12 Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 17.6.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 1898/3 (ostatní plocha) a parc. č. 1903/36 (orná půda) v kat. území Holice u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, zapsáno na LV 350.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi

nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*"

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Igora Ivanka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.5.2021 pod č.j. 167 EX 31659/12-370.

- výpis z katastru nemovitostí.

- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.6.2021.

- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.

- ortofotomapa.

- informace z katastru nemovitostí.

- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán města Olomouc.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Městská část Holice je částí města Olomouc. Nachází se na jihovýchodním okraji města Olomouc. Jedná se o městskou část se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Olomouce. Do městské části vedou silnice I., II. a III. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD ☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 1917/3	Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 300 m severovýchodně od okraje zastavěné městské části Olomouc-Holice. Jedná se o sousedící pozemky tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a orná půda o výměře 4 877 m^2. Soubor pozemků je na severní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. Přes pozemek parc. č. 1903/36 vede nadzemní vedení VN. Přes pozemek parc. č. 1898/3 vede nezpevněná cesta a nacházejí se na pozemku keřové a listnaté porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1917/3, který je ve vlastnictví města Olomouc.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy smíšené výrobní a plochy dopravní infrastruktury.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1917/3, který je ve vlastnictví města Olomouc.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Přes pozemek parc. č. 1903/36 vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Holice u Olomouce (okr. Olomouc)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Holice u Olomouce, realizovaný prodej ze dne 17.1.2020.**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej komerčního pozemku parc. č. 1857/56 v k.ú. Holice u Olomouce o výměře 4 061 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 265 000	4 061	1 050,23	0,90	**945,21**

Název: **k.ú. Holice u Olomouce, realizovaný prodej ze dne 27.1.2020.**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 678/10 a parc. č. 678/148 v k.ú. Holice u Olomouce o výměře 6 486 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
8 000 000	6 486	1 233,43	0,80	**986,74**

Název: **k.ú. Holice u Olomouce, realizovaný prodej ze dne 23.10.2020.**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 779/1 v k.ú. Holice u Olomouce o výměře 1 650 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80

úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
5 400 000	1 650	3 272,73	0,38	**1 243,64**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**1 058,53 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
ostatní plocha	1898/3	914	1 059,00	3 / 4	725 945
orná půda	1903/36	3 963	1 059,00	3 / 4	3 147 613
Obvyklá cena před korekcí ceny					3 873 558
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu			* 0,90	=	3 486 202,20
Celková výměra pozemků		**4 877**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 486 202**

ODŮVODNĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Holice u Olomouce (okr. Olomouc) 3 486 202,- Kč

Hodnota pozemku	**3 486 202 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

3 486 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistaosmdesátšesttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 1898/3 (ostatní plocha) a parc. č. 1903/36 (orná půda) v kat. území Holice u Olomouce, obce Olomouc, okres Olomouc, zapsáno na LV 350 v objektivní zaokrouhlené výši **3.486.000,- Kč.**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 přílozc
Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21380 znaleckého deníku.

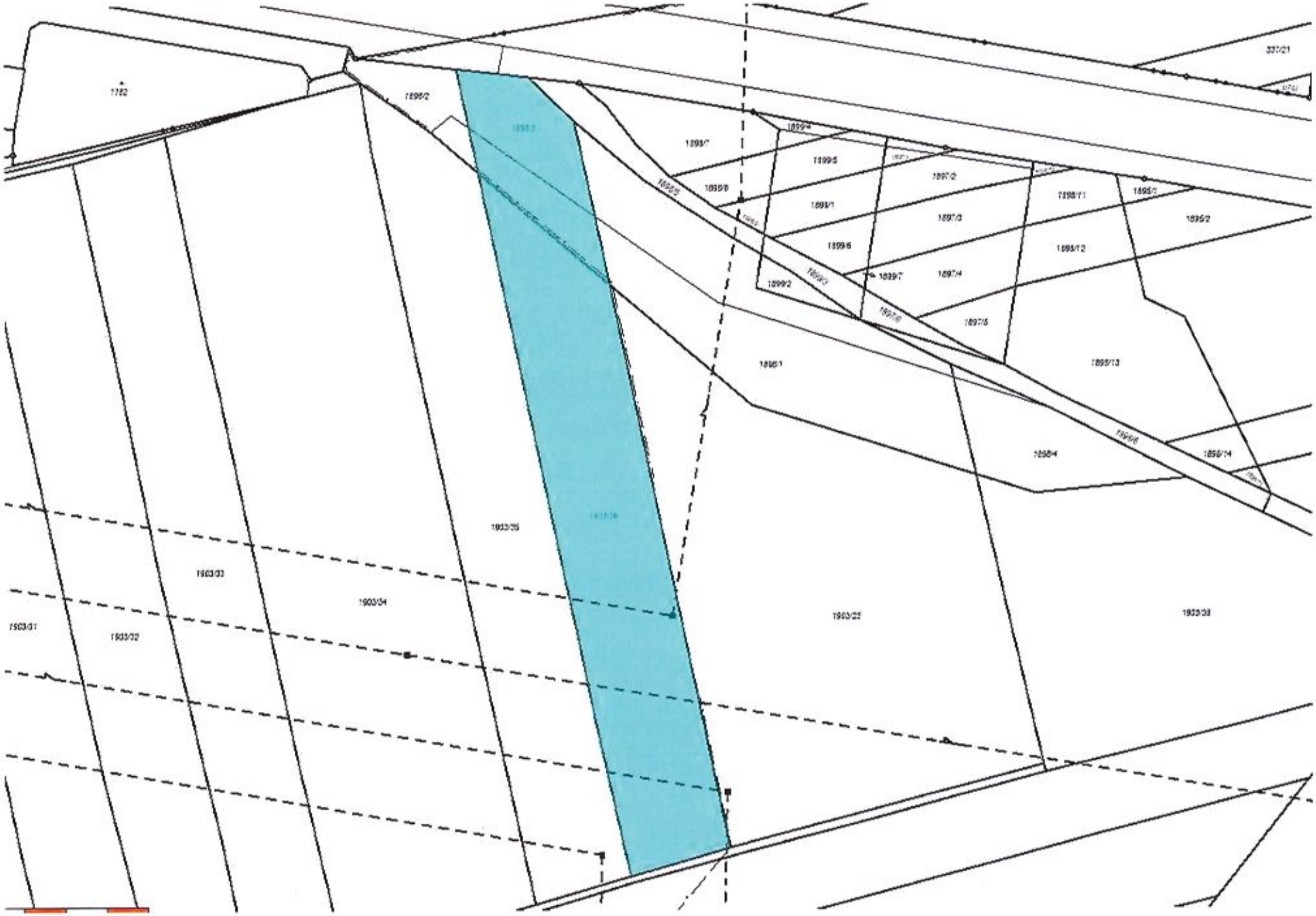
Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

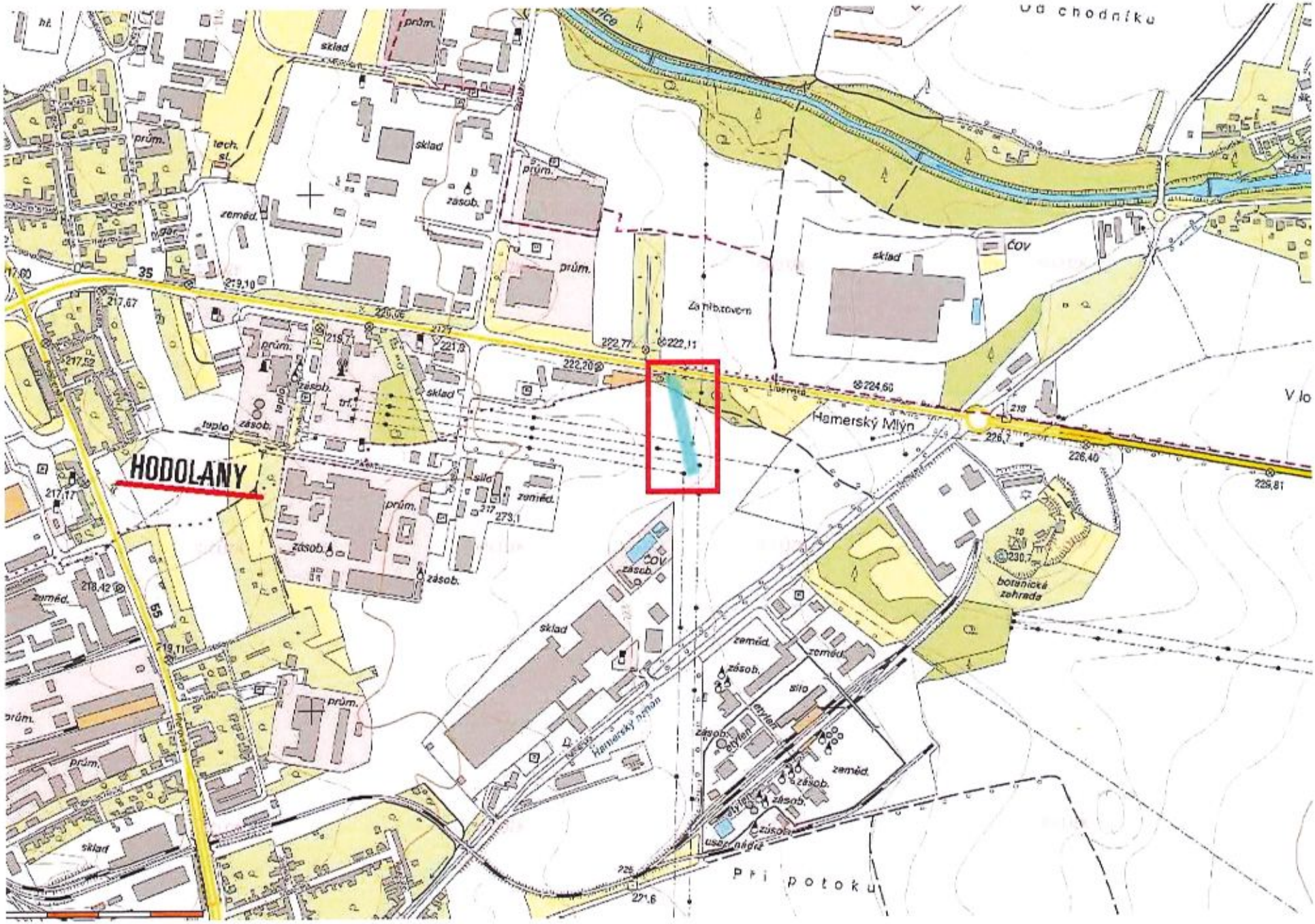
Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

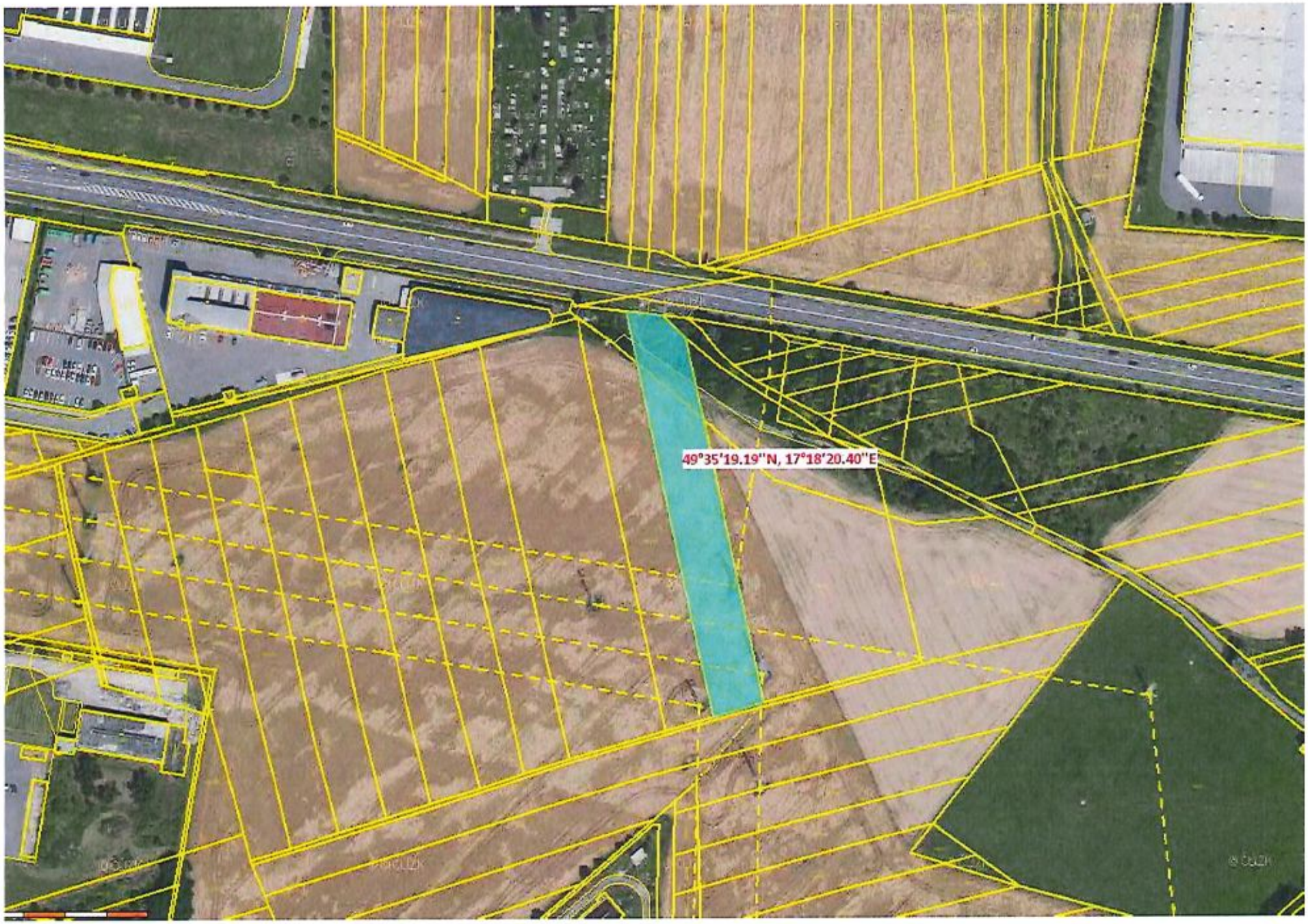
Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

V Praze 17.6.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


1182
1896/2
1899/4
1899/7
1899/5
1897/2
1899/8
1899/1
1897/3
1899/11
1895/1
1895/2
1899/6
1899/12
1899/7
1897/4
1899/2
1899/3
1897/6
1897/5
1899/13
1899/1
1899/8
1899/14
1903/35
1903/33
1903/34
1903/31
1903/32
1903/22
1903/23


HODOLANY
Hamerský Mlýn
Hamerský potok
Za hlb.cover
Při potoku
botanické zahrada
ČOV
sklad
prům.
zásob.
zeměd.
silo
tech. st.
35
55


49°35'19.19"N, 17°18'20.40"E