

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1300/13/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O zjištěné a obvyklé ceně bytové jednotky č. 607/68, v budově čp. 607/20, bytový dům, na pozemku p.č. 340, vč. spoluvlastnického podílu na bytovém dome a na pozemku, v ulici U Cukrovaru v místní části Holice statutárního města Olomouc, zapsáno u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 1835 1553 a 2938 pro k.ú. Holice u Olomouce a obec Olomouc.

Znalec: Ing. Jiří Čadík
Větrná 782
533 04 Sezemice

Zadavatel: Jana Malá
U Cukrovaru 607/20
779 00 Olomouc

Počet stran: 11 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 4. 3. 2026

Vyhotoveno: V Sezemících 15. 3. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit zjištěnou a následně obvyklou cenu bytové jednotky č. 607/68, podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 340, v katastrálním území Holice u Olomouce, obec a okres Olomouc, kraj Olomoucký.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účel dražby v rámci insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné další skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 4. 3. 2026 za přítomnosti zadavatelky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z místního šetření, z vlastní databáze znalce a prodejů porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, zjištěných přístupem do katastru nemovitostí programem VALUO a zakoupených cenových údajů v katastru nemovitostí.

Dokumentace realizovaných obchodů je uložena v archivu znalce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace o budově, bytové jednotce a pozemku - LV + náhledem na internet

Snímek z katastrální mapy - náhledem na internet

Informace o městě Olomouc z databáze Českého statistického úřadu, map a územního plánování

Ceny obdobných bytových jednotek z realizovaných obchodů

Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 24. 2. 2000

Fotodokumentace - pořízená znalcem při místním šetření

Kolaudační rozhodnutí č.j. ÚPA 3468/81/Op ze dne 10. 8. 1981

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při sběru, zpracování a analýze dat jsem vycházel výhradně z informací ověřitelných. Zjištěná data o stavbě, jednotce a pozemku nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěná cena je stanovena dle zák. č. 151/1997 Sb. a aktuální vyhlášky č. 523/2025 Sb., obvyklá cena je určena ze zjištěných realizovaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získána data o obci a poloze domu, jednotky a pozemku, na základě stanovených kritérií byly porovnány realizované obchody s podobnými jednotkami ve srovnatelných katastrálních územích, následně byly vybrány minimálně tři, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované bytové jednotce a srovnatelných jednotkách byla zpracována do popisů, u srovnatelných bytových jednotek jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka včetně podílu na společných částech budovy a pozemku
Adresa předmětu ocenění: U Cukrovaru 607/20
779 00 Olomouc
LV: 1553, 2938 a 1835
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Olomouc
Katastrální území: Holice u Olomouce
Počet obyvatel: 103 063
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,722,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost je ve vlastnictví Jany Malé, bytem U Cukrovaru 607/20, Holice, 779 00 Olomouc.

Dokumentace a skutečnost

Údaje vedené v katastru nemovitostí nejsou v rozporu se skutečným stavem a užíváním oceňované nemovitosti. Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) je důvodem pro vypracování tohoto posudku, zástavní právo smluvní zajišťující pohledávku nemá na obvyklou cenu vliv.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 607/20, s oceňovanou bytovou jednotkou č. 607/68, se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území statutárního města Olomouc, v místní části Holice, v zástavbě panelových bytových domů a řadových rodinných domů mezi ulicemi U Cukrovaru a Náves Svobody. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je napojen na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace, plyn zaveden není.

3.4. Obsah

1. Bytová jednotka č. 607/68
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 340

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, doplněny podklady byly pomocí SBD Olomouc a byla provedena analýza trhu s podobnými bytovými jednotkami v ulici U Cukrovaru.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,317}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,950}$$

1. Bytová jednotka č. 607/68

1.1. byt

Bytová jednotka č. 607/68 se nachází v sedmém nadzemním podlaží devítipodlažní panelové budovy č.p. 607/20 v ulici U Cukrovaru v místní části Holice statutárního města Olomouc. Dům byl uveden kolaudačním rozhodnutím do užívání 10. 8. 1981, v roce 2002 byl revitalizován (zateplená fasáda, plastová okna s dvojsklem, střešní krytina).

Byt je velikosti 2+kk, okna z pokojů orientovaná na jih, vstup z chodby se schodištěm a výtahem do předsíně s úklidovou skříní, vlevo umakartové bytové jádro se sprchovou vaničkou-polybanem, otočným umývadlem a WC kombi, přímo pokoj s malým kuchyňským koutem, elektrický sporák, z pokoje přístup do ložnice a na ložii. K bytu ještě náleží sklípek v 1. nadzemním podlaží.

Povrchy podlah PVC, lodžie keramická dlažba, vnitřní dveře dřevěné plně a prosklené do ocelové zárubně, omítky sěrky, malby, vytápění a ohřev TUV dálkové s vlastním měřením, kpl. vodovod a kanalizace plyn není zaveden.

Technický stav domu i bytu je dobrý, odpovídající stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	74 147,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyňský kout:	2,7 * 1,00 =		2,70 m ²
pokoj:	17,8 * 1,00 =		17,80 m ²
pokoj:	8,1 * 1,00 =		8,10 m ²
předsíň:	3,9 * 1,00 =		3,90 m ²
koupelna:	2,3 * 1,00 =		2,30 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =		1,00 m ²
sklep:	1,0 * 0,80 =		0,80 m ²
lodžie:	4,2 * 0,20 =		0,84 m ²
úklidová skříň:	0,2 * 1,00 =		0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>37,64 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,798}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 74 147,- Kč/m² * 0,798 = 59 169,31 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,64 m² * 59 169,31 Kč/m² * 1,000 * 0,950 = 2 115 776,19 Kč

Zjištěná cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 115 776,19 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 340

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,950

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,950 = 0,950

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 722,-	0,950		3 535,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	340	380	3 535,90	1 343 642,-
Stavební pozemek - celkem			380		1 343 642,-
Pozemek p.č. 340 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 343 642,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	907 / 52 733

Pozemek p.č. 340 - cena zjištěná celkem = 23 110,45 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 340 = 23 110,45 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **23 110,45 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 410 075,61 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 23 110,45 Kč

Spoluvlastnický podíl: 370 / 23 461

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$23\,110,45\text{ Kč} * 370 / 23\,461 = 364,47\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 364,47 Kč

Bytová jednotka č. 607/68 - cena zjištěná = **2 410 440,08 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 607/68	2 410 440,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 410 075,61 Kč
1.2. Pozemek p.č. 340	364,46 Kč
	<hr/>
	= 2 410 440,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 410 440,- Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta deset tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

5.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Časové hledisko - byly hledány obchody od 01/2023 do 01/2026, typ transakce - kupní smlouva, lokalita - KÚ Holice u Olomouce, plocha jednotky 30-50 m², pozemek, vybavení, ostatní vlivy.

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Pro porovnání byly prostudovány realizované obchody od 01/2023 do 01/2026 v katastrálním území Holice u Olomouce. Pro porovnání byly vybrány obchody s bytovými jednotkami v bytových panelových/cihlových domech.

Přehled srovnatelných obchodů:

BJ 450/2 v cihelné budově čp. 450, na parcele p.č. 497/1, v ulici Partyzánská, KÚ Holice u Olomouce. Nachází se v přízemí, byt 2+KK 48 m², plastová okna, nová malá moderní kuchyňská linka, novější dveře plné/prosklené do obložkových zárubní, koupelna s vanou a WC, keramický obklad a dlažba, ostatní podlahy vinyl, dálkové vytápění a ohřev TUV, deskové radiátory a topný žebřík.

V-11522/2025-805, právní účinky vkladu k 15. 8. 2025, převod mezi soukromými osobami, realizovaná cena 4 300 000 Kč.

koeficienty:

redukce pramene ceny	1,0 kupní smlouva
velikost, vybavenost	0,85 lepší vybavení
poloha	1,05 v rohu křižovatky
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,04 nárůst cen od 08/2025
Koeficient Kc	0,928 upravená cena <u>3 990 400 Kč</u>, tj. <u>83 133 Kč/m²</u>

BJ 615/38 v devítipodlažním panelovém bytovém domě čp. 615, 616, na parcele p.č. 351, 352, v ulici U Cukrovaru, KÚ Holice u Olomouce. Nachází se v 6. NP, byt 1+1 32,7 m², lodžie. Dům cca 110 m severně od oceňovaného, podobný po revitalizaci, plastová okna, koupelna s vanou a WC, keramický obklad a dlažba, ostatní podlahy vinyl, dálkové vytápění a ohřev TUV, ocelové deskové radiátory.

V-12317/2025-805, právní účinky vkladu k 1. 9. 2025, převod mezi soukromými osobami, realizovaná cena 2 800 000 Kč.

koeficienty:

redukce pramene ceny	1,0 kupní smlouva
velikost, vybavenost	1,09 menší
poloha	1,0
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,04 nárůst cen od 09/2025
Koeficient Kc	1,134 upravená cena <u>3 175 200 Kč</u>, tj. <u>97 101 Kč/m²</u>

BJ 615/35 v devítipodlažním panelovém bytovém domě čp. 615, 616, na parcele p.č. 351, 352, v ulici U Cukrovaru, KÚ Holice u Olomouce. Nachází se ve 4. NP, byt 1+1 32,7 m², lodžie. Dům cca 110 m severně od oceňovaného, podobný po revitalizaci, plastová okna, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů koupelna se sprchou a WC, keramický obklad a dlažba, ostatní podlahy PVC, dálkové vytápění a ohřev TUV, ocelové deskové radiátory, lodžie.

V-2782/2025-805, právní účinky vkladu k 27. 2. 2025, převod mezi soukromými osobami, realizovaná cena 2 910 000 Kč.

koeficienty:

redukce pramene ceny	1,0 kupní smlouva
velikost, vybavenost	1,0
poloha	1,0
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,08 nárůst cen od 02/2025
Koeficient Kc	1,08 upravená cena <u>3 142 800 Kč</u>, tj. <u>96 110 Kč/m²</u>

BJ 607/43 ve stejném devítipodlažním panelovém bytovém domě čp. 607, ve kterém je oceňovaný byt č. 607/68, v ulici U Cukrovaru, KÚ Holice u Olomouce. Nachází se ve zvýšeném přízemí, byt 2+KK 37,1 m², zasklená lodžie.

V-13668/2023-805, právní účinky vkladu k 27. 10. 2023, převod mezi soukromými osobami, realizovaná cena 2 880 000 Kč.

koeficienty:

redukce pramene ceny	1,0 kupní smlouva
----------------------	-------------------

velikost, vybavenost	1,0
poloha	1,0
dopravní dostupnost	1,0
úvaha zpracovatele ocenění	1,20 nárůst cen od 10/2023
Koeficient Kc	1,20 upravená cena <u>3 456 000 Kč,</u> <u>tj. 93 154 Kč/m²</u>

Zjištěná průměrná jednotková cena 92 374,50 Kč/m²

Na základě analýzy výše uvedených obchodů, porovnání známých vlastností souborů nemovitých věcí, se zohledněním korekčních faktorů, bude **jednotková** cena oceňovaného bytu porovnávacím způsobem stanovena na 92 400 Kč/m²

Podlahová plocha bytu 37,00 m²
jednotková cena 92 400 Kč/m² = cena bytu celkem 3 326 400 Kč

Ocenění bytové jednotky č. 607/68, nacházející se v 7. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 607/20 na parcele p.č. 340, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku 370/23461 v katastrálním území Holice u Olomouce, obci a okrese Olomouc, kraj Olomoucký **metodou porovnávací je 3 418 800 Kč.**

OCENĚNÍ METODOU POROVNÁVACÍ 3 418 800 Kč

OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) která zní:

„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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“. Ocenění je zpracováno ke dni 4. 3. 2026, jeho platnost je časově omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít významný vliv na odhadnutou obvyklou cenu. Dle odborné úvahy znalce při současném zohlednění všech známých ovlivňujících faktorů bude obvyklá cena oceňované bytové jednotky stanovena v identické výši jako cena porovnávací, tj. **3 418 800 Kč**

5. ZÁVĚR

5.2. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit zjištěnou a následně obvyklou cenu bytové jednotky č. 607/68, podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 340, v katastrálním území Holice u Olomouce, obec a okres Olomouc, kraj Olomoucký.

ZÁVĚREČNÝ VÝROK

Ocenění bytové jednotky č. 607/68, nacházející se v 7. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 607/20, na parcele p.č. 340, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku 370/23461 v katastrálním území Holice u Olomouce, obci a okrese Olomouc, kraj Olomoucký OBVYKLOU CENOU je 3 418 800 Kč

Seznam příloh:

Informace o jednotce LVč. 1835
Informace o stavbě č.p. 607 LV č. 1553
Informace o pozemku p.č. 340 LV 2938
Výřez z katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek byl vypracován bez konzultanta.

Prohlašuji, že jsem si dle §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17. 11. 1995 č. j. Spr. 2409/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1300/13/2026.

V Sezemicích 15. 3. 2026

Ing. Jiří Čadík
Větrná 782
533 04 Sezemice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.