

Private & Confidential

Statutární město Olomouc

Horní náměstí 583  
779 00 Olomouc  
IČO: 00299308

Družstvo Olomouc, Jižní

Školní 202/2  
779 00 Olomouc  
IČO: 25861255

Družstvo Olomouc, Jiráskova

Školní 202/2  
779 00 Olomouc  
IČO: 25861263

Praha 4. 3. 2022

## **Stanovisko k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech v katastrálních územích Slavonín, Neředín a Hodolany připadajících na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova**

Vážení,

na základě emailového požadavku ze dne 3. 3. 2022 si Vám dovoluujeme předložit stanovisko vypracované za účelem převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech připadajících na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova (společně dále také „Družstva“) na Statutární město Olomouc. Předmětnými bytovými domy se rozumí nemovitě věci:

- i) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní evidované částečně v katastrálním území Slavonín na listech vlastnictví č. 2150, 2167, 2177, 1120, 1156, 1134 a částečně v katastrálním území Neředín na listu vlastnictví č. 1197 (vše společně dále také „Nemovitosti Jižní“);
- ii) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova evidované v katastrálním území Hodolany na listech vlastnictví č. 1555, 4780, 4785, 4791, 4817, 4797 (vše společně dále také „Nemovitosti Jiráskova“).

(Nemovitosti Jižní a Nemovitosti Jiráskova dále také společně „Nemovitosti Olomouc“)

Předkládané stanovisko bylo zpracováno naší společností Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také jako „GT“ nebo „my“).

Níže jsou uvedeny jednotlivé kapitoly týkající se problematiky převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech připadajících na Družstva.

---

### **Grant Thornton Appraisal services a.s.**

Spisová značka: B 23987 vedená u Městského soudu v Praze  
Sídlo: Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, DIČ: CZ275 99 582  
Grant Thornton Appraisal services a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.

T: +420 296 152 111  
E: gtapp@cz.gt.com  
www.grantthornton.cz

## 1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PODÍLŮ PŘIPADAJÍCÍCH NA DRUŽSTVA ZA JEDNOTLIVÉ BYTOVÉ DOMY

Na základě námi vypracované cenové studie „Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní ve více variantách“ ze dne 24. 11. 2021 (dále také jen „Cenová studie“) je obvyklá cena připadající na Družstva stanovena porovnávacím přístupem. Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí leden 2021 až září 2021). Stáří jednotlivých nabývacích titulů bylo zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění, a to na základě Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem. S ohledem na datum vypracování Cenové studie lze uvažovat výše obvyklých cen Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva, jak jsou uvedeny v tabulkách níže.

Upozorňujeme, že pro potřeby stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva nebylo provedeno místní šetření a na bytové jednotky nahlížíme v průměrném stavu stejně jako u Cenové studie.

Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jižní připadající na Družstvo Olomouc, Jižní jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tabulka 1 Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jižní připadající na Družstvo Olomouc, Jižní**

Nemovitosti Jižní	Podíl obvyklé ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jižní [Kč]
Topolová 1	34 308 541
Topolová 2	31 684 809
Topolová 4	31 047 191
Topolová 6	29 844 330
Topolová 7	31 419 766
Topolová 9	27 326 949
Rumunská 11	64 239 321
<b>Celkem</b>	<b>249 870 907</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tabulka 2 Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova**

Nemovitosti Jiráskova	Podíl obvyklé ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova [Kč]
Sladkovského 1	12 862 548
Sladkovského 1A	17 998 884
Sladkovského 1B	18 400 883
Sladkovského 1C	14 764 614
Sladkovského 1D	13 911 279
Sladkovského 1E	11 566 375
Jiráskova 10	7 724 783
Jiráskova 10A	13 124 357
Jiráskova 10B	7 798 276
Jiráskova 10C	10 470 006
<b>Celkem</b>	<b>128 622 005</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### Grant Thornton Appraisal services a.s.

Spisová značka: B 23987 vedená u Městského soudu v Praze  
 Sídlo: Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, DIČ: CZ275 99 582  
 Grant Thornton Appraisal services a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.

T: +420 296 152 111  
 E: gtapp@cz.gt.com  
 www.grantthornton.cz

## 2 VYJÁDŘENÍ K ROZDÍLŮM PODÍLU OBVYKLÉ CENY DRUŽSTEV OPROTI DOPLATKU KUPNÍ CENY DRUŽSTEV VE VARIANTĚ 2 CENOVÉ STUDIE

Obvyklá cena Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva byla stanovena na základě porovnávacího přístupu viz kapitola 1 tohoto stanoviska. Z porovnání s doplatkem kupní ceny Družstev ve Variantě 2A a Variantě 2B Cenové studie vyplývá, že jsou doplatky kupních cen Družstev nižší, než je stanovený podíl obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva.

Předně je třeba konstatovat, že tyto částky nelze zaměňovat. Uvedený rozdíl je způsoben skutečností, že doplatek kupních cen Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva je vypočten jako rozdíl podílu obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva a akontace připadající na Družstva, jak uvádí Cenová studie. Od těchto hodnot je dále odečtena Sleva Zadavatele, jejíž výše vyplývá ze zadání Zadavatele této Cenové studie. Platí tedy, že částky doplatků kupních cen Družstev vychází z podílu obvyklé ceny, která je dále upravována.

## 3 VYJÁDŘENÍ K ZOHLEDNĚNÍ MOŽNÉHO SNÍŽENÍ OBVYKLÉ CENY Z TITULU UZAVŘENÝCH SMLUV O SMLouvĚ BUDOUČÍ

S ohledem na fakt, že nám nepřísluší předjímat platnost či neplatnost daných smluv o smlouvě budoucí, nejsme schopni se vyjádřit k jejich případnému vlivu na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva. Ze stejného důvodu, pokud bychom přijali fakt, že existence těchto smluv má vliv na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva, nelze dle našeho názoru exaktně kalkulovat, v jaké míře lze dané zohlednit do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva.

## 4 VYJÁDŘENÍ SE K MOŽNOSTEM ZOHLEDNĚNÍ PODÍLOVÉHO VLASTNICTVÍ

Dle našeho názoru zohlednění podílového vlastnictví do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva v podobě diskontu za minoritu není v daném případě opodstatněné, jelikož se jedná o obvyklou cenu nemovitostí, která přechází na majitele zbývajících částí těchto nemovitostí, čímž dojde k jejímu zcelení a případná aplikace diskontu za minoritu potom není, jak již bylo uvedeno výše, opodstatněná.

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě tohoto stanoviska se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

Zároveň upozorňujeme, že závěry tohoto stanoviska vychází z GT aktuálně dostupných informací o realitním trhu. Vzhledem k tomu, že nelze předjímat další vývoj situace spojené s pandemií virové choroby covid-19, kterou způsobuje koronavirus SARS-CoV-2, nelze ani kvantifikovat její možné dopady na hodnotu nemovitostí.

V případě jakýchkoliv dotazů či připomínek se na nás neváhejte kdykoliv obrátit.

S pozdravem

Grant Thornton Appraisal services a.s.

---

### Grant Thornton Appraisal services a.s.

Spisová značka: B 23987 vedená u Městského soudu v Praze  
Sídlo: Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, DIČ: CZ275 99 582  
Grant Thornton Appraisal services a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.

T: +420 296 152 111  
E: gtapp@cz.gt.com  
www.grantthornton.cz