

# Znalecký posudek č. 6139-121/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/20 na pozemku parc. č. 1868/61, v obci Olomouc, katastrální území Holice u Olomouce, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, okres Olomouc.

**Objednatel posudku:**

Mgr. Hynek Sekyrka  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Praha 1  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby  
exekučního řízení, č.j. 145 EX 1482/13-63**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 21.03.2016 posudek vypracoval:**

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9  
Tel.: 605 788 661  
E-mail: [schwarzk@seznam.cz](mailto:schwarzk@seznam.cz)

Posudek obsahuje 9 stran, byl vypracován ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 15.04.2016

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/20 na pozemku parc. č. 1868/61, v obci Olomouc, katastrální území Holice u Olomouce, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, okres Olomouc.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 21.03.2016 bez přítomnosti vlastníka.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2799 ze dne 10.03.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce
- územní plán města Olomouc
- usnesení soudního exekutora Mgr. Hynka Sekyrky o ustanovení znalce ze dne 10.03.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Olomoucký  
**Obec:** Olomouc  
**Katastrální území:** Holice u Olomouce (641227)

**List vlastnictví číslo:** 2799

#### Vlastníci:

1. Helix pella a.s. Podíl: 16/20  
Mikulášská 2324/89a, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
2. Smrček David Podíl: 4/20  
Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

### 5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

#### Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2799 ze dne 10.03.2016 vážnou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo smluvní, oprávnění pro Českou spořitelnu, a.s.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro BG Turnov s.r.o.,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

### **Omezení vlastnického práva**

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2799 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (Davida Smrčka) byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví. To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

### **Jiná práva**

Ve prospěch oceňovaného pozemku bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy po pozemcích parc. č. 1868/6, parc. č. 1872/3 a parc. č. 1868/61. Nemá vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalec provedl podrobné zaměření nemovité věci na místě samém.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1868/61 - zahrada o výměře 477 m<sup>2</sup>, který leží na východním okraji města Olomouc, v místní části Holice, s přístupem z ulice Hamerská.

Jedná se o rovinný pozemek nepravidelného půdorysu. V KN je zapsán jako zahrada. To není v souladu se skutečností, kdy je pozemek užíván jako přístupová komunikace k rozestavěné stavbě devíti řadových rodinných domů. Dle územního plánu města se jedná o plochy smíšené obytné. Pozemek je zpevněný s povrchovou úpravou z litého asfaltu.

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

#### a) Pozemky – § 2

Cena pozemků je stanovena na základě cenové mapy stavebních pozemků.

#### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1868/61	Zahrada	477	990,-	472 230,-

*Úprava ceny vlastnickým podílem*

Vlastnický podíl:	×	4 / 20
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>94 446,- Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 94 446,- Kč**

## C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

### **Výsledné ceny:**

a) Pozemky	94 446,- Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>94 446,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>94 450,- Kč</b>

**Určená cena (podíl id. 4/20): 94 450,- Kč.**

Cena slovy: Devadesátčtyřtisícčtyřistapadesát Kč.

## D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

### Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovité věci tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

**Popis oceňované nemovité věci:**

**Pozemek parc. č. 1868/61, Olomouc - Holice**

Druh pozemku	<i>Ostatní komunikace</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemků	477 m <sup>2</sup>	IS	<i>V místě možnost napojení</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy - zpevněná plocha</i>

**Přehled porovnatelných nemovitých věcí:**

**Objekt č. 1: Pozemek Olomouc - Řepčín**

Popis: Zpevněná plocha

Druh pozemku	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	2 634 m <sup>2</sup>	IS	<i>Elektro</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy - zpevněná plocha</i>
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>			<b>5 250 000,- Kč</b>
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b>			<b>1 993,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,90
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>0,81</b>
<b>Přepočtená standardní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b>			<b>1 614,- Kč</b>

**Objekt č. 2: Pozemek Olomouc - Neředín**

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	8 119 m <sup>2</sup>	IS	<i>V místě možnost napojení</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy - zpevněná plocha</i>
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>			<b>6 495 200,- Kč</b>
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b>			<b>800,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>0,90</b>
<b>Přepočtená standardní cena</b>			

za 1 m <sup>2</sup> :	720,- Kč
-----------------------	----------

**Objekt č. 3: Pozemek Olomouc - Lazce**

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	2 046 m <sup>2</sup>	IS	<i>Ne</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Ne</i>
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>	<b>1 554 960,- Kč</b>		
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b>	<b>760,- Kč</b>		
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>	<b>0,95</b>		
<b>Přepočtená standardní cena za 1 m<sup>2</sup>:</b>	<b>722,- Kč</b>		

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku je stanovena ve výši 1 000,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši 477 000,- Kč. Za tuto cenu by byl pozemek parc. č. 1868/61, dle LV č. 2799, v obci Olomouc, k.ú. Holice u Olomouce, běžně prodejny.

**Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/20 činí 95 400,- Kč.**

**Obvyklá cena (podíl id. 4/20): 95 400,- Kč.**

Cena slovy: Devadesátpěttisícčtyřista Kč.

V Praze dne 15.04.2016

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9



## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6139-121/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 15.04.2016

Ing. Karel Schwarz