

## Příloha č. 2 k bodu č. 1.37. důvodové zprávy

Statutární město Olomouc  
Odbor majetkoprávní  
Oddělení majetkových řízení  
Hynaisova 34/10  
779 11 Olomouc

Olomouc 4. května 2022  
Příloha: znalecký posudek č. 4.239-59/21

Vážení,

obdrželi jsem Vaše sdělení ze dne 16. 3. 2022, spisové značky S-SMOL/208455/2020/OMAJ/Kas, týkající se schválení prodeje pozemku parc. č. 727/4 v k. ú. Hodolany, obec Olomouc (dále jen „předmětný pozemek“). Za danou vstřícnost, tedy schválení prodeje předmětného pozemku, Zastupitelstvu Statutárního města Olomouce (dále jen „SMOL“) děkujeme, nicméně s ohledem na níže uvedené nemůžeme akceptovat kupní cenu ve výši 176.300 Kč.

Obec je povinna při úplatném převodu majetku sjednat cenu zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. V tomto případě si SMOL cenu obvyklou nechalo určit znaleckým posudkem znalce pana Ing. Aleše Vymazala č. 2629-19/2021 (dále jen „posudek č. 2629-19/2021“), avšak my máme k dispozici znalecký posudek znalce pana Ing. Ladislava Čecha č. 4.239-59/21 (dále jen „posudek č. 4.239-59/21“), který **provedl revizi posudku č. 2629-19/2021 se závěrem, že tento je nejen neúplný, ale dokonce i nepravdivý (přikládáme v příloze)! Svůj verdikt srozumitelně a přezkoumatelně odůvodnil, kdy konstatoval, že výsledná cena předmětného pozemku zjištěná posudkem č. 2629-19/2021 je nadhodnocena.**

Pro nás se jedná o šokující zjištění v tom smyslu, že by SMOL pracovalo s nevěrohodným znaleckým posudkem, v tomto případě navíc v neprospěch vlastních občanů, kteří předmětný pozemek, jež je fakticky nezastavitelný a navíc jinak problematicky využitelný, na vlastní náklady z kultivovali a udržují jej ve stavu, který kladně formuje i okolní prostředí, a to na rozdíl od stavu předchozího, kdy byl neudržovaný a káleli na něm psi.

Nechceme se pouštět do spekulací, zda se SMOL odkazuje na nevěrohodný posudek nevědomky, nebo naopak úmyslně ve snaze např. akcelarovat snižování míry zadlužení města z důvodu udržení pozitivní úrovně ratingového hodnocení městského hospodaření. Nám jde pouze o stanovení korektní ceny, která by se měla odvíjet od ceny v čase a místě obvyklé, přičemž pokud se SMOL vydalo cestou jejího určení prostřednictvím znaleckého posudku, tak by se mělo jednat o posudek věrohodný, nikoli nepravdivý – cenu nadhodnocující. Ani nechceme připomínat a v tomto smyslu na SMOL apelovat, že obec může sjednat cenu i nižší než je ta obvyklá, neboť – byť máme za to, že by to v tomto případě bylo obhajitelné – nechceme být zvýhodněni oproti ostatním našim spoluobčanům; nechceme však být ani poškozeni.

Tímto Vás tedy žádáme o stanovení kupní ceny určené korektním způsobem, tedy na základě nikoli nepravdivého a neúplného znaleckého posudku, který tuto zveličuje v náš neprospěch.

S pozdravem

manželé  
Přichystalova 372/42  
779 00 Olomouc

## Kašpárková Kateřina

---

**Od:**  
**Odesláno:** čtvrtek 21. července 2022 14:52  
**Komu:** Kašpárková Kateřina  
**Předmět:** Odprodej předzahrádky  
**Přílohy:** ZP 4.239-59-konverze.pdf

Statutární město Olomouc  
Doručeno: 22.07.2022  
SMOL/203772/2022/OMAJ/BI  
listy: 1 přílohy: 1  
druh:



smoles8620298e

Dobrý den!

Nesouhlasím s kupní cenou ve výši 238.700,- Kč za pozemek pozemku parc. č. 727/3, vedené pod spisovou značkou S-SMOL/208455/2020/OMAJ/Kas.

Pana Mgr. Ivana Jarmera jsem žádal o tato sdělení:

- 1) zda byl projednám revizní znalecký posudek č. 4.239-59/21, který nám zpracoval pan Ing. Ladislav Čech
- 2) zda byl prověřen bod č. 6. výše uvedeného posudku - Závěr - kde je uvedeno, že posudek pana ing. Aleše Vymazala je v rozporu se dvěma

zákony a dvěmi prováděcími vyhláškami, že znalecký posudek je neúplný a nepravdivý.

V příloze Vám zasílám revizní znalecký posudek pana Ing. Ladislava Čech, který jsme si nechali zpracovat (asi ho již máte)

S pozdravem

Přichystakova 42, Olomouc

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4.239 - 59 / 21

o zjištění ceně, o obvyklé ceně nemovitostí, o revizi ZP č.2629-19/2021 znalce

ing.Vymazala – pozemků parc.č.727/3 – 91 m2, parc.č.727/4 – 67 m2 dle GP pro rozdělení pozemku č.pl. 2687 – 2a/2021 pro k.ú.Hodolany, se všemi součástmi a příslušenstvím – se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Zadavatel posudku: , Přichystalova 42, Olomouc

Účel posudku: Určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitostí pro převod

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí, tel.728512084

Datum místního šetření: 14.9.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14.9.2021

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů  
Zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění poz. předpisů  
Zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, zn.kancelářích, zn.ústavech  
Vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti  
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: bez odpočtu event.dluhů dle C LV

V Olomouci dne 20.9.2021

Tento ZP obsahuje 27 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení /+1x archiv znalce/.

## 1. ZADÁNÍ

- 1.1. Znalecký úkon – určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí dle LV pro k.ú.Hodolany, dle GP
- 1.2. Právní úkon – ocenění nemovitostí pro převod
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem – viz. dále

## 2. VÝČET PODKLADU

- 2.1. Zdroje dat – výběr, výčet a popis zdrojů dat – zdrojem dat oceňované nemovitosti jsou např. místní šetření, info vlastníka nemovitostí, LV nemovitostí, projektová dokumentace PD, územní rozhodnutí ÚR, stavební povolení SP, kolaudační rozhodnutí KR, geometrický plán o vyznačení stavby GP, kupní smlouvy KS, foto, atd. Zdrojem dat srovnávací nemovitostí jsou – event.místní šetření, LV, PD, ÚR, SP, KR, GP, KS, foto, nabídkový list dle [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) atd.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Podklady pro vypracování posudku.

- 3.1.1. Nahlížení do KN, info o parcele dle LV 10001, kat.území Hodolany
  - A: Vlastník: Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, Olomouc
  - B: Nemovitosti: parc.č.727/3 – 159 m2 - zahrada
  - B1: Jiná práva: bez zápisu
  - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 3.1.2. GP pro rozdělení pozemku č.pl.2687-2a/2021 – oceňovaný objekt – OCO  
 nový stav NS: parc.č.727/3 – 91 m2 - zahrada  
 parc.č.727/4 – 67 m2 - zahrada
- 3.1.3. Kopie katastrální mapy, ortofoto, CMSP, ZP č.2629-19/2021 – ing.Vymazal
- 3.1.4. Výsledky místního šetření dne 14.9.2021 za účasti zadavatele
- 3.1.5. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.503/2020 Sb., z.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb  
 zák.č.254/2019 Sb., vyhl.č.504/2020 Sb., Objednávka ZP pro ing.Vymazala
- 3.1.6. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 3.1.7. SÚ Olomouc, ÚP města Olomouce, [www.dibavod.cz](http://www.dibavod.cz), info útvaru hl.architekta
- 3.1.8. KS č.V-3514/2021, č.V-2942/2021, č.V-15263/2020 - SO1, SO2, SO3
- 3.1.9. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,  
 VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

### 3.2. Popis oceňovaného areálu

Předmětem ocenění dle skutečného stavu jsou pozemky parc.č.727/3 – 91 m<sup>2</sup>, parc.č.727/4 – 67 m<sup>2</sup> dle nového stavu NS GP pro rozdělení pozemku č.pl.2687-2a/2021 viz.také specifikace dle Objednávky majetkoprávního odboru SmOL znalci ing.Vymazalovi.Dle dosavadního stavu dle LV 10001 i GP pro k.ú.Hodolany jde o stávající parc.č.727/3 – 159m<sup>2</sup>, když tato parcela předzahrádek tvoří jednotný funkční celek pod jedním oplocením se st.parc.č.524 s bytovým domem BD č.p.372 na ul.Přichystalova, v tomto bytovém domě byly Prohlášením vlastníka vymezeny a odprodány bytové jednotky v počtu celek 12 ks. Vlastníci bytových jednotek v podlaží 1.NP – j.č.372/1 – j.č.372/8 – - kteří mají přímý přístup z bytů k oceňovaným pozemkům, jsou budoucí nabyvatelé pozemků parc.č.727/4, 727/3. Dle Objednávky SmOL plyne skutečnost, že příslušenství na oceňovaných pozemcích není předmětem ocenění - oplocení, dlážděné plochy, pergola, sušák na prádlo – protože je vlastnictvím uživatelů – Možnost napojení na el.sít' NN, kanalizaci, veř.vodovod, plynovod, příjezd po zpev. komunikaci. Dle účinného ÚP obce jsou pozemky vedeny jako plocha 12/007S – smíšené obytné. Pozemky se nachází v záplavovém území 100leté vody.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Základní pojmy

1. § 2 odst.1) zák.č.151/1997 Sb.- Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. **Obvyklá cena** - dle § 2 odst.2) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 rozumí např. 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 přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a

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.

**Tržní hodnota** – 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, při náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. 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. Tržní hodnota je ekvivalentem obvyklé ceny a určí se zejména dle metod porovnávací, nákladové, výnosové.

Dle důvodové zprávy k zák.č.237/2020 Sb. může ocenění tržní hodnotou, která vychází z tržního prostředí, v některých případech lépe postihnout hodnotu oceňovaného majetku.

3. Věcná hodnota - ( časová cena ) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
4. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
5. Administrativní cena - cena zjištěná dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
6. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### 4.2. Metody tržního ocenění

S účinností od 1.1.2021 zák.č.254/2019 Sb., o znalcích a zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a ve znění prováděcích vyhlášek vyhl.č.503/2020 Sb. a vyhl.č.441/2013 Sb. jsou toto závazné předpisy pro určení obvyklé ceny nemovitostí, v § 2 zákona č.151/1997 Sb. je definována „obvyklá cena“, „tržní hodnota“, znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

##### 4.2.1. Metoda věcné hodnoty ( nákladová, substanční ) – Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR pro stanovení administrativních cen. Metoda založena na zjištění reprodukční ceny, snižená o přiměřené opotřebení.

#### 4.2.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ( resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase ) dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$$Cv = Z / p \times 100 \% \quad (\text{tzv. věčná renta})$$

Cv - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

#### 4.2.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny.

#### 4.3. Revize ZP č.2629-19/2021 znalce ing.Vymazala

str.4 S ohledem na pomocnou fci zde určované zjištěné ceny nemovitostí, když rozhodující pro převod je obvyklá cena, neprovádím zde detailní rozbor. Cena meruňky je nadhodnocena s ohledem na nesprávné / nižší / stáří, cena živých plotů je nadhodnocena s ohledem na nesprávnou / nižší úpravu srážkou pouze o -33% /. Celková zde zjištěná cena trvalých porostů ve výši 59.279,- Kč je tedy nadhodnocena – ZP je nepravdivý viz.dále.

str.5 S ohledem na výše popsané je výsledná zjištěná cena pozemků / á 1.240,- Kč/m2 dle CMSP / včetně součástí ve výši 255.200,- Kč nadhodnocena - ZP je nepravdivý viz.dále.

str.6 Cena porovnávaného pozemku 8.470.000,- Kč u porovnávané nemovitosti 1. je dle příložené kupní smlouvy včetně DPH, když ceny porovnávaných nemovitostí 2. a 3. jsou bez DPH viz.příložené kupní smlouvy / 4. a 5. neověřuji / , jde zde o sčítání jablek a hrušek – ZP je nepravdivý.

Str.6 Objektivizační koeficient je u všech porovnávaných nemovitostí 1. až 5.

shodný ve výši 1,00 – s ohledem na datum ocenění k 24.5.2021 a právní účinky vkladů kupních smluv od 0321 po 0720 chybí valorizace kupních cen na CÚ 0521 - ZP je nepravdivý.

- Str.6 Jednotný koeficient polohy vzhledem k účelu užití ve výši 0,98 je v porovnání s porovnávacími nemovitostmi 1. až 5. různých parametrů lokalit Holice, Nové Sady, Hodolany, Neředín nereálný – ZP je nepravdivý.
- Str.6 Jednotný koeficient právních vztahů ve výši 0,90 je v porovnání s porovnávacími nemovitostmi 1. až 5. různých parametrů viz.řádek Ostatní právní vztahy s vlivem na prodejnost nereálný – ZP je nepravdivý.
- Str.6 Jednotný koeficient širších vztahů ve výši 1,02 je v porovnání s porovnávacími nemovitostmi 1. až 5. různých parametrů viz.řádky Součásti pozemku – trvalé porosty, Inženýrské sítě nereálný – ZP je nepravdivý.
- Str.6 Řádek Druh pozemku dle územního plánu, kde je oceňovaný pozemek i všechny porovnávané nemovitosti č.1. až 5. popsány totožně – pozemek pro bydlení měl být rozšířen o řádek – Druh pozemku dle skutečného stavu - oceňovaný pozemek předzahrádek je reálně nezastavitelný a porovnávané nemovitosti jsou zastavitelné novými developerskými stavbami, což zásadním způsobem ovlivňuje ocenění – ZP je neúplný.
- Str.7 Cenový faktor pozemku celkem ve výši 0,90 / 0,98 x 0,90 x 1,02 / je chybný, protože je určen z chybných dílčích koeficientů viz. výše – ZP je nepravdivý.
- Str.7 Jednotková upravená cena porovnávaného pozemku 1. ve výši 2.869,24 Kč/m<sup>2</sup> je chybná, protože je určena z kupní ceny včetně DPH – ZP je nepravdivý.
- Str.7 Průměrná jednotková cena upravená porovnávaných pozemků ve výši 2.885,47 Kč/m<sup>2</sup> je chybná, protože uvažuje s chybnou cenou u porovnávacího pozemku 1. - ZP je nepravdivý.
- Str.7 Jednotková cena oceňovaného pozemku se zohledněním cenového faktoru pozemku ve výši 2.596,92 Kč/m<sup>2</sup> je chybná, neboť je určena z chybné průměrné jednotkové ceny 2.885,47 Kč/m<sup>2</sup> a chybného celkového cenového faktoru 0,90 – ZP je nepravdivý.



Str.6,7 Porovnávací metoda na těchto stranách sice uvádí 5 porovnávacích nemovitostí – Holice, Nové Sady, Holice, Hodolany, Neředín – ale vlastní výpočet je prováděn se zprůměrovanou nemovitostí – á 2.885,47 Kč/m<sup>2</sup> a jednotným cenovým faktorem pro všech 5 nemovitostí 0,90 – jde zde fakticky o porovnání s 1 porovnávací nemovitostí / průměrnou /, což je v rozporu s § 1a vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.488/2020 Sb., kde jsou předepsány min.3 porovnávací nemovitosti - ZP je neúplný.

Str.8 Zjištěná cena nemovitostí ve výši 255.200,- Kč a obvyklá cena nemovitostí ve výši 410.800,- Kč jsou dle výše popsaného nepravdivé - ZP je nepravdivý.

Vzhledem k různým výměrám pozemků oceňovaných – 91 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> – a porovnávacích – od 426 m<sup>2</sup> do 4.484 m<sup>2</sup> chybí ve výpočtu cenový faktor velikosti výměry – čím větší je výměra pozemku, tím nižší je jednotková cena stejného pozemku – ZP je neúplný.

Dle § 1c vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.488/2020 Sb., je nutné případné rozdíly cen zjištěné CZ a obvyklé CO náležitě odůvodnit, což zde chybí. S ohledem na podíl těchto cen CZ / CO = 255.200 / 410.800 = 0,55 je zřejmý nepoměr – ZP je neúplný.

#### 4.4. Určení zjištěné ceny nemovitostí - CZ

Jedná se o ocenění dle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.488/2020 Sb.

##### 4.4.1. Pozemky – OCO - / § 2 /

###### 4.4.1.1 Popis

NS GP parc.č.727/3 – 91 m<sup>2</sup> / Vyt /, NS GP parc.č.727/4 – 67 m<sup>2</sup> / Der /

###### 4.4.1.2. Ocenění

Jedná se o stavební pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou BD č.p.372 a se st.parc.č.524, u kterých je v Cenové mapě stavebních pozemků města Olomouce CMSP určena jednotková cena á 1.240,- Kč/m<sup>2</sup> viz. příloha.

<u>Nabyvatel</u>	<u>Parc.č.</u>	<u>výměra / m<sup>2</sup> /</u>	<u>JC / Kč/m<sup>2</sup> /</u>	<u>cena / Kč /</u>
Vyt	727/3	91	1.240	112.840
Der	727/4	67	1.240	<u>83.080</u>

celkem 195.920

Pozemky CZ celkem 195.920,- Kč

#### 4.4.2. Trvalé porosty – OCO - / § 46 /

##### 4.4.2.1 Popis a ocenění

Ovocné dřeviny se ocení dle příl.č.36 část 2.

Okrasné rostliny se ocení dle příl.č.39, 40

K5 polohový koef. dle příl.č.20

Ks koeficient snížení základní ceny z titulu zanedbaného pěstění, poškození

Kz koef. stanoviště okrasných rostlin, resp.typu zeleně tab.č.9 příl.č.39

Nabyvatel	Druh	ks.	m	stáří /roků/	ZC/Kč/ks.m/	K5	Ks	Kz	/ Kč/
Vyt	meruňka	1	ks	25	493				493
Vyt	zerav západ.	1	ks	15	1.090	1,10	0,50	0,75	449
Vyt	živé ploty list.	20	m	20	3.330	1,10	0,50	0,75	27.473
celkem Vyt CZ									28.415
Der	živé ploty list.	11	m	20	3.330	1,10	0,50	0,75	15.110
Der	růže II	3	ks	20	420	1,10	0,50	0,75	520
celkem Der CZ									15.630

Trvalé porosty CZ celkem 44.045,- Kč

#### 4.4.3. Rekapitulace zjištěných cen – CZ

Nabyvatel	pozemky / Kč /	trvalé porosty / Kč /	CZ / Kč /
Vyt	112.840	28.415	141.255
Der	83.080	15.630	98.710
<u>Zjištěná cena CZ celkem parc.č.727/3 - Vyt zaokr.</u>			<u>141.260,- Kč</u>
<u>Zjištěná cena CZ celkem parc.č.727/4 - Der zaokr.</u>			<u>98.710,- Kč</u>
<u>Zjištěná cena CZ nemovitostí celkem zaokr.</u>			<u>239.970,- Kč</u>

#### 4.5. Hodnota porovnávací – Cp

Porovnávací metoda je založena na váženém porovnání obdobných srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Znamé ceny nabídkové či realizované srovnávacích souborů jednot. JCSp se upravují koeficienty Kr, K1 až K6, vyjadřujícími redukcí ceny na zdroj / Kr / a rozdílné provedení vybraných základních parametrů nemovitostí srovnávacích oproti oceňované / K1 až K6 /. Přitom je provedení oceňované nemovitosti uvažováno vždy K1 – K6 rovno 1,00 – etalon – a provedení srovnávacích nemovitostí při lepším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 vyšší než 1,00, při horším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 menší než 1,00 / základní hledisko je zde vždy cena /.

Výsledkem jsou hledané ceny jednotk. oceňované nemovitosti JCOi, určené z cen srovnávacích nemovitostí JCSp, při teoreticky ideálním výpočtu by tyto dílčí ceny byly totožné, v praxi se výsledná cena porovnávací určí jako aritmetický průměr dílčích cen. Z níže popsaného empirického vzorce pro určení porovnávací ceny  $JCO = JCSp \times Kr / K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$  plynou proměnné Kr, K1 až K6, pro maximální přesnost výpočtu je tedy vhodný výběr takových srovnávacích nemovitostí, u kterých je co nejvíce koef. Kr, K1 až K6 rovno 1,00.

( např. při výpočtu se skutečnou dosaženou prodejní cenou srovnávací je Kr = 1,00, při totožné poloze srovnávacího objektu je K1 = 1,00, při totožné velikosti srovnávacího souboru je K2 = 1,00, při totožné dosažitelnosti inž. sítí a příjezdu, obč. vybavenosti, dopravní infra je K3 = 1,00, při stejné zastavitelnosti pozemku je K4 = 1,00, při stejném příslušenství a dalších stavbách je K5 = 1,00 ) - viz.VUT ÚSI Brno – Znalecký standard č.VII– oceňování nemovitostí. Vliv dílčího parametru Ki na výslednou cenu je dán empirickým vzorcem  $( JCS/Ki - JCS ) \times etalonPO$ .

#### Oceňovaný objekt - OCO

Oceňované pozemky parc.č.727/3, 727/4 tvoří předzahrádky BD č.p.372

Přichystalova, jde o parcely šířky 5,95 m a celkové délky 26,44 m, přesto, že dle ÚP jde o plochu .12/007S – obytné smíšené, jde reálně z pohledu třetí osoby o nezastavitelné pozemky protože:

Dle definice obvyklé ceny v § 2 zák.č.151/1997 Sb. se do ocenění nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů kupujícího .....Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové.....

Tato definice znamená, že plátcem „obvyklé ceny“ je třetí nezávislá osoba, která nemá k prodávané nemovitosti žádný vztah, tuto podmínku nesplňují vlastníci byt. jednotek s přímým přístupem z bytů na pozemky – Vytáskovi, Derková – tito jsou plátcí tzv.mimořádné ceny.

Kupující, plátce obvyklé ceny – třetí nezávislá osoba, která nemá k předmětu prodeje žádný vztah tedy nemůže využít synergie spoluužívání bytové jednotky v č.p.372 a předzahradky, z tohoto důvodu se množina těchto zájemců limitně blíží 0, neboť nákupem pozemků si koupí maximálně platbu nájemného z těchto pozemků od uživatelů či vlastní užívání jako zahrádku. Tato skutečnost - faktická nezastavitelnost oceňovaných pozemků OCO - se tedy zásadním způsobem projeví při porovnání se zastavitelnými pozemky níže SO1, SO2, SO3.

Srovnávací objekt SO1:

PO Holice, U Pekárny – PO = 2.952 m<sup>2</sup> – parc.č.1488/1, 1489/2, 1489/3, dle ÚP plocha .10/140P - B – smíšené obytné, přípustné využití: a) RD b) BD c) polyfunkční domy, zpevněná komunikace příjezdu, I.S. vše v dosahu, kupní cena dle KS č.V-3514/2021v CÚ 0321 je á 2.371,- Kč/m<sup>2</sup>,

Srovnávací objekt SO2:

PO Nové Sady u OL., ul.Nebeská – PO = 426 m<sup>2</sup>, parc.č.673/1, dle ÚP plocha .27/104Z – B – smíšené obytné, pro výstavbu RD, E, V,K, příjezd po nezp. komunikaci, kupní cena dle KS č.V-2942/2021 v CÚ 0221 je á 3.286,- Kč/m<sup>2</sup>,

Srovnávací objekt SO3:

PO Holice u OL, ul.Keplerova – PO – 1.650 m<sup>2</sup>, parc.č.779/1, dle ÚP plocha .11/080Z – B – smíšené obytné, přípustní využití: a) RD b) BD c) polyfunkční dům, zp. komunikace, v dosahu I.S. vše, kupní cena dle KS č.V-15263/2020 v CÚ 1020 je á 3.273,- Kč/m<sup>2</sup>,

Legenda:

JCSp	- cena srovnávacího objektu sjednaná jednotková v Kč/m <sup>2</sup>
Kr	- koef. redukce na reálnou cenu srovnávacího objektu k CÚ 0921
JCS	- cena srovnávacího objektu po redukcii – zrealněná cena Kč/m <sup>2</sup>
K1	- koef. úpravy na polohu
K2	- koef. úpravy na velikost pozemku, čím menší výměra, tím větší JCO
K3	- koef. úpravy na inž. sítě, příjezd, dopravní infra, obč. vybavenost
K4	- koef. úpravy na zastavitelnost pozemku, ÚP
K5	- koef. úpravy na další stavby na pozemku, trvalé porosty atd.
K6	- koef. úpravy dle odborné úvahy znalce
KC	- koef. celkový $KC = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$
JCp = JCOprům	
JCp	- cena porovnávací jednotková v Kč/m <sup>2</sup>

- JCO - cena oceňovaného objektu odvozená z ceny srovnávacího objektu  

$$JCO = JCSp \times Kr / KC$$
 U oceňovaného objektu se uvažují všechny koeficienty rovny 1,00,  
 u srovnávacích objektů se volí u lepšího stavu koef. větší než 1,00,  
 u horšího stavu se volí koef. menší než 1,00.
- JCOprům - cena oceňovaného objektu průměrná jednotková

SO	JCSp	Kr	JCS	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	JCO
1.	2.371	1,03	2.442	1,00	0,90	1,00	2,00	0,95	1,10	1,881	1.298
2.	3.286	1,03	3.384	1,10	0,98	0,97	2,00	0,95	1,20	2,384	1.419
3.	3.273	1,06	3.469	1,10	0,94	1,00	2,00	0,95	1,20	2,357	1.471
JCp = JCOprům										1.396 Kč/m <sup>2</sup>	
CpVyt = etalonPO x JCp = 91 x 1.396 =										127.036,- Kč	
CpDer = etalonPO x JCp = 67 x 1.396 =										93.532,- Kč	
<b>Porovnávací hodnota celkem zaokr.</b>										<b>220.570,- Kč</b>	
<b>Porovnávací hodnota parc.č.727/3 – Vyt celkem zaokr.</b>										<b>127.040,- Kč</b>	
<b>Porovnávací hodnota parc.č.727/4 – Der celkem zaokr.</b>										<b>93.530,- Kč</b>	

Výše popsaný postup určení porovnávací hodnoty (= obvyklé – tržní ceny) je v souladu s § 1a, 1b vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů – základní jednotka pro porovnání je m<sup>2</sup> pozemku - etalonPO, parametry s významným podílem na výši ceny – cenotvorné parametry jsou koef.K1 – K6, vyhodnocení souborů dílčích cen JCOmin, JCOmax je dán jejich poměrem JCOmax/JCOmin = 1.471 / 1.298 = 1,13, když tento poměr je nižší než tolerovaný poměr maximální 110/90 = 1,22 / pro výslednou hodnotu 100 /.

Výsledná obvyklá cena jednotková = porovnávací hodnota je dána aritmetickým průměrem dílčích cen JCOi ( zahrnuje pozemky i trvalé porosty ).

#### 4.6. Určení obvyklé ceny nemovitostí brutto

Jako rozhodující hodnota je posuzována porovnávací hodnota, která jediná splňuje definici obvyklé ceny dle § 2 zákona č.151/1997 Sb.

způsob ocenění	parc.č.727/3 – Vyt	parc.č.727/4 - Der
porovnávací hodnota	127.040,-	93.530,-

<u>Obvyklá cena brutto parc.č.727/3 - Vyt</u>	<u>127.040,-</u>
<u>Obvyklá cena brutto parc.č.727/4 – Der</u>	<u>93.530,-</u>

#### 4.7. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

K datu ocenění neváznou na nemovitostech žádné závady.

Hodnota závad spojených s nemovitostmi - 0,- Kč

#### 4.8. Hodnota věcných břemen - / § 16b zák.č.151/1997 Sb. /

Ke dni ocenění nevázne na oceňovaných nemovitostech žádné věcné břemeno.

Obvyklá cena práv odpovídajících věcným břemenům - 0,- Kč

#### 4.9. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebylo zjištěno právo - výhoda, spojené s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi + 0,- Kč

#### 4.10. Rekapitulace

	parc.č.727/3 – Vyt	parc.č.727/4 - Der
Obvyklá cena brutto	127.040,-	93.530,-
Hodnota závad	- 0,-	- 0,-
Hodnota věcných břemen	- 0,-	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-	+ 0,-

Obvyklá cena parc.č.727/3 – Vyt zaokr. 127.040,- Kč

Obvyklá cena parc.č.727/4 – Der zaokr. 93.530,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí celkem zaokr. 220.570,- Kč

#### 4.11. Odůvodnění – cena zjištěná x cena obvyklá

Dle § 1c vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.488/2020 Sb. je třeba případné rozdíly v ocenění zjištěnou cenou ( 239.970,- Kč ) a obvyklou cenou ( 220.570,- Kč ) náležitě odůvodnit.

Oceňované pozemky OCO jsou v CMSP oceněny jednotkovou cenou á 1.240,- Kč/m<sup>2</sup> v CÚ 2021 pro určení zjištěné ceny. Vzhledem ke skutečnosti, že tato jednotková cena á 1.240,- Kč/m<sup>2</sup> je u předmětných pozemků od roku 2015/2016 neměnná, lze úspěšně pochybovat o reálnosti cen v CMSP a tedy zjištěných cen pozemků, zjištěné ceny ve specifických případech / náš / nepostihují všechny okolnosti, které mají vliv na reálnou cenu.

## 5. ODUVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy dat - ZP zpracován dle obecně uznávaných postupů a standardů daného oboru a odvětví – VUT BRNO ÚSI Znalecký standard č.VII - oceňování nemovitostí, výsledná cena nemovitostí pravdivě vypovídá o reálné hodnotě majetku.

5.2. Kontrola postupu znalce dle § 52:

písm.a) výběr zdrojů dat - viz.2. Výčet podkladů

písm.b) sběr a vytvoření dat – viz.3. Nález, 4. Posudek

písm.c) zpracování dat – viz.4. Posudek

písm.d) analýza dat a její výsledky – viz.4. Posudek, 6. Závěr

písm.e) interpretace výsledků analýzy dat – viz.5.1.

Ocenění nemovitostí provedeno tzv.obvyklou cenou dle § 2 zákona o oceňování majetku použitím porovnávací metody se 3-mi sjednanými cenami obdobných nemovitostí v místě a čase.

Znalec nepřibral konzultanta, odměna sjednána dohodou.

6. ZÁVĚR

Revidovaný ZP č.2629-19/2021 znalce ing.Aleše Vymazala – o zjištěné ceně, o obvyklé ceně pozemků parc.č.727/3, parc.č.727/4 dle NS GP č.pl.2687-2a/2021, se všemi součástmi a příslušenství - je zpracován v rozporu se zák.č.254/2019 Sb. a zák.č.151/1997 Sb. a prováděcími vyhl.č.503/2020 Sb. a vyhl.č.441/2013 Sb. - ZP je neúplný, nepravdivý viz.revize výše.

Zjištěné ceny nemovitostí – pozemků parc.č.727/3, parc.č.727/4 dle NS GP č.pl.2687-21/2021, se všemi součástmi a příslušenstvím, činí zaokr. bez DPH:

<u>parc.č.727/3 - Vyt</u>	<u>141.260,- Kč</u>
<u>parc.č.727/4 – Der</u>	<u>98.710,- Kč</u>
<u>celkem parc.č.727/3, parc.č.727/4</u>	<u>239.970,- Kč</u>

Obvyklé ceny nemovitostí – pozemků parc.č.727/3, parc.č.727/4 dle NS GP č.pl.2687-21/2021, se všemi součástmi a příslušenstvím, činí zaokr. bez DPH:

<u>parc.č.727/3 – Vyt</u>	<u>127.040,- Kč</u>
<u>parc.č.727/4 – Der</u>	<u>93.530,- Kč</u>
<u>celkem parc.č.727/3, parc.č.727/4</u>	<u>220.570,- Kč</u>

- Přílohy: 1. Nahlížení do KN, GP č.pl.2687-2a/2021 – 2x A4  
 2. Katastr. mapa, CMSP, Objednávka SmOI – 3x A4  
 3. SO1, SO2, SO3 – kupní smlouvy, katastr.mapy - 6x A4  
 4. Foto - 2x A4

V Olomouci dne 20.9.2021

ing. Ladislav Čech

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod položkou č. 4.239 - 59/21 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.239 - 59/21.

V Olomouci dne 20.9.2021

ing. Ladislav Čech



**Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem 141805629-223371-210921103333, skládající se z 14 listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **PAVEL STANĚK**

Vystavil: **JUDr. PAVEL STANĚK, advokátní kancelář**

Pracoviště: **JUDr. PAVEL STANĚK, advokátní kancelář,**

**Hradec Králové dne 21.09.2021**



141805629-223371-210921103333

---

**Poznámka:**

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

