

# ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 5115-27/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odv tví ceny a odhady nemovitostí

Stru ný popis p edm tu znaleckého posudku

stanovení ceny pro nepen žitý vklad do společ nosti Výstavišt Flora Olomouc a.s. I 25848526:

- V 24161 - Op mné zdi - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - m sto parc. . 105/76 - pouze stavba bez pozemku

- V 24162 - Osv tlení venkovních ploch - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - m sto parc. . 105/76 - pouze stavba bez pozemku

k.ú. Olomouc-m sto, obec Olomouc, okres Olomouc

Znalec: Ing. Miroslav Dvo ák  
Jos. Fialy 279/9  
78334 Skrbe  
telefon: 602 149 927  
e-mail: [dvorak\\_miroslav@seznam.cz](mailto:dvorak_miroslav@seznam.cz)  
I : 16602340 datová schránka: gn6s7tf

Zadavatel: Výstavišt Flora Olomouc, a.s., R /I O: 25848526  
Wolkerova 37/17  
779 00 Olomouc

OBVYKLÁ CENA	489 900 K
--------------	-----------

Po et stran: 20

Po et vyhotovení: 3

Vyhotovení íslo:

Podle stavu ke dni: 1. 6. 2022

Vyhotoveno: Ve Skrbeni 7. 6. 2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení ceny pro nepenžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s. I 25848526:

- V 24161 - Oporné zdi - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - msto parc. 105/76 - pouze stavba bez pozemku

- V 24162 - Osvětlení venkovních ploch - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - msto parc. 105/76 - pouze stavba bez pozemku

k.ú. Olomouc-msto, obec Olomouc, okres Olomouc

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny pro nepenžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s. I 25848526

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Znalci nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1. 6. 2022.

# 2. VÝŠET PODKLAD

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dne 1.6.2022 bylo provedeno ohledání na místě samém, bylo provedeno zaměření hodnocených staveb.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV k.ú. Olomouc-msto
- kopie katastrální mapy
- část projektové dokumentace od hodnocených staveb
- údaje z evidence od zadavatele posudku
- výsledky místního šetření
- údaje z vlastní databáze, internetu a místních realitních kanceláří pro tržní hodnocení
- stavební zákon
- zákon 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

získané údaje považuji za věrohodné, nejsou v rozporu s předanými podklady

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních a jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím po patřitém průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v souasných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující souasnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno i úelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda v ceně hodnoty**

V ceně hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přímé a nepřímé opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přímé intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitě v věci.

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovitě v věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby i souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

při zpracování posudku byly prostudovány jednotlivé podklady

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

získaná data byla zpracována do výpočetního programu pro oceňování nemovitostí

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Olomouc-msto

Adresa nemovité vci: Olomouc, 779 00 Olomouc

#### Vlastnické a evidenční údaje

pozemku, na němž jsou hodnocené stavby:

Výstaviště Flora Olomouc, a.s., Wolkerova 37/17, 779 00 Olomouc, podíl 1 / 1

vlastnické údaje staveb není možné posoudit dle katastru nemovitostí, hodnocené vci se nezapisují do KN.

#### Dokumentace a skutečnost

skutečnost odpovídá předané dokumentaci skutečného provedení stavby

#### Místopis

Hodnocené nemovité vci se nachází na území Statutárního města Olomouc. Msto je s úplnou správní, zdravotnickou, školskou a kulturní vybaveností. Ve mst jsou vybudovány rozvody inženýrských sítí.

#### Celkový popis nemovité vci

Hodnocené nemovité vci osvětlení (v evidenci V24162 na p. . 105/76 k.ú. Olomouc-msto) a opěrné zdi (v evidenci V24161 na p. . 105/76 k.ú. Olomouc-msto) se nachází v sousedství pavilonu „A” je situován na ulici Wolkrova. Nemovitosti jsou součástí výstavního areálu Flory Olomouc, svojí polohou bezprostředně navazují na centrum msta.

Nemovitosti nejsou pronajaté.

Na stavbu bylo vydáno stavební povolení Mag. msta Olomouce .j. SMOI/OPS/42/3562/2011/Fil, ze dne 21.11.2011, v etn zm ny stavby před dokončením .j. SMOI/OPS/42/113/2013/Fil ze dne 28.1.2013 a .j. SMOI/OPS/42/290/2014/Fil ze dne 29.1.2014 k emuž byl ud len Kolauda ní souhlas Mag. msta Olomouce .j. SMOI/OPS/2/798/2014/Fil ze dne 8.4.2014 a Statutární msto provedlo přístavbu na základ stavebního povolení .j. SMOI/OPS/42/3563/2011/Filze dne 23.11.2011 v etn zm ny stavby před dokončením .j. SMOI/OPS/42/112/2013/Fil ze dne 28.1.2013 a .j. SMOI/OPS/42/291/2014/Fil ze dne 29.1.2014 k emuž byl ud len Kolauda ní souhlas .j. SMOI/158563/2014/OPS/PS/Filze dne 24.7.2014.

### 3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### **osv tlení V 24162**

1. osv tlení část I
2. osv tlení část II

#### **op rné zdi V 24161**

1. op rná ze - část I
2. op rná ze - část II
3. op rná ze - část III

Obsah tržního ocenění majetku

#### **osv tlení V 24162**

#### **op rné zdi V 24161**

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	navazující objekty v areálu Výstaviště Flora Olomouc
Adresa předmětu ocenění:	Olomouc 779 00 Olomouc
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Olomouc-m. st.
Počet obyvatel:	100 514

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku		$P_i$
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Poptávka je vyšší než nabídka - v současné době je poptávka po nemovitostech vyšší	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - stavby na pozemku a pozemek mají různé vlastníky	I	-0,03
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. 1 přílohy 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km v etnopedimentem ocenění je pouze stavba	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (penzijní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých v cmi vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1 přílohy 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku		$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - hlavní stavbou je inženýrská stavba	I	0,60
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - Bez vlivu na cenu.	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přístup po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,636}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,594}$$

## osvětlení V 24162

### 1. osvětlení část I

jedná se o osvětlovací stožáry výšky 10 m umístěné před hlavním vstupem do pavilonu „A“, jednotková cena je stanovena za 1 kus stožáru včetně podílu kabelového vedení. Kabelové vedení je v zemi.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16b. Vedení elektrické - síť osvětlovací nízkého napětí
Síť kabelové se sloupy	uličními přes 8 m
Konstrukční charakteristika:	za 1 kus sloupu (včetně podílu ceny kabelu)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Množství:	2,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Ocenění

Základní cena dle přílohy . 15:	=	30 000,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příloha . 20 - dle významu obce):	*	1,2650
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K <sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1.265		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příloha . 41 - dle SKP):	*	2,5960

Základní cena upravená cena K /m	=	<b>98 518,20</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 98 518,20 K /m	=	<b>197 036,40 K</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

Podpokládaná další životnost (PDŽ): 22 rok

Podpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 26,7 \% / 100)$

\* 0,733

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **144 427,68 K**

Koeficient pp

\* 0,636

**Cena stavby CS**

= **91 856,- K**

**Osvětlení část I - zjištěná cena**

= **91 856,- K**

### 2. osvětlení část II

Jedná se o osvětlovací stožáry výšky 5 m umístěné podél chodníku u SV fasády v počtu 7 ks a jeden kus před hlavním vstupem do pavilonu „A“, jednotková cena je stanovena za 1 kus stožáru včetně podílu kabelového vedení. Kabelové vedení je v zemi.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - síť osvětlovací nízkého napětí

Síť kabelové se sloupy

ulířními do 8 m

Konstrukční charakteristika:

za 1 kus sloupu (včetně podílu ceny kabelu)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2224

Množství:

8,00 m (nebo ks)

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 22 000,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příloha č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2650

Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K<sub>5</sub> vyhláškou zvýšena na 1,265

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příloha č. 41 - dle SKP):

\* 2,5960

Základní cena upravená cena K /m

= **72 246,68**



**Plná cena:** 8,00 m \* 72 246,68 K /m = **577 973,44 K**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 rok

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 8 / 30 = 26,7\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 26,7\% / 100)$

\* 0,733

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **423 654,53 K**

Koeficient pp

\* 0,636

**Cena stavby CS**

= **269 444,28 K**

**Osvětlení část II - zjištěná cena**

= **269 444,28 K**

### oporné zdi V 24161

1. oporná zeď - část I

Oporná zeď je situovaná podél ulice Zamenhofova, podél chodníku, ze strany parku. Provedena je jako montovaná stěna z železobetonových prvků. Tl. stěny je 250 mm, výška stěny je 1,80 m.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 3. Oporné zdi

Objekt: Oporné zdi

Konstrukční charakteristika (druh svlé konstrukce): montovaná z dílců betonových tyčových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Množství:  $17,90 * 0,25 * 1,80 = 8,06 \text{ m}^3$

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy 15:

= 3 750,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. 20 - dle významu obce):

\* 1,1300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena K /m<sup>3</sup>

= **11 953,99**

**Plná cena:** 8,06 m<sup>3</sup> \* 11 953,99 K /m<sup>3</sup>

= **96 349,16 K**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení:  $100\% \cdot S / PCŽ = 100\% \cdot 8 / 50 = 16,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0\% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,840
=	<b>80 933,29 K</b>
*	0,636
=	<b>51 473,57 K</b>

**Opotřebení ze - část I - zjištěná cena**

= **51 473,57 K**

### 2. opotřebení ze - část II

Opotřebení ze je situovaná po pravé straně příjezdu k rampě u nové přístavby pavilonu „A”. Provedena je jako montovaná stěna ze železobetonových prvků. Tl. stěny je 250 mm, výška stěny je proměnlivá od 1,80 do 2,00 m.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

3. Opotřebení zdi

Objekt

Opotřebení zdi

Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):

montovaná z dílců betonových tyčových

Kód klasifikace stavebních dílců CZ-CC:

242

Množství:  $11,00 \cdot 0,25 \cdot 1,9 = 5,23 \text{ m}^3$

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy . 15:

= 3 750,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příloha . 20 - dle významu obce):

\* 1,1300

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příloha . 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena  $K / \text{m}^3$

= **11 953,99**

**Plná cena:**  $5,23 \text{ m}^3 \cdot 11 953,99 \text{ K} / \text{m}^3$

= **62 519,37 K**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok  
 P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok  
 Opot ebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opot ebení:  $(1 - 16,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,840
=	<b>52 516,27 K</b>
*	0,636
=	<b>33 400,35 K</b>

**Op rná ze - ást II - zjišt ná cena**

= **33 400,35 K**

3. op rná ze - ást III

Op rná ze je situovaná okolo kv tinového záhonu ze strany ulice Wolkerovy, p i pohledu na pavilon na levé stran . Provedena je jako montovaná st na ze železobetonových prvk . Tl. st ny je 250 mm, p dorys st ny ohrazující záhon je lenitý o r zných výškách.



### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 3. Op rné zdi

Objekt Op rné zdi

Konstruk ní charakteristika (druh svislé konstrukce): montovaná z dílc betonových ty ových

Kód klasifikace stavebních dílc CZ-CC: 242

Množství:

$0,25 * (15,90 * 0,35 + 5,20 * 0,6 + 1,80 * 0,6 + 5,16 * 0,7 + 6,95 * 0,85 + 5,0 * 0,4 + 5,90 * 0,4 + 4,85 * 0,5 + 1,80 * 0,4 + 1,90 * 0,3) = 6,84 \text{ m}^3$

Nemovitá v c není sou ástí pozemku

### Ocen ní

Základní cena dle p ílohy . 15:

= 3 750,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (p íl. . 20 - dle významu obce):

\* 1,1300

Koeficient zm ny cen staveb K<sub>i</sub> (p íl. . 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena K /m<sup>3</sup>

= **11 953,99**

**Plná cena:** 6,84 m<sup>3</sup> \* 11 953,99 K /m<sup>3</sup>

= **81 765,29 K**

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 8 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 42 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,840
=	<b>68 682,84 K</b>
*	0,636
=	<b>43 682,29 K</b>
<b>Opotřebení - část III - zjištěná cena</b>	<b>= 43 682,29 K</b>

Tržní ocenění majetku

---

osvětlení V 24162

oporné zdi V 24161

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

### **osvětlení V 24162**

1. osvětlení část I

91 856,- K

2. osvětlení část II

269 444,30 K

osvětlení V 24162 - celkem:

**361 300,30 K**

### **oporné zdi V 24161**

1. oporná zeď - část I

51 473,60 K

2. oporná zeď - část II

33 400,30 K

3. oporná zeď - část III

43 682,30 K

oporné zdi V 24161 - celkem:

**128 556,20 K**

**Výsledná cena - celkem:**

**489 856,50 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**489 860,- K**

slovy: čtyřistaosmdesátdevět tisíc osmsetšedesát K

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**489 860 K**

slovy: čtyřistaosmdesátdevět tisíc osmsetšedesát K

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

### osv tlení V 24162

**osv tlení V 24162 - Obvyklá cena**

**361 300 K**

slovy: Tistašedesátjednatisíctista K

### oprné zdi V 24161

**oprné zdi V 24161 - Obvyklá cena**

**128 600 K**

slovy: Jednostodvacetostisícšestset K

---

**Obvyklá cena**

**489 900 K**

slovy: tyistaosmdesátdevttisícdevtset K

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nebylo možné stanovit na základě porovnávací metody z důvodu, že se nepodařilo dohledat prodeje srovnatelných nemovitostí, s podobnými inženýrskými stavbami se neobchoduje. Stavby plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní - pavilonu.

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita na základě dále uvedeného komentáře MF nákladová metoda dle aktuálně platného oceňovacího předpisu.

Cena zjištěná:

- osv tlení venkovních ploch V 24162 --- 361 300,-- K

- oprné zdi V 24161 --- 128 600,-- K

celkem: 489 900,-- K

### **Obvyklá cena - kupní cena je stanovena na základě ceny zjištěné:**

Podle oceňovacího předpisu vyhl. 424/2021 Sb. a zák. 151/1997 Sb. se obvyklá cena stanoví na základě ceny zjištěné, jedná se potom o tržní hodnotu.

Na základě uvedeného je obvyklá cena po zaokrouhlení: 489 900,-- K

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpovědi

**OBVYKLÁ CENA**

**489 900 K**

slovy: čtyřistaosmdesátdev tisícdevět set K

stanovení ceny pro nepeněžitý vklad do společnosti Výstaviště Flora Olomouc a.s. I 25848526:

- V 24161 - Oporné zdi - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - msto parc. . 105/76 - pouze stavba bez pozemku

- V 24162 - Osvětlení venkovních ploch - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - msto parc. . 105/76 - pouze stavba bez pozemku

k.ú. Olomouc-msto, obec Olomouc, okres Olomouc

a) popis nepeněžitého vkladu

podle podmínek ocenění jsou inženýrské stavby osvětlení venkovních ploch a oporné zdi v okolí pavilonu „A“ výstaviště Flora. Hodnocené nemovitosti v cíli jsou na pozemku p. . 105/76, pozemek není podle podmínek ocenění. Vlastník pozemku je Výstaviště Flora Olomouc a.s.

--- 489 900,-- K --

b) způsob ocenění v etn odvodnění

Ocenění výše uvedeného nepeněžitého vkladu je provedeno na základě zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky 424/2021 Sb. vše v aktuálním znění ke dni ocenění

b1) pro ocenění nebylo možné použít porovnávací metodu z důvodu, že s podobnými v cíli se na trhu s nemovitostmi neobchoduje.

b2) Pro vyhodnocení jednotlivých metod ocenění je použit výklad ministerstva financí

*Komentář MF uveřejněn na*

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

*cena obvyklá se pro účely oceňování majetku určuje podle §2, odst. 1 zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, výhradně porovnáním cen dosažených při prodeji stejného i obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. **Nelze-li stanovit cenu obvyklou dle výše uvedeného postupu, nebo je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná, navrženou kupní cenou se stává cena zjištěná.***

**Obvyklá cena - kupní cena je stanovena na základě ceny zjištěné:**

Podle oceňovacího předpisu vyhl. 424/2021 Sb. a zák. 151/1997 Sb. se obvyklá cena stanoví na základě ceny zjištěné, jedná se potom o tržní hodnotu.

Na základě uvedeného je obvyklá cena po zaokrouhlení: 489 900,-- K .

Hodnota nepeněžitého vkladu ve výši podle dále uvedeného odst. c) odpovídá ve smyslu §251 odst. 2, písm. b) zákona . 90/2012 Sb. o obchodních korporacích úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako proti plnění za tento nepeněžitý vklad.

c) hodnota, na kterou se nepenžitý vklad oceňuje odpovídá úrovni obvyklé ceny ve výši :

**489 900,-- K**

**Slovy: čtyřicet osm tisíc devět set korun českých**

Konzultant a d'vod jeho p'ibrání

konzultant nebyl p'ibrán

Odm'na nebo náhrada náklad

Znalecné a náhradu náklad' útuji dokladem . 21/22.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990 č.j. 2347/90 pro základní obor ekonomika, odv'tví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5115-27/22 evidence posudků .

Ve Skrbeni 7. 6. 2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Dvořák

Jos. Fialy 279/9

78334 Skrbě

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.



P ÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU  
: 5115-27/22

počet stran A4 v příloze:

---

specifikace zadání ocenění	1
situace s hodnocenými částmi	1
situace z projektové dokumentace - osvětlení	1

**Dílčí evidence majetku - odbor ekonomický Magistrátu města Olomouce**

investice	označení	popis	pořizovací cena	zůstatková cena	evidenční jednotka
021 0411	V24075	Wolkerova - chodník - KÚ Nová ulice parc. č. 792/2, KÚ Olomouc - město parc. č. 105/75	443 319,84 Kč	405 539,84 Kč	odbor dopravy a územního rozvoje
021 0412	V24080	Poupětova (Olomouc - město) - veřejné osvětlení (slepá větev k zadní části administrativní budovy Flora) - KÚ Olomouc - město parc. č. 264/9	226 678,99 Kč	157 157,99 Kč	odbor dopravy a územního rozvoje
021 0411	V24159	Poupětova (slepá větev k zadní části administrativní budovy Flory) - komunikace - KÚ Olomouc - město parc. č. 105/76, KÚ Olomouc - město parc. č. 264/8, KÚ Olomouc - město parc. č. 264/9	7 754 399,51 Kč	7 057 939,51 Kč	odbor městské zeleně a odpadového hospodářství
021 0411	V24160	Wolkerova (u pavilonu A Flora + schodiště a rampa u administrativní budovy Flory) - chodník - KÚ Olomouc - město parc. č. 105/75, KÚ Olomouc - město parc. č. 105/76, KÚ Olomouc - město parc. č. 264/8; KÚ Olomouc - město parc. č. 105/89, KÚ Nová ulice parc. č. 792/2	436 588,30 Kč	397 368,30 Kč	odbor městské zeleně a odpadového hospodářství
021 0611	V24161	Opěrné zdi - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - město parc. č. 105/76	1 914 857,51 Kč	1 398 896,51 Kč	odbor městské zeleně a odpadového hospodářství
021 0412	V24162	Osvětlení venkovních ploch - ul. Wolkerova + Smetanovy sady - KÚ Olomouc - město parc. č. 105/76	387 119,61 Kč	266 383,61 Kč	odbor městské zeleně a odpadového hospodářství



