



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 142-11/2012

o výši obvyklé ceny podílu na pozemcích parc. č. 101/1 a 101/2 ve výši 1/10 situovaných v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na LV č. 91.

Objednatel posudku: Úřad zastupování státu ve věcech majetkových  
Územní pracoviště Brno  
Odbor odloučené pracoviště Prostějov  
Rejskova 28  
796 01 Prostějov  
IČ: 69797111

Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro prodej nemovitosti

Posudek vypracoval: Ing. Marek Kořenek  
znalec, bytem Brožíkova 7,  
Olomouc  
[www.ocenovani-odhady.eu](http://www.ocenovani-odhady.eu)

Datum místního šetření: 27.4.2012

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: 27.4.2012

Zvláštní požadavky  
objednatele: nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  
Vyhláška č. 364/2010 Sb. kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Tento posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést stanovení obvyklé ceny obvyklé ceny podílu na pozemcích parc. č. 101/1 a 101/2 ve výši 1/10 situovaných v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na LV č. 91.

Posudek je podán na základě objednávky č. B609020039 ze dne 13.4.2012.

Pro stanovení tržní ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

**Obecný zákoník občanský** (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

### *Měřítka pro soudní odhad.*

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

### *Cena řádná a mimořádná.*

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

### *Která cena je směrnici při soudních odhadech.*

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

**V odhadním řádu** z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou*

**pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.**

**Mezinárodní oceňovací standardy** definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku*. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Rekapitulace a závěr.**

## **1. Nález - podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### **1.1 Výpis z katastru nemovitostí**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 91 ze dne 29.4.2012 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov, zdroj cuzk
- Kopie z katastrální mapy mapový list č. 3-7/21 ze dne 27.3.2012 katastrální území Prostějov

### **1.2 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

#### **1.2.1 Vlastní databáze znalce**

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce resp. informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí

programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitéch ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

### **1.3 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 27.4.2012 za účasti znalce a asistenta znalce.

### **1.4 Použité předpisy, literatura a další podklady**

#### **1.4.1 Předpisy pro ocenění**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Vyhláška č. 387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **1.4.2 Výpočetní programy**

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

#### **1.4.3 Literatura**

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2003
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2002
- [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2009*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009.

### **1.5 Situace oceňované nemovitosti**

Předmětem tržního ocenění je podíl na pozemcích parc. č. 101/1 a 101/2 ve výši 1/10 situovaných v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na LV č. 91.

**1.5.1 Obec a okolí nemovitosti**

Druh obce:	Bývalé okresní město
Počet obyvatel:	45 378
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Ano
Školy:	Základní
Poštovní úřad:	Ano
Stavební úřad:	Ano
Krajský úřad:	Ne
Kulturní zařízení:	Ano
Sportovní zařízení:	Ano
Poptávka nemovitostí:	poptávka po obdobných nemovitostech je vyšší než nabídka
Hotely ap.:	Ano
Územní plán:	Ano

**1.5.2 Umístění nemovitosti v obci**

Poloha k centru obce:	v centru obce
Dopravní podmínky:	autobus, osobní, vlaková
Konfigurace terénu:	rovina
Územní plán:	Ano

**1.5.3 Vlastní nemovitost**

Typ pozemku:	101/1 zastavěná plocha a nádvoří, 101/2 ostatní plocha
Příslušenství nemovitosti:	nejsou
Součásti pozemku:	nejsou
Možnost dalšího rozšíření:	omezená

**Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:**

<i>LV č. 91</i>	<i>identifikátor</i>	<i>podíl</i>
Česká republika	00000001-001	1/10
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Úřad zastupování státu ve věcech majetkových Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2, Staré Město, 128 00 Praha 28	69797111	
Statutární město Prostějov nám T.G. Masaryka 130/14, Prostějov, 796 01		9/10

## 2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Získání obvyklé ceny nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně pronajímanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro získání obvyklé ceny nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných podobných nemovitostech je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena nemovitosti. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl proti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny nemovitosti následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity následující objekty:

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1		
Č.	Lokalita	Jiné
Oceň. objekt	Prostějov, parc. č. 101/1, 101/2	stavební pozemky v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov
(1)	(2)	(5)
1	Prostějov parc. č. 101/1, 101/2	stavební pozemky v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kupní smlouva č. V-5027/2010-709
2	Prostějov parc. č. 101/1, 101/2	stavební pozemky v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kupní smlouva č. V-2290/2010-709
3	Prostějov parc. č. 101/1, 101/2	stavební pozemky v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, kupní smlouva č. V-2289/2012-709

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen ceny K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup>	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 nárust cen	K4 příslu- šenství	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-4)	Cena oceňovaného objektu Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	5 000	1,00	5 000	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	5 263
2	8 000	1,00	8 000	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	8 421
3	6 500	1,00	6 500	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	6 842
<b>Celkem průměr</b>										Kč	<b>6 842</b>
Minimum										Kč	5 263
Maximum										Kč	8 421
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Parcela	Výměra	podíl	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
101/1	303 m <sup>2</sup>	1/10	6.842	207.312,60 Kč
101/2	38 m <sup>2</sup>	1/10	6.842	25.999,60 Kč
<b>Cena stanovená porovnávací metodou</b>				<b>233.312,20 Kč</b>

**3. REKAPITULACE CEN**

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	233 312,20 Kč
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce 6 850 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>233 585,00 Kč</b>

**4. ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ**

Tržní hodnota je odvozena od možného reálného ekonomického využití nemovitosti a s ohledem na možnou hodnotu prodeje, odvozenou dle zkušeností a znalostí znalce s ohledem na trh. Jedním z hledisek je také vlastní využití pro podnikatelské účely.

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat tržní hodnotu podílu na pozemcích parc. č. 101/1 a 101/2 ve výši 1/10 situovaných v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na LV č. 91, ulice Uprkova.

**K silným stránkám oceňovaných pozemků patří tyto skutečnosti:**

- pozemek parc. č. 101/1 a 101/2 se nachází přímo v centru města Prostějova
- jedná se o lukrativní pozemky v obce Prostějov naproti Finančnímu úřadu

**Ke slabým stránkám oceňovaných pozemků patří tyto skutečnosti:**

- jedná se o pozemky jejichž využití je omezené okolní zástavbou

Na základě výše vypočtených cen, se zvážením všech vlivů působících na cenu pozemků, stanovuji tržní hodnotu (obvyklou cenu) ke dni 29.4.2012 výše popsaných pozemků na:

**233 585,00 Kč**

Slovy: =Dvěstětricettřítisícpětsetosmdesátpětkorunčeských=

  
Ing. Marek KOŘENEK  
Znalec v oboru ekonomika a stavebnictví,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí a stavby obytné a průmyslové



### Seznam příloh

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 91 ze dne 29.4.2012 zdroj cuzk | 2 strany |
| 2. Kopie z katastrální mapy Prostějov mapový list č. 3-7/21          | 1 strana |
| 3. Srovnávací objekty  | 9 stran  |
| 4. Fotodokumentace pozemků   | 1 strana |

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 01.07.2004, č.j. Spr. 2537/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.  
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 142-11/2012 Znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Olomouci dne 30.4.2012



## Informace o parcele

Parcelní číslo: 101/1  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 303  
Katastrální území: Prostějov 733491  
Číslo LV: 91  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: zbořeníště  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Zobrazení v grafickém prohlížeči

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		1/10
Statutární město Prostějov	nám. T. G. Masaryka 130/14, Prostějov, 796 01	9/10
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Rašínovo nábřeží 390/42, Praha, Nové Město, 128 00	1/10

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

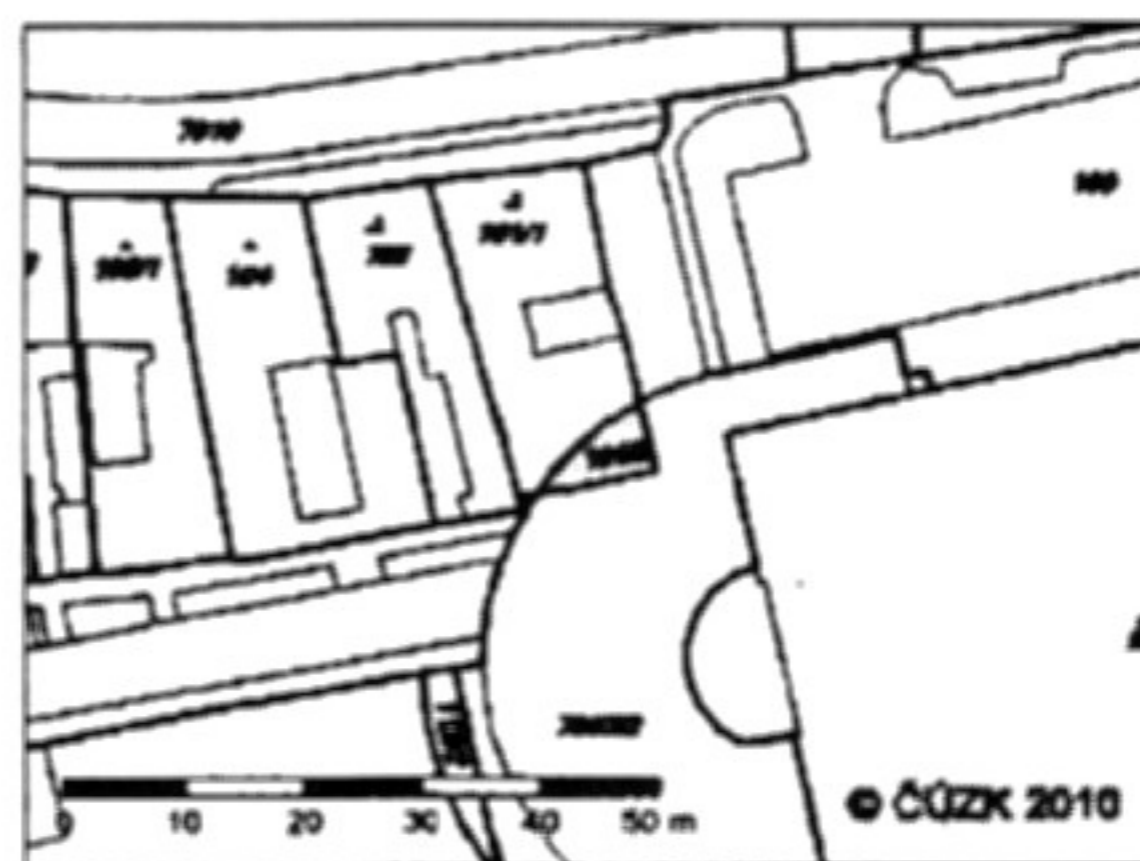
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Platnost k 30.04.2012 06:25:35

## Informace o parcele

Parcelní číslo: 101/2  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 38  
Katastrální území: Prostějov 733491  
Číslo LV: 91  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Způsob využití: manipulační plocha  
Druh pozemku: ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		1/10
Statutární město Prostějov	nám. T. G. Masaryka 130/14, Prostějov, 796 01	9/10
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Rašínovo náměstí 390/42, Praha, Nové Město, 128 00	1/10

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

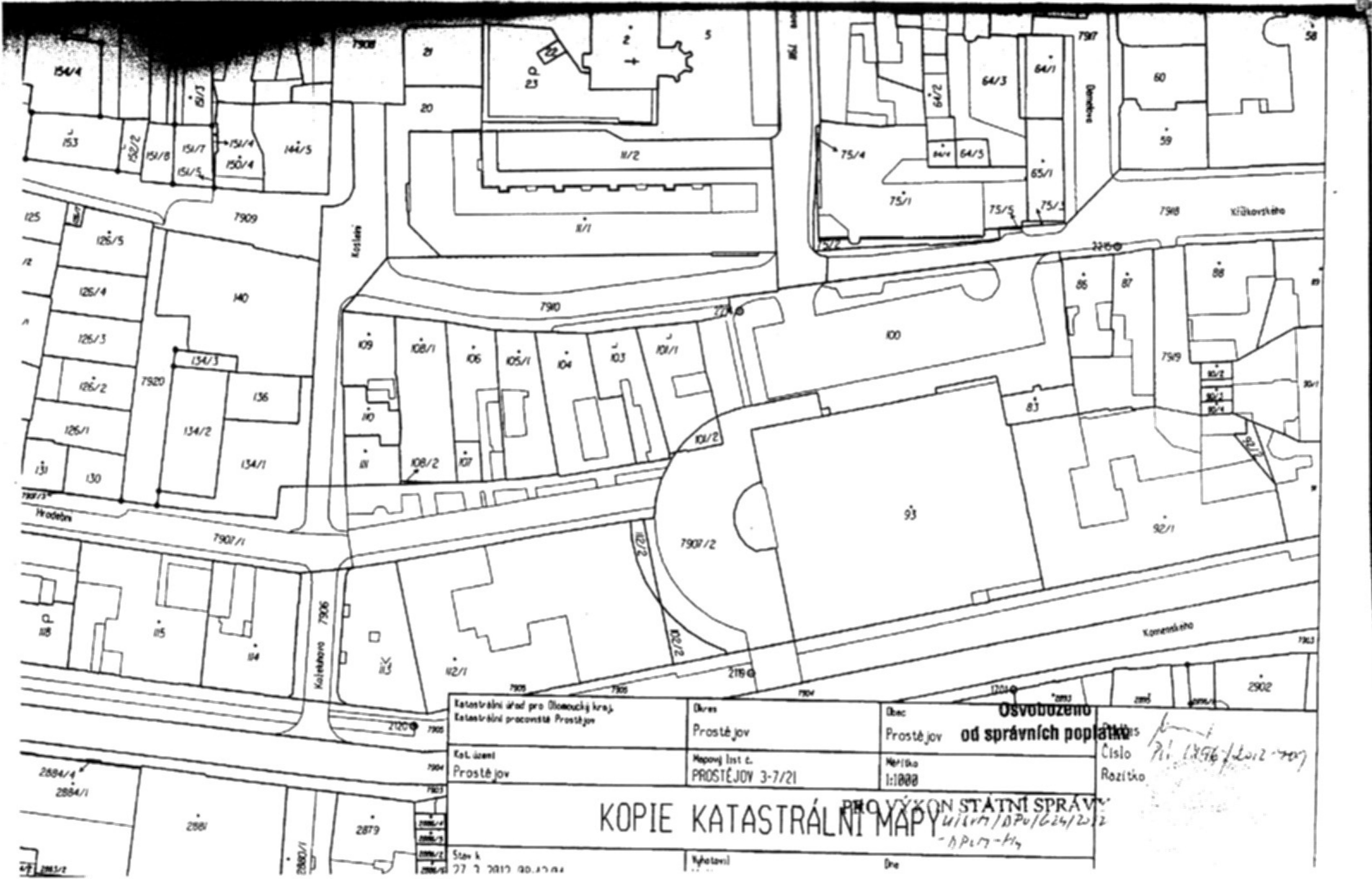
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Platnost k 30.04.2012 06:25:35



Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov	Okres Prostějov	Obec Prostějov	<b>Osvobozeno od správních poplatků</b>
Kat. území Prostějov	Mapový list č. PROSTĚJOV 3-7/21	Mapový číslo 1:1000	Číslo 21/1296/2012-2017
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Rozložka
Stav k 27.7.2012 00.15.04	Název .....	Dne	PRO VÝKON STÁTNÍ SPRÁVY Mikrot/DPu/624/2012 -DP-17-114