

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004696/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení zjištěné a obvyklé ceny jednotky č. 607/68, byt, vymezené v budově Holice čp. 607, bytový dům, na pozemku p.č. 340, vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě Holice čp. 607 a na pozemku p.č. 340, to vše zapsáno na LV č. 1835 pro k.ú. Holice u Olomouce a obec Olomouc.

**Znalec:** Ing. Libor Hemelík  
Jířího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek

Číslo posudku v evidenci znalce: 5562/153/2024

**Zadavatel:** paní JUDr. Jarmila Cindrová  
Mistra Jaroslava Kociana 38  
562 01 Ústí nad Orlicí

**Počet stran:** 24 vč. 7-mi stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 26.11.2024

**Vyhotoveno:** V Borohrádku 16.01.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny jednotky č. 607/68, byt, vymezené v budově Holice čp. 607, bytový dům, na pozemku p.č. 340, vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě Holice čp. 607 a na pozemku p.č. 340, to vše zapsáno na LV č. 1835 pro k.ú. Holice u Olomouce a obec Olomouc vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení.

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.11.2024 za přítomnosti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- místní šetření - proběhlo na místě samém dne 26.11.2024 za účasti znalce a vlastnice oceňovaných nemovitostí
- fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí 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, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Holice u Olomouce  
Adresa nemovité věci: U Cukrovaru 607/20, 779 00 Olomouc

### Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1835 pro k.ú. Holice u Olomouce ze dne 26.11.2024 - viz. příloha.

### Místopis

Olomouc je krajské město s kompletní občanskou vybaveností a vysoce rozvinutou infrastrukturou. Patří k vyhledávaným lokalitám k bydlení.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihovýchodním okraji zastavěného území města Olomouc, v místní části Holice, v zástavbě bytových domů podél ulice U Cukrovaru. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace.

### Situace

|                                          |                                                                        |                                                                           |                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada                                          | <input type="checkbox"/> jiný                                        |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                            | <input checked="" type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |                                                                           |                                                                      |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn             |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                                          | <input type="checkbox"/> dálkové vytápění                            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice                                        | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.ř.                    |                                                                      |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - sídlištní zástavba                                     |                                                                           |                                                                      |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |                                                                      |

## Přístup přes pozemky

|     |                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------|
| 338 | ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových |
| 332 | Statutární město Olomouc                              |

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o devítipodlažní objekt bez podsklepení, s plochou střechou. Celkem obsahuje 40 samostatných bytových jednotek.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce jsou panelové, stropy s rovným podhledem, plochá střecha, krytina z modifikovaného PVC, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, fasáda stěrková s kontaktním zateplením, schody teracové, bleskosvod, výtah.

Oceňovaný byt č. 607/68 se nachází v 7. NP naproti výtahu. Sestává z chodby, obytného prostoru s kuchyňským koutem, pokoje, koupelny s WC a lodžie. K bytu dále náleží sklepní kóje umístěná v 1. NP. Příčky jsou panelové, vnitřní omítky stropů a stěn tenkovrstvé, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním zasklením, povrchy podlah jsou z PVC, vytápění je ústřední teplovodní z centrální kotelny, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, centrální ohřev TUV, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří el. sporák a kuchyňská linka, hygienické vybavení tvoří sprchový kout, umývadlo a WC, umakartové bytové jádro.

V 1. NP se nacházejí sklepy a společné prostory.

Ve 2. - 9. NP se nacházejí bytové jednotky.

Dům je užíván od roku 1980. Před cca 20-ti lety byla provedena revitalizace bytového domu, vč. výměny oken. Stavebně-technický stav domu i bytu je dobrý.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

|    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

|    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář:

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo                    |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch CLEAR BALANCE Praha, vč. závazků nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 1835 pro k.ú. Holice u Olomouce obec Olomouc.

### Ostatní rizika: nejsou

---

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Jednotka č. 607/68
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Jednotka č. 607/68
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Jednotka č. 607/68

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                                                                                     |                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                             | Bytová jednotka č. 607/68 vč. podílu na společných částech domu a na pozemku |
| Adresa předmětu ocenění:                                                            | U Cukrovaru 607/20<br>779 00 Olomouc                                         |
| LV:                                                                                 | 1835                                                                         |
| Kraj:                                                                               | Olomoucký                                                                    |
| Okres:                                                                              | Olomouc                                                                      |
| Obec:                                                                               | Olomouc                                                                      |
| Katastrální území:                                                                  | Holice u Olomouce                                                            |
| Počet obyvatel:                                                                     | 101 825                                                                      |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,017,00 \text{ Kč/m}^2$ |                                                                              |

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | $P_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00  |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00  |
| 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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli                   | I  | 1,20  |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)      | II | 1,10  |

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II  | -0,01          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,01           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                                                          | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,358}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

### 1. Jednotka č. 607/68

## 1.1. byt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Olomouc                                |
| Stáří stavby:                     | 44 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 61 953,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu               | koeficient dle typu podlahové plochy |                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| obytný prostor s kuchyňským koutem: | ( * 1,00 =                           | 20,33 m <sup>2</sup> |
|                                     | 1,67*1,46+0,55*0,70+5,06*3,46 )      |                      |
| pokoj:                              | ( 2,30*3,42 ) * 1,00 =               | 7,87 m <sup>2</sup>  |
| chodba:                             | ( * 1,00 =                           | 4,22 m <sup>2</sup>  |
|                                     | 2,27*1,29+0,80*1,15+0,62*0,60 )      |                      |
| koupelna s WC:                      | ( 1,57*1,24+0,83*1,14 ) * 1,00 =     | 2,89 m <sup>2</sup>  |
| lodžie:                             | ( 0,99*3,46 ) * 0,70 =               | 2,40 m <sup>2</sup>  |
| sklepní kóje:                       | ( 2,80 ) * 0,10 =                    | 0,28 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:   |                                      | 37,99 m <sup>2</sup> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                         | č.  | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená                                                                                         | III | 0,00           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                        | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                      | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované                                                                              | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled                                          | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro                             | II  | -0,10          |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové                                                                                        | III | 0,00           |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                     | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                             | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,702}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 61\,953,- \text{ Kč/m}^2 * 0,702 = 43\,491,01 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,99 \text{ m}^2 * 43\,491,01 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,980 = 1\,619\,179,- \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 619 179,- Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                    | č.  | $P_i$ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití  | I   | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace         | II  | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                            | IV  | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                        | I   | 0,00  |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,980 = 0,951$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 3 017,-                            | 0,951 |       | 2 869,17                          |

| Typ                                                                    | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]              |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| § 4 odst. 1                                                            | zastavěná plocha a nádvoří | 340            | 380                      | 2 869,17                        | 1 090 284,60           |
| Stavební pozemek - celkem                                              |                            |                | 380                      |                                 | <b>1 090 284,60</b>    |
| <b>Pozemek - cena zjištěná celkem</b>                                  |                            |                |                          | =                               | <b>1 090 284,60 Kč</b> |
| <b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>           |                            |                |                          |                                 |                        |
| 1.2. Pozemek                                                           |                            |                |                          | =                               | 1 090 284,60 Kč        |
| <b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>           |                            |                |                          | =                               | <b>1 090 284,60 Kč</b> |
| <b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>                    |                            |                |                          | =                               | <b>1 619 179,- Kč</b>  |
| <b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b> |                            |                |                          |                                 |                        |
| Cena zjištěná pozemku: 1 090 284,60 Kč                                 |                            |                |                          |                                 |                        |
| Spoluvlastnický podíl: 370 / 23 461                                    |                            |                |                          |                                 |                        |
| Hodnota spoluvlastnického podílu:                                      |                            |                |                          |                                 |                        |
| 1 090 284,60 Kč * 370 / 23 461 = 17 194,72 Kč                          |                            |                |                          |                                 |                        |
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku                       |                            |                |                          | +                               | 17 194,72 Kč           |
| <b>Jednotka č. 607/68 - cena zjištěná</b>                              |                            |                |                          | =                               | <b>1 636 373,72 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Jednotka č. 607/68

##### Věcná hodnota dle THU

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

| Název                           | Typ výměry      | Podlahová plocha           | Koeficient | Užitná plocha              |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| obytný prostor s kk             | Obytné prostory | 20,33 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 20,33 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                           | Obytné prostory | 7,87 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 7,87 m <sup>2</sup>        |
| chodba                          | Obytné prostory | 4,22 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 4,22 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC                   | Obytné prostory | 2,89 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 2,89 m <sup>2</sup>        |
| lodžie                          | Obytné prostory | 3,43 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| sklepní kóje                    | Obytné prostory | 2,80 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 1,40 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celková podlahová plocha</b> |                 | <b>41,54 m<sup>2</sup></b> |            | <b>38,42 m<sup>2</sup></b> |

## Výpočet věcné hodnoty jednotky

|                           |                      |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| Podlahová plocha          | [m <sup>2</sup> ]    | 38,42          |
| Jednotková cena (JC)      | [Kč/m <sup>2</sup> ] | 35 000         |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč                   | 1 344 700      |
| Stáří                     | roků                 | 44             |
| Opotřebení                | %                    | 40,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b>            | <b>806 820</b> |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Jednotka č. 607/68

Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 38,42 m<sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                         |                                            |  |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                                     | <b>Byt Olomouc - Holice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Lokalita:</b>                                  | Holice, ul. Hamerská                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Popis:</b>                                     | Byt v zatepleném bytovém domě v ulici Hamerská v místní části Holice. Dispozice bytu je 1+1, 4. NP. Sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, koupelny se sprchovým koutem a samostatné WC. Byt prošel nedávnou rekonstrukcí, včetně nových podlah a zděného jádra. Dům je po revitalizaci. K bytu náleží sklep. |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Podlaží:</b>                                   | 4. NP                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Dispozice:</b>                                 | 1+1                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Typ stavby:</b>                                | zateplená stavba                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Užitná plocha:</b>                             | 38,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                         |                                            |  |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 11/2024      | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K2 Velikosti objektu                              | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K3 Poloha                                         | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení | 0,85                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K5 Celkový stav                                   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K6 Vliv pozemku                                   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                     | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Cena [Kč]</b>                                  | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. Kč</b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |  |
| 2 599 000                                         | 38,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 68 395                             | 0,77                    | 52 664                                     |  |



|                  |                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Byt Olomouc - Hodolany</b>                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | ul. Tovární                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | Byt v zatepleném panelovém bytovém domě v místní části Hodolany. Byt 1+1 se nachází ve 4. NP. Je v dobrém technickém stavu. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. |  |  |  |  |
| <b>Podlaží:</b>  | 4. NP                                                                                                                                                            |  |  |  |  |

**Dispozice:** 1+1  
**Typ stavby:** zateplený panelový bytový dům  
**Užitná plocha:** 34,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 12/2024  | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                          | 1,00 |
| K3 Poloha - v mírně atraktivnější části města | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení                       | 1,00 |
| K5 Celkový stav                               | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                               | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                 | 1,00 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 950 000 | 34,00                           | 86 765                       | 0,86                         | 74 618                                |

**Název:** Byt Olomouc - Hodolany

**Lokalita:** Olomoucký kraj, Olomouc, Hodolany

**Popis:** Byt 1+1 o celkové ploše 34,48 m<sup>2</sup> v 1. NP/3 NP v cihlovém zrekonstruovaném domu. Byt je po menší rekonstrukci. Dispozice bytu: obývací pokoj 18,66 m<sup>2</sup>, kuchyň 6,03 m<sup>2</sup>, předstíh 2,35 m<sup>2</sup>, koupelna s WC 4,86 m<sup>2</sup>, sklep 2,58 m<sup>2</sup>. V bytě jsou plastová zdvojená okna. Podlahy: plovoucí/dlažba Vytápění: ústřední s dálkovým zdrojem.

**Podlaží:** 1.NP/3

**Dispozice:** 1+1

**Typ stavby:** zděný bytový dům

**Užitná plocha:** 33,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 1/2025   | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                          | 1,00 |
| K3 Poloha - v mírně atraktivnější části města | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení                       | 1,00 |
| K5 Celkový stav                               | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                               | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                 | 1,00 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 980 000 | 33,00                           | 90 303                       | 0,86                         | 77 661                                |

**Název:** Byt Olomouc - Holice

**Lokalita:** Olomoucký kraj, Olomouc, Holice

**Popis:** Byt po rekonstrukci o dispozici 1+1 (33m<sup>2</sup>) + lodžie (4m<sup>2</sup>) v osobním vlastnictví situovaný ve 4.nadzemním podlaží (3.patře) udržovaného panelového bytového domu v Olomouci - Holici, ul. U Cukrovaru. Byt sestává: předstíh s úložným prostorem, koupelna se sprchovým boxem, umyvadlem a WC (kombinace umakartu a sádkokartonu - bytové jádro), obývací pokoj (PVC) s lodžii, kuchyň - nová kuchyňská linka včetně vestavných spotřebičů. Topení + TUV - dálkově, PENB - C.

**Podlaží:** 4.NP/9

**Dispozice:** 1+1  
**Typ stavby:** zateplený panelový bytový dům  
**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 1/2025       | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                              | 1,00 |
| K3 Poloha                                         | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav                                   | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                                   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                     | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 790 000 | 35,00                           | 79 714                       | 0,81                         | 64 568                                |

**Název:** Byt Olomouc - Hodolany

**Lokalita:** Olomoucký kraj, Olomouc, Hodolany

**Popis:** Byt 1+kk v 6. NP v lokalitě Olomouc - Hodolany. Byt je ve velmi dobrém stavu. Vytápění zajišťují stropní infrapanely, ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, klimatizace, zasklená lodžie. Podlahy jsou z PVC a z keramické dlažby.

**Podlaží:** 6.NP/6

**Dispozice:** 1+kk

**Typ stavby:** zateplený panelový bytový dům

**Užitná plocha:** 31,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 1/2025       | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu                              | 1,00 |
| K3 Poloha - v mírně atraktivnější části města     | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav                                   | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku                                   | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                     | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 180 000 | 31,00                           | 102 581                      | 0,77                         | 78 987                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 52 664 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 69 700 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 78 987 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 69 700 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 38,42 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>2 677 874 Kč</b>      |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Jednotka č. 607/68 | 1 636 374,- Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt    | 1 619 179,- Kč   |
| 1.2. Pozemek          | 17 194,73 Kč     |
|                       | <hr/>            |
|                       | = 1 636 374,- Kč |

**Zjištěná cena - celkem:** 1 636 374,- Kč

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 636 370,- Kč

slovy: Jeden milion šest set třicet šest tisíc tři sta sedmdesát Kč

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> 1 636 370,- Kč |
|-----------------------------------------------------------|

slovy: Jeden milion šest set třicet šest tisíc tři sta sedmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 1. Věcná hodnota staveb |                |
| 1.1. Jednotka č. 607/68 | 806 820,- Kč   |
| 2. Porovnávací hodnota  |                |
| 2.1. Jednotka č. 607/68 | 2 677 874,- Kč |

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> 2 677 874 Kč |
| <b>Věcná hodnota</b> 806 820 Kč         |

#### Silné stránky

Velmi dobře prodejný a pronajímatelný typ bytu.

#### Slabé stránky

Umakartové bytové jádro, horší dostupnost centra.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v klidné lokalitě krajského města, avšak v okrajové části s horší dostupností centra.

Byt je v dobrém stavebně-technickém stavu, avšak s nižším standardem vybavení. Bytový dům je po revitalizaci.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka bytů v dané lokalitě a nejbližším okolí převyšuje poptávku.

Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Tržní hodnota</b> 2 600 000,- Kč |
|-------------------------------------|

slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč

## 5. ZÁVĚR

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnotu nemovitých věcí, tj. jednotky č. 607/68, byt, vymezené v budově Holice čp. 607, bytový dům, na pozemku p.č. 340, vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě Holice čp. 607 a na pozemku p.č. 340, to vše zapsáno na LV č. 1835 pro k.ú. Holice u Olomouce a obec Olomouc stanovují

**Tržní hodnota**

**2 600 000,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                                                | počet stran A4 v příloze: |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1835 ze dne 26.11.2024. | 3                         |
| Mapa oblasti.                                                  | 1                         |
| Mapa lokality a části obce                                     | 1                         |
| Kopie katastrální mapy                                         | 1                         |
| Fotodokumentace                                                | 1                         |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 004696/2025.

V Borohrádku 16.01.2025

Ing. Libor Hemelík  
Jiřího z Poděbrad 477  
517 24 Borohrádek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 004696/2025

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2024 15:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 641227 Holice u Olomouce

List vlastnictví: 1835

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                               | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Malá Jana, U cukrovaru 607/20, Holice, 77900 Olomouc |               |       |

### B Nemovitosti

| Jednotky    | Č.p./<br>Č.jednotky                | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu |
|-------------|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 607/68      | byt                                |                |                | byt.z.          | 370/23461                              |
| Vymezeno v: |                                    |                |                |                 |                                        |
| Budova      | Holice, č.p. 607, byt.dům, LV 1553 |                |                |                 |                                        |
|             | na parcele                         | 340, LV 2938   |                |                 |                                        |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

zajišťující dluhy ve výši 330.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé ode dne 23.3.2023 po dobu 180 měsíců

- týká se i podílu k pozemku

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 607/68

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 101366/2023 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 08:26:00. Zápis proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Olomouc

V-4066/2023-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 21.08.2024.

V-10485/2024-805

Pořadí k 31.03.2023 08:26

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 101366/2023 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 08:26:00. Zápis proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Olomouc

V-4066/2023-805

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 101366/2023 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 08:26:00. Zápis proveden dne 25.04.2023; uloženo na prac. Olomouc

V-4066/2023-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1



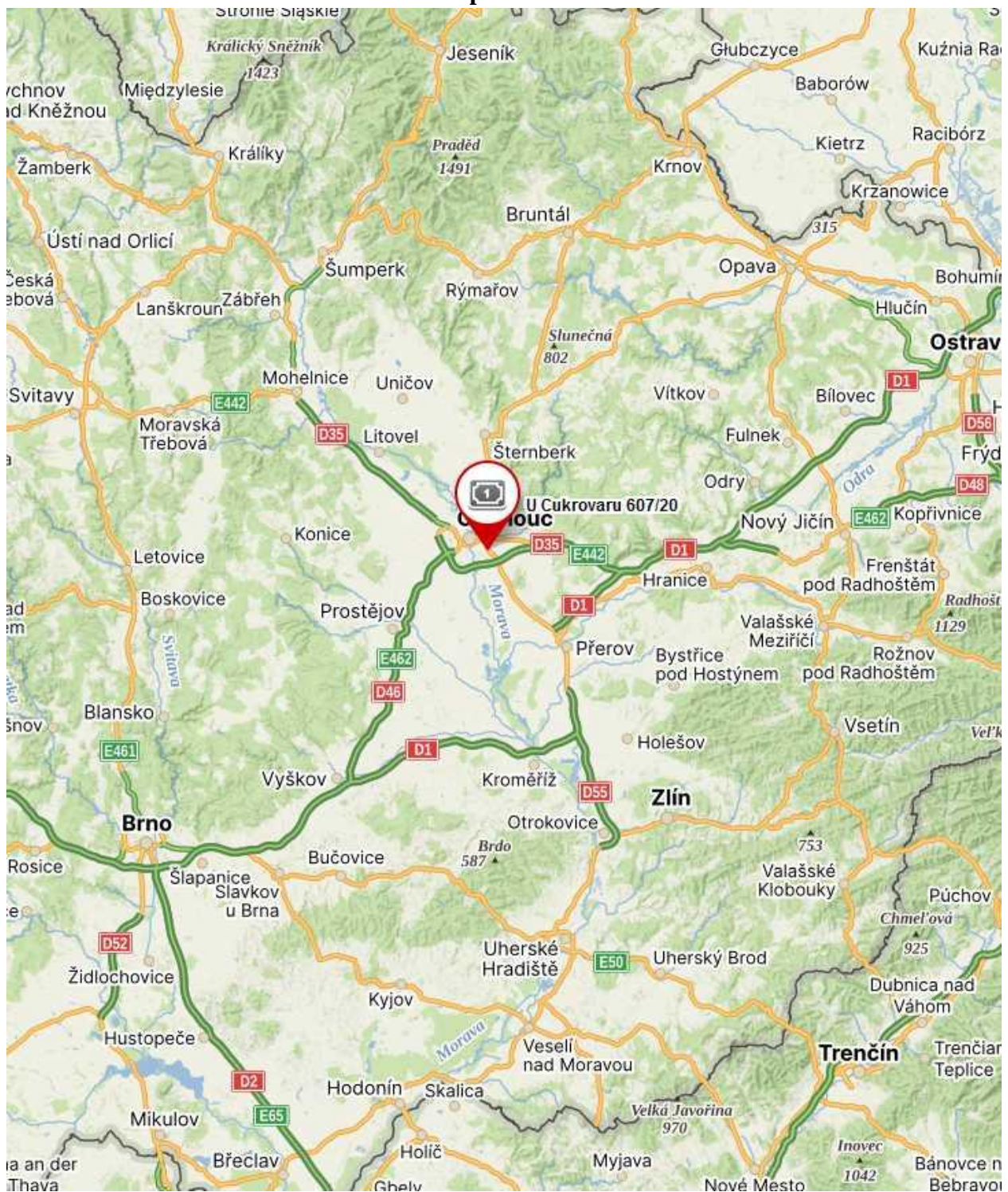
**Okres:** CZ0712 Olomouc                                          **Obec:** 500496 Olomouc  
**Kat.území:** 641227 Holice u Olomouce                      **List vlastnictví:** 1835

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

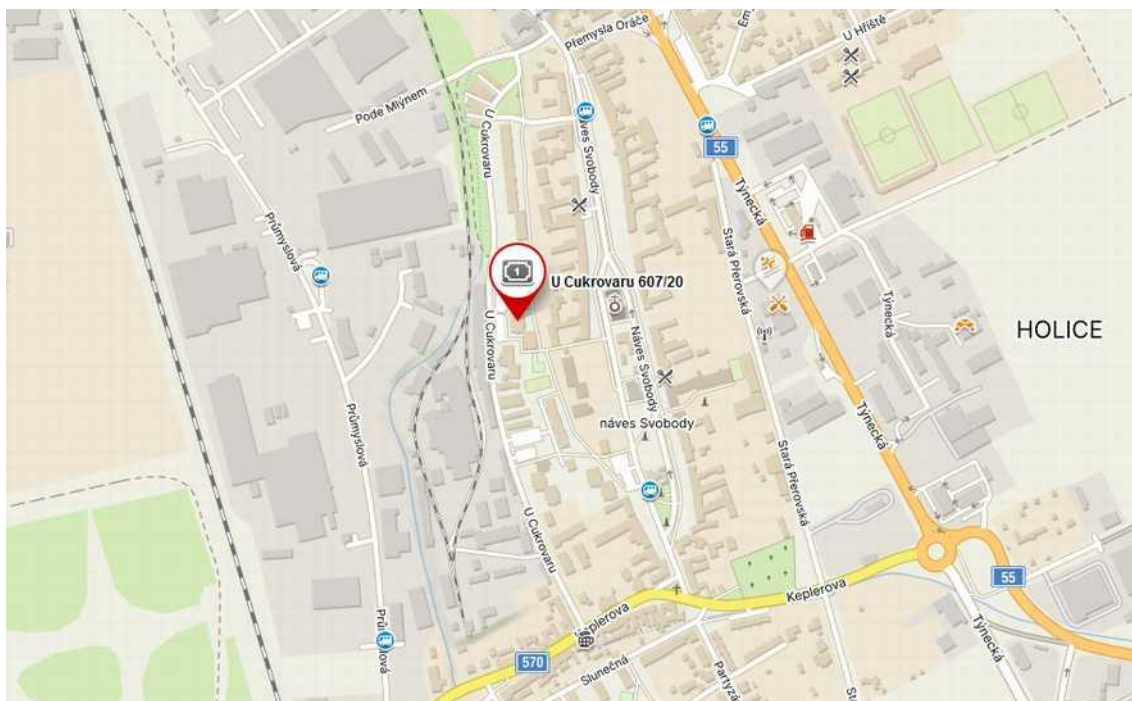
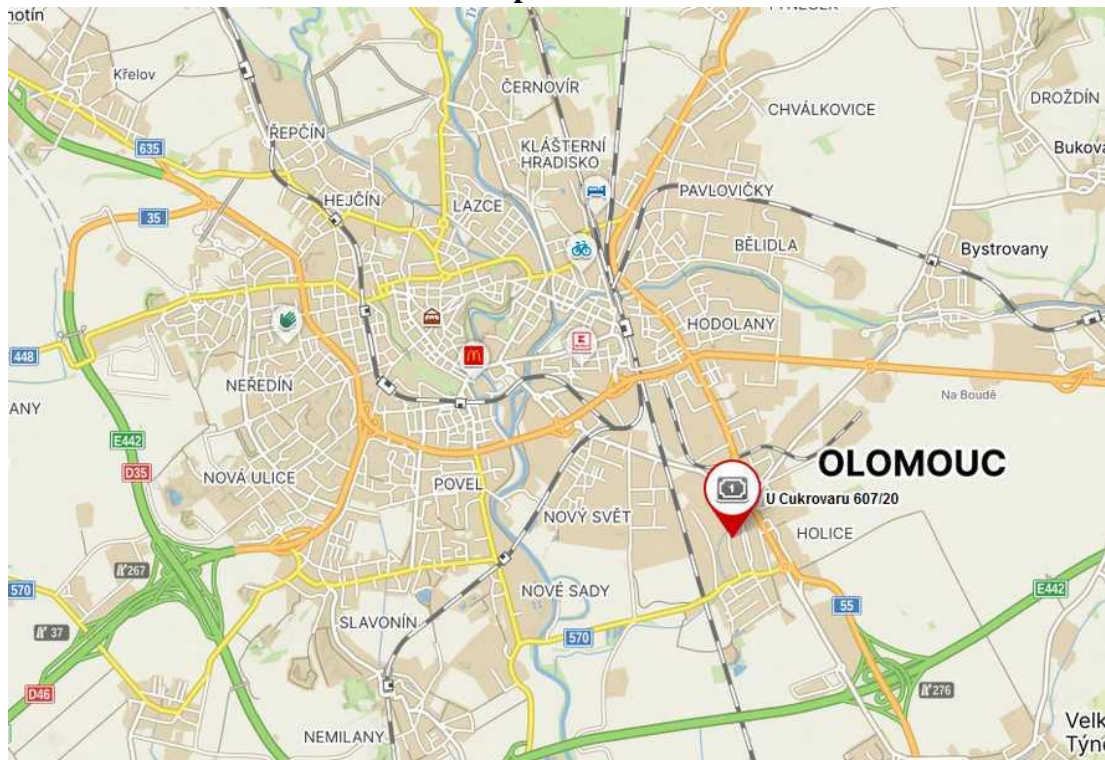
Řízení PÚ: .....

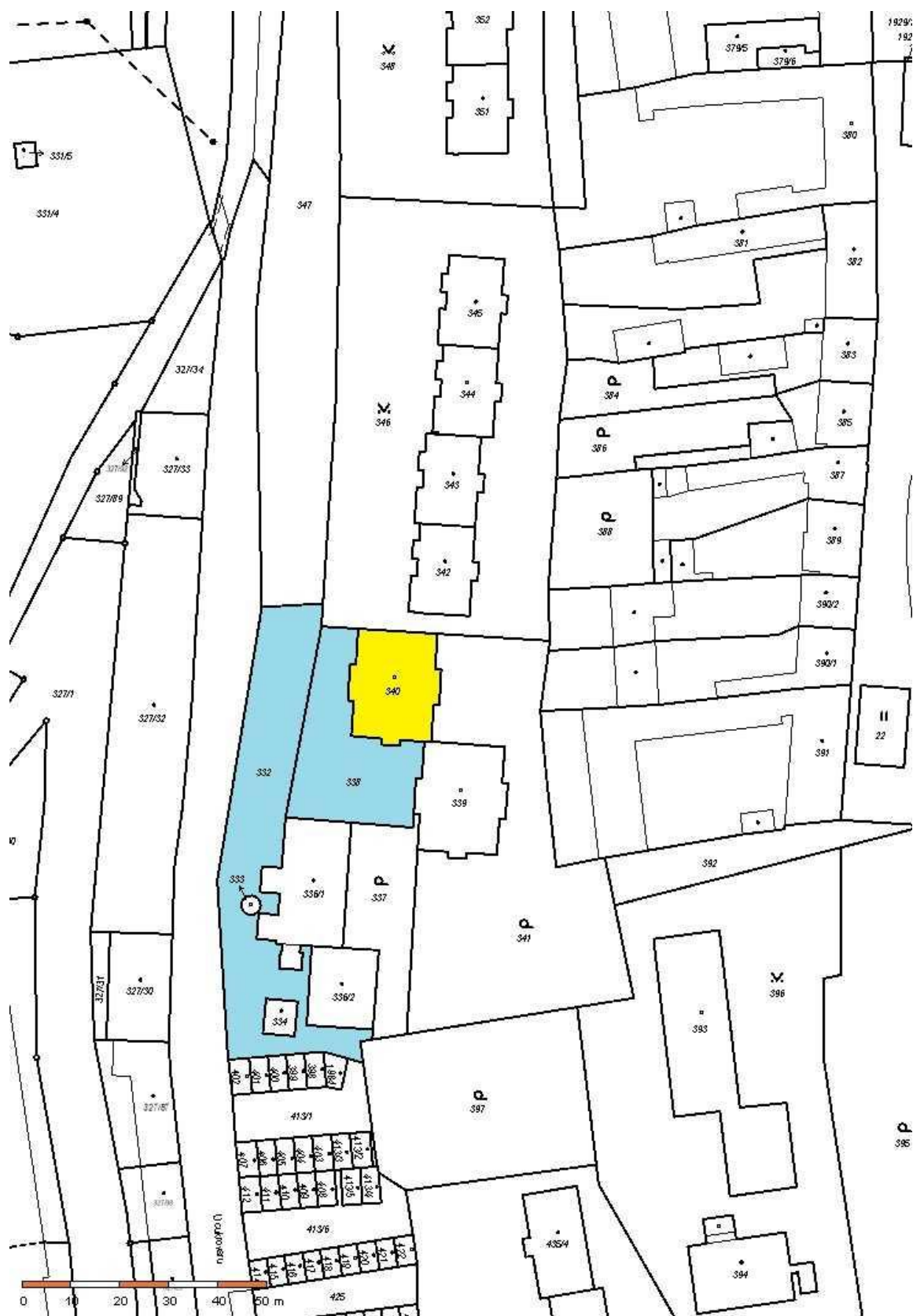
- 20 -

## Mapa oblasti



## Mapa oblasti





oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře

