

## Znalecký posudek číslo 4068/14/2019

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 5156/14, 5466/133, 5875/9 a 5875/78 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941.



**Objednatel :** **Exekutorský úřad Třebíč**  
JUDr. Ivana Kozáková, soudní exekutor  
Bráfova 53  
674 01 Třebíč

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona  
č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: **042EX 975/08**

**Oceněno ke dni :** 6.2.2019

**Posudek vypracoval :** Ing. Tomáš Chalupa  
znalec a certifikovaný odhadce  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna  
tel.: + 420 602 540 324  
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz  
www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 17 stran bez příloh a objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Brno, 22.2.2019

**OBSAH :**

<b>Zadání</b>	<b>strana</b>
<b>1. Nález</b>	<b>3</b>
<b>2. Posudek – ocenění věcí nemovitých</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Porovnávací metoda ocenění věcí nemovitých</b>	<b>8</b>
<b>3. Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých a vyhodnocení rizik</b>	<b>14</b>

**Přílohy**

**Příloha 1 – Mapa s umístěním věcí nemovitých**

**Příloha 2 – Fotodokumentace**

**Příloha 3 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 4941)**

**Příloha 4 – Kopie katastrální mapy**

**Příloha 5 – Srovnatelné pozemky**

**Příloha 6 – Dodejka**

# **1. NÁLEZ**

## **1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ**

Pro vypracování ocenění věcí nemovitých byly použity následující podklady:

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4941 pro k.ú. Přerov, vyhotoveno dne 14.12.2018 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov vyhotoveno z nahlížení do KN ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).
- 1.c.: Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.2.2019.
- 1.e.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.2.2019.
- 1.f.: Mapa obce a okolí.
- 1.g.: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- 1.h.: Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.ch.: Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.i.: Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 1.j.: Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a p. Milanem Kubíkem (zaměstnanec Magistrátu města Přerov, Odbor koncepce a strategického rozvoje, Oddělení územního plánování, tel.: 581 268 609).
- 1.k.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)).
- 1.l.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 042EX 975/08 ze dne 19.12.2018.
- 1.m.: Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

## **2. POSUDEK – OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH**

**Definice:** Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

### **Znalecký úkol, účel ocenění**

Předmětem ocenění jsou věci nemovité a to ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 5156/14, 5466/133, 5875/9 a 5875/78 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. zapsaných na LV č. 4941 pro k.ú. Přerov ze dne 14.12.2018 a to k datu místního šetření, tj. k 6.2.2019.

### **Informace o věcech nemovitých**

Vlastník	viz příloha č. 3 – LV č. 4941
LV č.	<b>4941</b>
Katastrální území	Přerov (kód 734 713)
Obec, okres	Přerov (511 382), Přerov (CZ0714)
Vlastnictví stavby	Část obce, č.p./č.e, způsob využití, parc.číslo, výměra, druh
Vlastnictví pozemku	Parc.číslo, výměra, druh 5156/14, 8 227 m <sup>2</sup> , orná půda 5466/133, 3 930 m <sup>2</sup> , orná půda 5875/9, 25 m <sup>2</sup> , ostatní plocha, dráha 5875/78, 1 787 m <sup>2</sup> , orná půda
Ochrana	parc.č. 5156/14, 5466/133 a 5875/78 - zemědělský půdní fond

### **Prohlídka a zaměření věcí nemovitých**

Prohlídka a zaměření věcí nemovitých bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 6.2.2019 za účasti znalce (povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil z důvodu nedostatku finančních prostředků). Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

### **Nájemní smlouva**

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

V současné době na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 ze dne 6.12.2016 pro k.ú. Přerov v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů jsou zapsána: předkupní právo a zástavní práva, v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekucí, změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu (viz příloha č. 3 – LV č. 4941).

Na omezení uvedená v oddílech C, D tj. na předkupní právo, zástavní práva, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, změnu číslování parcel a změnu výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

### **Majetkoprávní vztahy**

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4941 pro k.ú. Přerov vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

### **Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4941 pro k.ú. Přerov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb..

### **Odhad obvyklé ceny předmětu dražby – věcí nemovitých**

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb..

#### **§ 2**

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### - metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### - metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

##### - metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody: porovnávací.

#### Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých nebo nabízených srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

#### **Celkový popis věcí nemovitých**

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v Olomouckém kraji, v okresním městě Přerov, v jeho jižní a východní okrajové části navazující na zastavěnou část. Jedná se o pozemky parc.č. 5156/14, 5466/133, 5875/9 a 5875/78, které k datu ocenění nejsou zastavěné a slouží převážně zemědělství.

**Rozdělení oceňovaných věcí nemovitých**

<b>Parc. č.</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Způsob ochrany</b>
5156/14	8 227	orná půda		ZPF
5466/133	3 930	orná půda		ZPF
5875/9	25	ostatní plocha	dráha	
5875/78	1 787	orná půda		ZPF

## **2.1. POROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH**

**Definice :** Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

### **2.1.1. Popis**

Jedná se o následující pozemky:

- parc.č. 5156/14 – nachází se východně od centra města jižně nedaleko ulice Dvořáková, která dále pokračuje jako komunikace II.třídy č. 434 do Lipníku nad Bečvou, jedná se o zemědělský pozemek, navazuje na zastavěnou část, v územním plánu města je veden v ploše zemědělské,
- parc.č. 5466/133 – nachází se jihovýchodně od centra města nedaleko ulice Hostýnské, jedná se o nezastavěný pozemek, v územním plánu města je svou cca 1/3 výměry veden v ploše zemědělské (severovýchodní část), dále větší část pozemku leží v návrhové ploše pro bydlení bytové kombinované, malá část pozemku je v návrhové ploše veřejného prostranství pro dopravu, dle sdělení p. Milana Kubíka (zaměstnanec Magistrátu města Přerov, Oddělení územního plánování, tel.: 581 268 609) by bylo možno pozemek parc.č. 5466/133 využít jako stavební, pokud v dané lokalitě dojde k přeparcelizaci,
- parc.č. 5875/9 a 5875/78 – na sebe navazující pozemky, které se nachází v jižní části města mezi železniční tratí jižně od nádraží a železniční vlečkou, jedná se o nezastavěné pozemky porostlé náletovými porosty, v územním plánu města jsou vedeny v návrhové ploše dopravní infrastruktury, terminál kombinované dopravy a logistického centra, jsou zde možné veřejně prospěšné stavby.

**Poznámka:** Informace o pozemcích byly získány telefonicky od p. Milana Kubíka (zaměstnanec Magistrátu města Přerov, Odbor koncepce a strategického rozvoje, Oddělení územního plánování, tel.: 581 268 609).

### **2.1.2. Výměry**

Parc. č.	Výměra (m <sup>2</sup> )
5156/14	8 227
5466/133	3 930
5875/9	25
5875/78	1 787

Celková plocha zemědělských pozemků dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 činí celkem 8 227 m<sup>2</sup>.

Celková plocha pozemků pro bydlení dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 činí celkem 3 930 m<sup>2</sup>.

Celková plocha pozemků pro dopravní infrastrukturu dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 činí celkem 1 812 m<sup>2</sup>.



### 2.1.3. Výpočet obvyklé ceny zemědělský pozemků

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě došlo pouze částečně ke mě známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází spolupracujících znalců, databází z katastru nemovitostí, informacemi od lokálních realitních kanceláří a s informacemi získanými z internetového serveru.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m <sup>2</sup>	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Přerov	8 227	zem.	podrobný popis - viz. posudek
1	Přerov	4 997	zem.	jedná se o pozemek parc.č. 5701/67 o celkové výměře 4.997 m <sup>2</sup> , celková kupní cena činí 89.946,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-678/2016-808, právní účinky vkladu ze dne 3.2.2016, podklady jsou uloženy v archivu znalce
2	Radslavice	4 304	zem.	jedná se o pozemek parc.č. 647/20 o celkové výměře 4.304 m <sup>2</sup> , celková kupní cena činí 66.357,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-4021/2016-808, právní účinky vkladu ze dne 9.6.2016, podklady jsou uloženy v archivu znalce
3	Přerov	35 120	zem.	jedná se o pozemky v sousedství oceňovaného pozemku o celkové výměře 35.120 m <sup>2</sup> , celková kupní cena činí 632.151,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-3662/2018, právní účinky vkladu ze dne 19.6.2018, podklady jsou uloženy v archivu znalce

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2									
Č.	Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na	Cena po redukci na	K1	K2	K3	K4	KC (1-4)	Cena oceň objektu
		pramen ceny	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	velikost	jiné	úvaha znalce	.	Kč/m <sup>2</sup>
1	18	1,00	18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18
2	15	1,00	15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15
3	18	1,00	18	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	18
Celkem jednotková cena - průměr								Kč/m <sup>2</sup>	17
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	15
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	18
K1 Koeficient úpravy na polohu									
K2 Koeficient úpravy na velikost									

K3	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K4	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
KC	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$

**Poznámka:** V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky realizovaný prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,70 (navrženo 1,00).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že dané pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 15,- Kč/m<sup>2</sup> až 18,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 17,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 17,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pozemků			17,- Kč/m <sup>2</sup>
Celková výměra			8 227 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků	17,- Kč/m <sup>2</sup> × 8 227 m <sup>2</sup>	=	139 859,- Kč
<b>Obvyklá cena pozemků</b>			<b>139 859,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení</b>			<b>140 000,- Kč</b>

#### 2.1.4. Výpočet obvyklé ceny pozemků pro bydlení

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě došlo pouze částečně ke mě známým realizovaným prodejem pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází spolupracujících znalců, databází z katastru nemovitostí, informacemi od lokálních realitních kanceláří a s informacemi získanými z internetového serveru.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m <sup>2</sup>	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Přerov	3 930	bydlení	podrobný popis - viz. posudek
1	Přerov	354	bydlení	jedná se o pozemek parc.č. 2580/44 o celkové výměře 354 m <sup>2</sup> , celková kupní cena činí 208.860,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-6801/2016-808, právní účinky vkladu ze dne 12.10.2016, podklady jsou uloženy v archivu znalce
2	Přerov-Újezdec	932	bydlení	podrobný popis - viz. příloha posudku
3	Přerov-Předmostí	951	bydlení	podrobný popis - viz. příloha posudku

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2									
Č.	Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na	Cena po	K1	K2	K3	K4	KC (1-4)	Cena oceň
		pramen	redukci na	poloha	velikost	jiné	úvaha		objektu
		ceny	Kč/m <sup>2</sup>				znalce		Kč/m <sup>2</sup>
1	590	1,00	590	1,00	0,90	1,30	1,00	1,17	504
2	1 054	0,85	896	0,98	0,95	1,30	1,00	1,21	740
3	1 000	0,85	850	1,00	0,95	1,30	1,00	1,24	685
Celkem jednotková cena - průměr								Kč/m <sup>2</sup>	643
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	504
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	740
K1 Koeficient úpravy na polohu									
K2 Koeficient úpravy na velikost									
K3 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
K4 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
KC $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$									

**Poznámka č. 1:** V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky realizovaný i požadovaný prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,70 (navrženo 1,00 pro realizovaný prodej a 0,85 pro navrhovaný prodej). Podrobný popis viz příloha č. 5 znaleckého posudku.

**Poznámka č. 2:** V koeficientu K3 je zohledněn rozdíl mezi oceňovaným pozemkem (část pozemku leží v ploše zemědělské, část v ploše pro veřejné prostranství, část v ploše pro bydlení, aby mohl být pozemek využitý jako stavební, mělo by v dané lokalitě dojít k přeparcelizaci) a srovnatelnými pozemky.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že dané pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 504,- Kč/m<sup>2</sup> až 740,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 643,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 643,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pozemků			643,- Kč/m <sup>2</sup>
Celková výměra			3 930 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků	$643,- \text{ Kč/m}^2 \times 3\,930 \text{ m}^2$	=	2 526 990,- Kč
<b>Obvyklá cena pozemků</b>			<b>2 526 990,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení</b>			<b>2 530 000,- Kč</b>

### 2.1.5. Výpočet obvyklé ceny pozemků pro dopravní infrastrukturu

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mě známým realizovaným prodejmům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází spolupracujících znalců, informacemi od lokálních realitních kanceláří a s informacemi získanými z internetového serveru.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m <sup>2</sup>	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Přerov	1 812	dopr.	podrobný popis - viz. posudek
1	Přerov - Kozlovice	4 300	komerční	podrobný popis - viz. příloha posudku
2	Přerov - Předmostí	14 474	komerční	podrobný popis - viz. příloha posudku
3	Přerov	2 027	komerční	podrobný popis - viz. příloha posudku

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2									
Č.		Koef. redukce na	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	KC (1-4)	Cena oceň objektu
	Kč/m <sup>2</sup>	pramen ceny	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	velikost	jiné	úvaha znalce	.	Kč/m <sup>2</sup>
1	1 200	0,85	1 020	1,05	1,02	1,15	1,25	1,54	662
2	800	0,85	680	1,05	1,40	1,15	1,25	2,11	322
3	375	0,85	319	1,05	1,00	1,15	1,15	1,39	229
Celkem jednotková cena - průměr								Kč/m <sup>2</sup>	404
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	229
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	662
K1 Koeficient úpravy na polohu									
K2 Koeficient úpravy na velikost									
K3 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
K4 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
KC			$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$						

**Poznámka:** V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky požadovaný prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená

částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,70 (navrženo 0,85 pro požadovaný prodej). Podrobný popis viz. příloha č. 5 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že dané pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 229,- Kč/m<sup>2</sup> až 662,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 404,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 404,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pozemků			404,- Kč/m <sup>2</sup>
Celková výměra			1 812 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků	$404,- \text{ Kč/m}^2 \times 1\,812 \text{ m}^2$	=	732 048,- Kč
<b>Obvyklá cena pozemků</b>			<b>732 048,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení</b>			<b>730 000,- Kč</b>

### **3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**

#### **Věcná břemena**

V současné době na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 ze dne 6.12.2016 pro k.ú. Přerov v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou zapsána žádná omezení věcnými břemeny (viz příloha č. 3 – LV č. 4941).

#### **Zástavní práva**

V současné době na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 4941 ze dne 6.12.2016 pro k.ú. Přerov v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů jsou zapsána: předkupní právo a zástavní práva, v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekucí, změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu (viz příloha č. 3 – LV č. 4941).

Na omezení uvedená v oddílech C, D tj. na předkupní právo, zástavní práva, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, změnu číslování parcel a změnu výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

#### **Ostatní rizika**

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Na oceňovaných věcech nemovitých se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Pro navržení výsledné ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda a to porovnání jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných věcí nemovitých a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

**Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 5156/14 zapsaném na LV č. 4941 v k.ú. Přerov ze dne 14.12.2018 je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 140.000,- Kč, tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 činí 35.000,- Kč.**

**Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %. Pro daný případ stanovují obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na oceňovaných nemovitých věcech na:  $35.000,- \times 0,80 = 28.000,-$  Kč, po zaokrouhlení 30.000,- Kč.**

**Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 5466/133 zapsaném na LV č. 4941 v k.ú. Přerov ze dne 14.12.2018 je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 2.530.000,- Kč, tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 činí 632.500,- Kč.**

**Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %. Pro daný případ stanovují obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na oceňovaných nemovitých věcech na:  $632.500,- \times 0,80 = 506.000,-$  Kč, po zaokrouhlení 500.000,- Kč.**

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemků parc.č. 5875/9 a 5875/78 zapsaných na LV č. 4941 v k.ú. Přerov ze dne 14.12.2018 je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 730.000,- Kč, tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 činí 182.500,- Kč.

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %. Pro daný případ stanovuji obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na oceňovaných nemovitých věcech na:  $182.500,- \times 0,80 = 146.000,-$  Kč, po zaokrouhlení 150.000,- Kč.

#### Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití věcí nemovitých, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním věcem nemovitým, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 5156/14 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941, vedeno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 6.2.2019, po zaokrouhlení na:

**30 000,- Kč**

(slovy: třicettisíc korun českých),

ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku 5466/133 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941, vedeno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 6.2.2019, po zaokrouhlení na:

**500 000,- Kč**

(slovy: pětsettisíc korun českých),

ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 5875/9 a 5875/78 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941, vedeno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 6.2.2019, po zaokrouhlení na:

**150 000,- Kč**

(slovy: stopadesáttisíc korun českých)

a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 5156/14, 5466/133, 5875/9 a 5875/78 včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vše zapsáno na LV č. 4941, vedeno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 6.2.2019, po zaokrouhlení na:

**680 000,- Kč**

(slovy: šestsetosmdesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 22. února 2019

Ing. Tomáš Chalupa



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, pod č.j. Spr. 3655/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4068/14/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. - dle faktury.

V Brně, dne 22. února 2019

Ing. Tomáš Chalupa  
znalec a certifikovaný odhadce  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna  
tel.: + 420 602 540 324  
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz  
www.cenyodhady.cz