

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 16853-1721/2017

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 828/4 - zahrada, LV 526, v k.ú. Luděřov, obec Drahanovice, okres Olomouc.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2107 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2108 - trvalý travní porost, vše LV 379, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 2073, LV 378, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 1877, LV 1321, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jan Valenta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc
Dr. Milady Horákové 496/27
779 00 Olomouc
IČ: 03323773
DIČ: CZ8304293492

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 196 Ex 562/10-138

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.9.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 31 stran a 41 stran příloh.

V Praze, dne 25.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 22.8.2017 vydané exekutorským úřadem Olomouc, **Mgr. Jan Valenta**, č.j. **196 Ex 562/10-138**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 828/4** - zahrada, LV 526, v k.ú. Luděřov, obec Drahanovice, okres Olomouc.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2107** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2108** - trvalý travní porost, vše LV 379, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr **(PK) p.č. 2073**, LV 378, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr **(PK) p.č. 1877**, LV 1321, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.9.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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 kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.9.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 526, pro k.ú. Luděřov, obec Drahanovice, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem, dne 22.8.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Luděřov, obec Drahanovice, okres Olomouc, vyhotovený znaleckým ústavem dne 25.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 379, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 22.8.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 378, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 22.8.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1321, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres

Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 22.8.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený znaleckým ústavem dne 25.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy map pozemkového katastru, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovené znaleckým ústavem dne 25.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Drahanovice.

Územní plán obce Přemyslovice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Nemovitě věci evidované na LV č. 526, k.ú. Luděřov

Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Drahanovice
Katastrální území: Luděřov (631507)

List vlastnictví číslo: 526

Vlastník:

Lužný Stanislav
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Nemovitě věci evidované na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Přemyslovice
Katastrální území: Přemyslovice (734659)

List vlastnictví číslo: 379

Vlastníci:

- | | |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Lužný Oldřich
Při Rajčianke 3127/44, Žilina, Slovensko | Podíl: 1/2 |
| 2. Lužný Stanislav
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc | Podíl: 1/4 |
| 3. Nováková Marta
Tylova 1790/26, 79601 Prostějov | Podíl: 1/4 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Přemyslovice
Katastrální území: Přemyslovice (734659)

List vlastnictví číslo: 378

Vlastníci:

- | | |
|--------------------------------------------------------|------------|
| 1. Lužný Stanislav
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc | Podíl: 1/2 |
| 2. Nováková Marta
Tylova 1790/26, 79601 Prostějov | Podíl: 1/2 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Přemyslovice
Katastrální území: Přemyslovice (734659)

List vlastnictví číslo: 1321

Vlastníci:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Lužný Stanislav
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc | Podíl: 1/2 |
| 2. Zemědělská společnost TERRIS Budětsko
a.s., č. p. 118, 79852 Budětsko | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 526, k.ú. Luděřov

Jedná se o ocenění nemovitě věci pozemku p.č. 828/4 - zahrada, LV 526, v k.ú. Luděřov, obec Drahanovice, okres Olomouc, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Drahanovice, v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 961/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Drahanovice, č. p. 144, 78344 Drahanovice a přes pozemek p.č. 828/5 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup je po právní stránce zajištěn věcným břemenem).

Dle informací ČSÚ v obci Drahanovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Drahanovice je pozemek zahrnut v plochách jako: „RI - Plochy Rekrece (plochy staveb pro rodinnou rekreaci)“.

Informace získány z WWW stránek obce Drahanovice.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

U hranice pozemku (pohled z přístupové komunikace) je situován jednoduchý dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s ocelovými sloupky
- kovová vrata s dřevěnými latěmi a elektromotorem
- opěrná zídka (betonové tvárnice ze ztraceného bednění)

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice

Jedná se o ocenění nemovitě věci pozemku p.č. 2107 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2108 - trvalý travní porost, vše LV 379, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, které jsou situovány v centrální části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Přemyslovice jsou pozemky vedeny v plochách: „NSz - Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské“.

Informace získány z WWW stránek obce Přemyslovice.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 2073, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

IV) Nemovitě věci evidované na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku ve zjednodušené evidenci - parcela původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 1877, v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 526, k.ú. Luděřov

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovitosti
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	0,07
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,918$$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 526, k.ú. Luděřov

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Drahanovice

Název okresu: Olomouc

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,158,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 630,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 346 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,918$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,918$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 173,5020 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
828/4	Zahrada	346	60 031,69

Pozemek – zjištěná cena: **60 031,69 Kč**

2) Věcná práva

2.1) Cenový předpis

2.1.a) Věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovitosti – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 2055/1994 ze dne 27.7.1994. Právní účinky vkladu práva ke dni 5.8.1994. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela č. 828/4

a vázne na:

- parcela č. 828/1

- parcela č. 828/5

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného
Hodnota věcného břemene: = **10 000,- Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Drahanovice, okres Olomouc

Stavební pozemek v obci Drahanovice - Střížov 14 km od Olomouce o celkové výměře 2 344m². Sítě na hranici pozemku (vodovod, plyn, elektřina). Vypracován projekt na výstavbu RD i s terénními úpravami. Parcela je umístěna v klidné okrajové části obce s krásným výhledem do okolí, cca 150m za pozemkem se nachází les. V Drahanovicích se je škola, školka, zdravotnické zařízení, pošta a je zde i dobré vlakové spojení.

Nabídková CENA: 703 200,- Kč

2) Pozemek Ptenský Dvorek, okres Prostějov

Pozemek o výměře 1 021m² zapsaný v katastrálním území Ptení (v části obce Ptenský Dvorek), územním plánem určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek je svažitý s elektřinou na hranici pozemku a dostupným připojením na obecní vodovod a kanalizaci. Příjezdová komunikace zpevněná obecní.

Nabídková CENA: 440 000,- Kč

3) Pozemek Drahanovice, okres Olomouc

Stavební pozemek v obci Drahanovice-Střížov, okr. Olomouc. Pozemek se nachází na okraji obce a na něm postavený dům bude tvořit poslední budovu obce. Celková výměra je 2 681 m², šířka je 19 metrů. Na hranici pozemku se nachází elektřina, vodovodní řad a dešťová kanalizace. Vydán souhlas obce se stavbou jednoho domu v přední části pozemku.

Nabídková CENA: 1 380 000,- Kč

4) Pozemek Čechy pod Košířem, okres Prostějov

Pozemek o výměře 1 500 m² (20 m šíře), situován v obci Čechy pod Kosířem na Prostějovsku. Pozemek je koncipován v zastavitelném území obce a určen k výstavbě rodinného domu. Veškeré IS v těsném dosahu, přístup z obecní komunikace.

Nabídková CENA: 885 000,- Kč

5) Pozemek Drahanovice, okres Olomouc

Pozemek obdélníkového tvaru určený územním plánem k výstavbě rodinných domků. Pozemek se nachází v katastrální území Drahanovice - Luděřov. Celková výměra činí 1 300 m², šířka pozemku cca 22 m. Pozemek je mírně svažitý s přístupem ze zpevněné komunikace. Inženýrské sítě zajišťuje obec a to přívod elektrické energie, obecního vodovodu, plynu a kanalizace.

Nabídková CENA: 1 080 300,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 290,- do 790,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici hodnot adjustovaných srovnatelných vzorků a to ve výši **290,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Drahanovice, okres Olomouc				703 200,- Kč	2 344,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	285,71 Kč	1,0
Pozemek Ptenský Dvůrek, okres Prostějov				440 000,- Kč	1 021,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	410,43 Kč	1,0
Pozemek Drahanovice, okres Olomouc				1 380 000,- Kč	2 681,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	490,22 Kč	1,0
Pozemek Čechy pod Košířem, okres Prostějov				885 000,- Kč	1 500,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	561,90 Kč	1,0
Pozemek Drahanovice, okres Olomouc				1 080 300,- Kč	1 300,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	791,43 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 285,71 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 507,94 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 791,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		290,- Kč
Jednotkové množství:	×	346,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	100 340,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 100 340,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
2107	Trvalý travní porost	51210	1 636	11,34	13,6080	22 262,69
2108	Trvalý travní porost	51210	414	11,34	13,6080	5 633,71
Součet:			2 050			27 896,40

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	6 974,10 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 6 974,10 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Lipová, okres Prostějov

Dva pozemky v k.ú. Lipová, okres Prostějov. Jedná se o trvalý travní porost o výměře 6997 m² a ornou půdu o výměře 4 512 m². Pozemky se nachází vedle sebe a je na nich uzavřen nájemní vztah na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

Nabídková CENA: 863 175,- Kč

2) Pozemek Skřípov, okres Prostějov

Zahrada o výměře 648 m² přímo v centru obce Skřípov. Možnost okamžitého umístění chatky bez pevných základů.

Nabídková CENA: 90 072,- Kč

3) Pozemek Brodek u Konice, okres Prostějov

Oplocená zahrada o celkové výměře 850 m². Pozemek se nachází u lesa a je v mírném svahu.

Nabídková CENA: 125 000,- Kč

4) Pozemek Lipová, okres Prostějov

Pozemek o výměře 1 036 m² v obci Seč u Lipové, 18 km od města Prostějov. Pozemek vhodný jako investice, zahrada nebo pro stavbu chaty bez pevných základů.

Nabídková CENA: 154 364,- Kč

5) Pozemek Konice - Nová Dědina, okres Prostějov

Pozemek o výměře 2 324 m² vhodný pro stavbu chaty nebo domu, oboje bez pevných základů. Jenom jeden sousední dům. Pozemek je u lesa a přístup je od silnice.

Nabídková CENA: 346 276,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době jsou pozemky využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 70,- do 140,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **70,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Lipová, okres Prostějov		863 175,- Kč	11 509,00 m ²
1,00	1,05	71,43 Kč	1,0
Pozemek Skřípov, okres Prostějov		90 072,- Kč	648,00 m ²
1,00	1,05	132,38 Kč	1,0
Pozemek Brodek u Konice, okres Prostějov		125 000,- Kč	850,00 m ²
1,00	1,05	140,06 Kč	1,0
Pozemek Lipová, okres Prostějov		154 364,- Kč	1 036,00 m ²
1,00	1,05	141,90 Kč	1,0
Pozemek Konice - Nová Dědina, okres Prostějov		346 276,- Kč	2 324,00 m ²
1,00	1,05	141,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	71,43 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	125,53 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	141,90 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	70,- Kč
Jednotkové množství:	× 2 050,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 143 500,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 35 875,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:			= 28 700,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 28 700,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
PZE 2073	Zemědělský pozemek - část	51210	444	11,34	13,6080	6 041,95
PZE 2073	Zemědělský pozemek - část	53716	2 815	1,64	1,9680	5 539,92
Součet:			3 259			11 581,87

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2	
Cena po úpravě:			= 5 790,94 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 5 790,94 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Suchdol, okres Prostějov

Pozemky v délce cca 500 m o výměře 19 576 m² v údolí kolem Brodeckého potoka. Na údolí byla vypracována v 80. letech studie s možností vybudování přehrady. Pozemky jsou většinou údolní louky, skalnaté svahy a les. Součástí prodeje je i jižní svah - lesní pozemek o výměře 3 584 m² osázen 60ti letými borovicemi.

Nabídková CENA: 700 000,- Kč

2) Pozemek Laškov, okres Prostějov

Pozemky o celkové výměře 3 078 m² vedené v katastru nemovitostí jako orná půda o celkové výměře 870 m², zahrada o celkové výměře 816 m², trvalý travní porost o celkové výměře 1 068 m² a lesní pozemek o celkové výměře 324 m² s vzrostlými stromy se stářím cca 40 let.

Nabídková CENA: 118 000,- Kč

3) Pozemek Laškov, okres Prostějov

Pozemek o celkové výměře 870 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda.

Nabídková CENA: 38 500,- Kč

4) Pozemek Plumlov - Hamry, okres Prostějov

Soubor čtyř pozemků s ornou půdou v katastru obce Hamry o celkové výměře 13 377 m².

Nabídková CENA: 668 850,- Kč

5) Pozemek Senička, okres Olomouc

Orná půda v k. ú. Senička o výměře 5 373 m². Pozemek se nachází východně od obce Cakov, je rovinatý a přístupný z cesty. Na pozemku je nájemní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 let.

Nabídková CENA: 268 650,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době jsou pozemky využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 35,- do 48,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **35,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Suchdol, okres Prostějov		700 000,- Kč	19 576,00 m ²
1,00	1,05	34,06 Kč	1,0
Pozemek Laškov, okres Prostějov		118 000,- Kč	3 078,00 m ²
1,00	1,05	36,51 Kč	1,0
Pozemek Laškov, okres Prostějov		38 500,- Kč	870,00 m ²
1,00	1,05	42,15 Kč	1,0
Pozemek Plumlov - Hamry, okres Prostějov		668 850,- Kč	13 377,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0
Pozemek Senička, okres Olomouc		268 650,- Kč	5 373,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	34,06 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	41,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	47,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	35,- Kč
Jednotkové množství:	× 3 259,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 114 065,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 57 032,50 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:			= 45 626,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 45 626,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	×
			1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
PZE 1877	Zemědělský pozemek - část	51200	2 722	12,97	15,5640	42 365,21
PZE 1877	Zemědělský pozemek - část	52601	1 936	8,28	9,9360	19 236,10
Součet:			4 658			61 601,31

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2	
Cena po úpravě:			= 30 800,66 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 30 800,66 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Suchdol, okres Prostějov

Pozemky v délce cca 500 m o výměře 19 576 m² v údolí kolem Brodeckého potoka. Na údolí byla vypracována v 80. letech studie s možností vybudování přehrady. Pozemky jsou většinou údolní louky, skalnaté svahy a les. Součástí prodeje je i jižní svah - lesní pozemek o výměře 3 584 m² osázen 60ti letými borovicemi.

Nabídková CENA: 700 000,- Kč

2) Pozemek Laškov, okres Prostějov

Pozemky o celkové výměře 3 078 m² vedené v katastru nemovitostí jako orná půda o celkové výměře 870 m², zahrada o celkové výměře 816 m², trvalý travní porost o celkové výměře 1 068 m² a lesní pozemek o celkové výměře 324 m² s vzrostlými stromy se stářím cca 40 let.

Nabídková CENA: 118 000,- Kč

3) Pozemek Laškov, okres Prostějov

Pozemek o celkové výměře 870 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda.

Nabídková CENA: 38 500,- Kč

4) Pozemek Plumlov - Hamry, okres Prostějov

Soubor čtyř pozemků s ornou půdou v katastru obce Hamry o celkové výměře 13 377 m².

Nabídková CENA: 668 850,- Kč

5) Pozemek Senička, okres Olomouc

Orná půda v k. ú. Senička o výměře 5 373 m². Pozemek se nachází východně od obce Cakov, je rovinatý a přístupný z cesty. Na pozemku je nájemní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 let.

Nabídková CENA: 268 650,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době jsou pozemky využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 35,- do 48,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **35,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Suchdol, okres Prostějov		700 000,- Kč	19 576,00 m ²
1,00	1,05	34,06 Kč	1,0
Pozemek Laškov, okres Prostějov		118 000,- Kč	3 078,00 m ²
1,00	1,05	36,51 Kč	1,0
Pozemek Laškov, okres Prostějov		38 500,- Kč	870,00 m ²
1,00	1,05	42,15 Kč	1,0
Pozemek Plumlov - Hamry, okres Prostějov		668 850,- Kč	13 377,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0
Pozemek Senička, okres Olomouc		268 650,- Kč	5 373,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	34,06 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	41,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	47,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	35,- Kč	
Jednotkové množství:	×	4 658,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	163 030,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	81 515,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:		=	65 212,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **65 212,- Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 526, k.ú. Luděřov

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 526, k.ú. Luděřov činí:

100 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 379, k.ú. Přemyslovice činí:

30 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 378, k.ú. Přemyslovice činí:

45 000,- Kč (zaokrouhleno)

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 1321, k.ú. Přemyslovice činí:

65 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

100 000,- + 30 000,- + 45 000,- + 65 000,- = 240 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena pozemků	103 597,- Kč
Cena věcných práv	10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	113 597,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	240 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 526, pro k.ú. Luděřov bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

240 000,– Kč

Cena slovy: dvě stě čtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.10.2017

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16853-1721/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Náhled mapy pozemkového katastru