

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8182-646/2019 ver. 2

**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Olomouc  
Mgr. Jan Valenta, soudní exekutor  
Dr. Milady Horákové 496/27, 719 00 Olomouc

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem: exekuční řízení č. 196EX 1843/07-326.

**Adresa předmětu ocenění:** Adresa objektu je Jaroměřice, Jaroměřice, okres  
Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 04.03.2019

**Zpracováno ke dni:** 27.03.2019

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.03.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1221/35, 1474, 1475, 1477, 3569/1, 3571 nacházejícího se v obci Jaroměřice, okres Svitavy, katastrální území Jaroměřice za účelem: exekuční řízení č. 196EX 1843/07-326.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1221/35, 1474, 1475, 1477, 3569/1, 3571 katastrální území Jaroměřice
Adresa předmětu ocenění:	Jaroměřice, Jaroměřice, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Jaroměřice
Katastrální území:	Jaroměřice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.03.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Hruda Ludvík Ing., Palackého nám. 1, 56943 Jevíčko

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1221/35, 1474, 1475, 1477, 3569/1, 3571 nacházející se v obci Jaroměřice, okres Svitavy, katastrální území Jaroměřice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek slouží k zemědělským účelům, celková rozloha činí 41.646 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost a orná půda a jsou zemědělsky využívány.

Část pozemku parc. č. 3569/1, 3570 (není předmětem ocenění), 3571, konkrétně 22.570 m<sup>2</sup>, je v územní plánu vymezeno pro výstavbu staveb dopravní infrastruktury. Dle sdělení starostky obce Jaroměřice, Mgr. Ivety Glocové, by se mělo jednat o záměr vybudovat silniční obchvat města Jevíčko. Dle jejího vyjádření se ale momentálně o žádné výstavbě neuvažuje, nejsou vyhotoveny ani plánovány žádné projekty ani územní studie ohledně tohoto záměru. Z výše uvedeného vyplývá, že u pozemků není předpoklad výkupu státem a že budou nadále využívány k zemědělským účelům. Pozemky tvoří více celků umístěných východně od města Jevíčko.

Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty a není oplocený.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 prodejkách 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### D) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Pozemek parc. č. 1221/35, 1474, 1475, 1477, 3569/1, 3571, katastrální území Jaroměřice

Pozemek v katastrálním území Jaroměřice, obec Jaroměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Jaroměřice, Jaroměřice, okres Svitavy	plocha 41646 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků
1	Uhřetice, okres Blansko	plocha 36744 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků
2	Šubtřov, okres Prostějov	plocha 8606 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků
3	Městečko Tmávka, okres Svitavy	plocha 24267 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků
4	Brodek u Konice, okres Prostějov	plocha 13516 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, jeden celek
5	Konice, okres Prostějov	plocha 16714 m <sup>2</sup>	zemědělské využití, lesní pozemek	bez sítí	z části obhospodařovávány, výlučné vlastnictví, více celků

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20,00 Kč	0.9	18,00 Kč	0.95	1.05	1.00	1.00	0.80	1.00	0.7980	22,56 Kč
2	20,00 Kč	0.9	18,00 Kč	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	0.85	0.9775	18,41 Kč
3	24,00 Kč	0.9	21,60 Kč	0.92	1.07	1.00	1.00	0.97	1.00	0.9549	22,62 Kč
4	25,50 Kč	0.9	22,95 Kč	0.95	1.13	1.00	1.00	1.05	1.00	1.1272	20,36 Kč
5	25,50 Kč	0.9	22,95 Kč	0.95	1.12	1.05	1.00	0.95	1.00	1.0613	21,62 Kč
<b>Celkem průměr</b>											21,12 Kč
<b>Minimum</b>											18,41 Kč
<b>Maximum</b>											22,62 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1,77 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											19,35 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											22,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

21,12 Kč/m<sup>2</sup>

\*

41.646 m<sup>2</sup>

= 879.564 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**880.000,-- Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Jaroměřice, obec Jaroměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Jaroměřice, Jaroměřice, okres Svitavy	plocha 41646 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků
1	Uhřetice, okres Blansko	plocha 36744 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků
2	Šubířov, okres Prostějov	plocha 8606 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků
3	Městečko Trnávka, okres Svitavy	plocha 24267 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků
4	Brodek u Konice, okres Prostějov	plocha 13516 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, jeden celek
5	Konice, okres Prostějov	plocha 16714 m <sup>2</sup>	zemědělské využití, lesní pozemek	bez sítí	z části obhospodařovávány, výlučné vlastnictví, více celků

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20,00	0,90	18,00
2	20,00	0,90	18,00
3	24,00	0,90	21,60
4	25,50	0,90	22,95
5	25,50	0,90	22,95
	Maximální hodnota	22,95	(případ č.4)
	Minimální hodnota	18,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2750	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>20,70</b>	

### II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Jaroměřice, obec Jaroměřice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Jaroměřice, Jaroměřice, okres Svitavy	plocha 41646 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků	X
1	Uhřetice, okres Blansko	plocha 36744 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků	1
2	Šubířov, okres Prostějov	plocha 8606 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, více celků	2
3	Městečko Trnávka, okres Svitavy	plocha 24267 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, podílové vlastnictví, více celků	3
4	Brodek u Konice, okres Prostějov	plocha 13516 m <sup>2</sup>	zemědělské využití	bez sítí	obhospodařovaný, výlučné vlastnictví, jeden celek	2
5	Konice, okres Prostějov	plocha 16714 m <sup>2</sup>	zemědělské využití, lesní pozemek	bez sítí	z části obhospodařovávány, výlučné vlastnictví, více celků	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	20,00	0,90	18,00	1	18,00
2	20,00	0,90	18,00	2	36,00
3	24,00	0,90	21,60	3	64,80
4	25,50	0,90	22,95	2	45,90
5	25,50	0,90	22,95	3	68,85
Mezisoučet				11	233,55
<b>Celkem</b>					<b>21,23</b>

**Základní cena: 21,23 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$21,23 * 1,0300 = 21,87 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**21,87 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 41.646 m<sup>2</sup>**

**= 910.798,02 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**911.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20	0,90	18,00
2	20	0,90	18,00
3	24	0,90	21,60
4	26	0,90	22,95
5	26	0,90	22,95
Střední hodnota			20,70
Medián			21,60
Rozdíl max-min			4,95
Minimum			18,00
Maximum			22,95

### Rozdělení četnosti

Třída			Četnost	Pravděpodobnost
18	až	19	2	0.4
19	až	20	0	0
20	až	22	1	0.2
22	až	23	2	0.4