

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028785/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Krčmaň a Tovačov pro exekuční řízení č.j. 197 EX 92272/12

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
	Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

OBVYKLÁ CENA	273 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.06.2024

Vyhotoveno: V Praze 03.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina):

- na pozemcích parc. č. 169/1 (zahrada) a parc. č. 170 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 27,
- na pozemku parc. č. 328/1 (zahrada) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 559,
- na pozemcích parc. č. 328/4 (zahrada) a parc. č. 491/2 (zahrada) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 580,
- na pozemcích parc. č. 362/186 (ostatní plocha), parc. č. 450/89 (ostatní plocha), parc. č. 2680/40 (vodní plocha), parc. č. 2680/153 (vodní plocha), parc. č. 2680/404 (vodní plocha), parc. č. 2680/417 (vodní plocha), parc. č. 2680/438 (vodní plocha) a parc. č. 2920/7 (ostatní plocha) v kat. území Tovačov, obec Tovačov, okres Přerov, zapsáno na LV 161.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.05.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 26.3.2024 pod č.j. 197 EX 92272/12-238,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.5.2024,

- list vlastnictví č. 27, k.ú. Krčmaň ze dne 16.2.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 559, k.ú. Krčmaň ze dne 16.2.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 580, k.ú. Krčmaň ze dne 16.2.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 161, k.ú. Tovačov ze dne 16.2.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.4.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 18.4.2024,
- kopie územního plánu obce Krčmaň z roku 2015,
- kopie územního plánu obce Tovačov z roku 2009,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 197 EX 92272/12-238 ze dne 26.3.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3634/2022-805. Datum podání k okamžiku 8.3.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9572/2023-805. Datum podání k okamžiku 31.7.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8272/2022-805. Datum podání k okamžiku 31.5.2022.

Pozemky komunikace:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7277/2021-708. Datum podání k okamžiku 14.12.2021,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2680/2022-708. Datum podání k okamžiku 19.5.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-757/2023-808. Datum podání k okamžiku 13.2.2023.

Pozemky rybníka:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1040/2023-708. Datum podání k okamžiku 13.3.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10338/2022-805. Datum podání k okamžiku 11.7.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5734/2022-708. Datum podání k okamžiku 25.11.2022.

Travnaté pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6698/2023-805. Datum podání k okamžiku 29.5.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1836/2023-808. Datum podání k okamžiku 4.4.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7680/2023-805. Datum podání k okamžiku 16.6.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 27

kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Krčmaň, k.ú. Krčmaň
adresa nemovité věci: Krčmaň, 772 00 Krčmaň

LV č. 559

kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Krčmaň, k.ú. Krčmaň
adresa nemovité věci: Krčmaň, 772 00 Krčmaň

LV č. 580

kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Krčmaň, k.ú. Krčmaň
adresa nemovité věci: Krčmaň, 772 00 Krčmaň

LV č. 161

kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Tovačov, k.ú. Tovačov
adresa nemovité věci: Tovačov, 751 01 Tovačov

Místopis

Obec Krčmaň se nachází cca 6 km jihovýchodně od města Olomouc, cca 8 km severozápadně od města Přerov a cca 19 km severovýchodně od města Prostějov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Olomouci, Prostějově a v Přerově. Do obce vedou silnice I. a III. třídy.

Město Tovačov se nachází v Olomouckém kraji, cca 10 km západně od města Přerov, cca 11 km jihovýchodně od města Prostějov a cca 15 km jižně od města Olomouc. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, lékárna a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 276 Obec Krčmaň, Kokorská 163, 77900 Krčmaň
parc. č. 435 Obec Krčmaň, Kokorská 163, 77900 Krčmaň
parc. č. 2919/1 Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na VL č. 27, k.ú. Krčmaň

Oceňované pozemky se nacházejí cca ve středu zastavěné části obce Krčmaň. Jedná se o sousedící travnaté pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada o výměře 1 229 m². Pozemky jsou ohraničené drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku parc. č. 170 se nacházejí zbytky obvodového a kamenného zdiva a listnaté porosty. Na travnatém pozemku parc. č. 169/1 se nacházejí keřové a listnaté porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 276, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy smíšené obytné – venkovské.

Pozemky na VL č. 559, k.ú. Krčmaň

Oceňovaný pozemek se nachází ve východní zastavěné části obce Krčmaň. Jedná se o travnatý pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 738 m². Pozemek je na severní straně ohraničený drátěným oplocením sousedního vlastníka a na jihozápadní straně zpevněnou komunikací. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemek je svažitý k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území – zemědělské.

Pozemky na VL č. 580, k.ú. Krčmaň

Oceňované pozemky se nacházejí ve východní a západní zastavěné části obce Krčmaň. Jedná se o nesousedící pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 1 090 m². Pozemek parc. č. 328/4 je na jihozápadní straně ohraničený zpevněnou komunikací. Na pozemku, který je svažitý k jihozápadní straně, se nacházejí keřové a listnaté porosty. Pozemek parc. č. 491/2 je ohraničený drátěným oplocením s betonovými sloupky. Na travnatém pozemku, který je svažitý k jižní straně, se nacházejí ovocné porosty a přístřešek. V době oceňování byly pozemky částečně udržované a částečně využívané. K pozemku parc. č. 328/4 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeného nezastavěného území – zemědělské.

Pozemky na VL č. 161, k.ú. Tovačov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 300 - 1 500 m severně od okraje zastavěné části města Tovačov. Jedná se o nesousedící pozemky vodní plochy a části komunikace. Pozemky mají pravidelné tvary. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako vodní plocha a ostatní plocha o výměře 13 525 m². Na pozemcích parc. č. 362/186, parc. č. 450/89 a parc. č. 2920/7 se nachází část zpevněné komunikace. Na pozemcích parc. č. 2680/40, parc. č. 2680/153, parc. č. 2680/404, parc. č. 2680/417 a parc. č. 2680/438 se nachází část Hradeckého rybníka. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům parc. č. 362/186, parc. č. 450/89 a parc. č. 2920/7 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2919/1, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 362/186, parc. č. 450/89 a parc. č. 2920/7 vedené jako plocha silnice II a III. třídy. Pozemky parc. č. 2680/40, parc. č. 2680/153, parc. č. 2680/404, parc. č. 2680/417 a parc. č. 2680/438 jsou vedené jako vodní plocha.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a zbytky zdiva. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 14.5.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: **Pozemky na VL č. 27, k.ú. Krčmaň**

K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 276, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

Pozemky na VL č. 559, k.ú. Krčmaň

K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

Pozemky na VL č. 580, k.ú. Krčmaň

K pozemku parc. č. 328/4 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435, který je ve vlastnictví obce Krčmaň.

Pozemky na VL č. 161, k.ú. Tovačov

K pozemkům parc. č. 362/186, parc. č. 450/89 a parc. č. 2920/7 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2919/1, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)

Komentář: Na pozemcích parc. č. 2680/40, parc. č. 2680/153, parc. č. 2680/404, parc. č. 2680/417 a parc. č. 2680/438 se nachází část Hradeckého rybníka.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
 Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 12 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební a travnatý pozemek a pozemek komunikace a rybníka
- lokalita: k.ú. Krčmaň a Tovačov, blízké okolí do cca 30 km

4.2. Ocenění

LV č. 27

1. Hodnota pozemků**1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: k.ú. Majetín, realizovaný prodej ze dne 8.3.2022, V-3634/2022-805

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 666/2 v k.ú. Majetín o výměře 483 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,17
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
468 400	483	969,77	1,17	1 134,63

Název:	k.ú. Dub nad Moravou, realizovaný prodej ze dne 31.7.2023, V-9572/2023-805			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1377/2 a parc. č. 1376/2 v k.ú. Dub nad Moravou o výměře 849 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,70
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	849	2 591,28	0,70	1 813,90

Název:	k.ú. Charváty, realizovaný prodej ze dne 31.5.2022, V-8272/2022-805			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 440/2 v k.ú. Charváty o výměře 863 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,15
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,70
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 365 000	863	2 740,44	0,76	2 082,73

Minimální jednotková porovnávací cena	1 134,63 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 677,09 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 082,73 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	169/1	826	1 677,00	1 / 7	197 886
zastavěná plocha a nádvoří	170	403	1 677,00	1 / 7	96 547
Obvyklá cena před korekcí ceny					294 433
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	176 659,80
Celková výměra pozemků		1 229	Hodnota pozemků celkem		176 660

LV č. 559

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Krčmaň, realizovaný prodej ze dne 29.5.2023, V-6698/2023-805				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 411, parc. č. 401/5 a parc. č. 416/14 v k.ú. Krčmaň o výměře 483 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,05
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,80
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
220 000	628	350,32	0,88	308,28	

Název: k.ú. Kokory, realizovaný prodej ze dne 4.4.2023, V-1836/2023-808
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku zahrady parc. č. 1088 v k.ú. Kokory o výměře 152 m².

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
75 000	152	493,42	0,75	370,07

Název:	k.ú. Velký Týnec, realizovaný prodej ze dne 16.6.2023, V-7680/2023-805			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského a travnatého pozemku parc. č. 484 a parc. č. 526 v k.ú. Velký Týnec o výměře 3 352 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				1,15
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,10
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,10
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
520 000	3 352	155,13	1,46	226,49

Minimální jednotková porovnávací cena	226,49 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	301,61 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	370,07 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	328/1	738	302,00	1 / 7	31 839
Obvyklá cena před korekcí ceny					31 839
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	19 103,40
Celková výměra pozemků		738	Hodnota pozemků celkem		19 103

LV č. 580

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Krčmaň, realizovaný prodej ze dne 29.5.2023, V-6698/2023-805			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 411, parc. č. 401/5 a parc. č. 416/14 v k.ú. Krčmaň o výměře 483 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,02
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
220 000	628	350,32	0,90	315,29

Název:	k.ú. Kokory, realizovaný prodej ze dne 4.4.2023, V-1836/2023-808			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku zahrady parc. č. 1088 v k.ú. Kokory o výměře 152 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,90

vybavenost pozemku -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
75 000	152	493,42	0,77	379,93

Název: k.ú. Velký Týnec, realizovaný prodej ze dne 16.6.2023, V-7680/2023-805				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského a travnatého pozemku parc. č. 484 a parc. č. 526 v k.ú. Velký Týnec o výměře 3 352 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,15	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,10	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,10	
vybavenost pozemku -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
520 000	3 352	155,13	1,49	231,14

Minimální jednotková porovnávací cena	231,14 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	308,79 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	379,93 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	328/4	602	309,00	1 / 7	26 574
zahrada	491/2	488	309,00	1 / 7	21 542
Obvyklá cena před korekcí ceny					48 116
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	28 869,60
Celková výměra pozemků		1 090	Hodnota pozemků celkem		28 870

LV č. 161

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Tovačov (okr. Olomouc)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Chropyně, realizovaný prodej ze dne 14.12.2021, V-7277/2021-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 1567/7 a parc. č. 41/38 v k.ú. Chropyně o výměře 757 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,20
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
75 700	757	100,00	1,08	108,00	

Název:	k.ú. Rataje u Kroměříže, realizovaný prodej ze dne 19.5.2022, V-2680/2022-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku komunikace parc. č. 422/7 v k.ú. Rataje u Kroměříže o výměře 918 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,15
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					0,95
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
100 000	918	108,93	0,98	106,75	

Název:	k.ú. Čelechovice u Přerova, realizovaný prodej ze dne 13.2.2023, V-757/2023-808			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 93/23, parc. č. 93/22 a parc. č. 93/21 v k.ú. Čelechovice u Přerova o výměře 1 750 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,10
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC:
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
255 000	1 750	145,71	0,99	144,25

Minimální jednotková porovnávací cena	106,75 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	119,67 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	144,25 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	362/186	12	120,00	1 / 7	206
ostatní plocha	450/89	16	120,00	1 / 7	274
ostatní plocha	2920/7	3	120,00	1 / 7	51
Obvyklá cena před korekcí ceny					531
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	318,60
Celková výměra pozemků		31	Hodnota pozemků celkem		319

1.2. Pozemky Tovačov (okr. Olomouc)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hulín, realizovaný prodej ze dne 13.3.2023, V-1040/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku rybníka parc. č. 2947/10 v k.ú. Hulín o výměře 3 299 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
125 362	3 299	38,00	1,10	41,80	

Název:	k.ú. Tršice, realizovaný prodej ze dne 11.7.2022, V-10338/2022-805				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku rybníka parc. č. 1184/3 v k.ú. Tršice o výměře 242 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,15
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
8 000	242	33,06	1,15	38,02	

Název:	k.ú. Morkovice, realizovaný prodej ze dne 25.11.2022, V-5734/2022-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků rybníka a stráně parc. č. 1809/56, parc. č. 1810/6, parc. č. 1807/1, parc. č. 1807/8, parc. č. 1804/1, parc. č. 1808/13 a parc. č. 1810/63 v k.ú. Morkovice o výměře 2 603 m ² .				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
78 090	2 603	30,00	1,39	41,70

Minimální jednotková porovnávací cena	38,02 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	2680/40	3 430	41,00	1 / 7	20 090
vodní plocha	2680/153	4 396	41,00	1 / 7	25 748
vodní plocha	2680/404	972	41,00	1 / 7	5 693
vodní plocha	2680/417	2 623	41,00	1 / 7	15 363
vodní plocha	2680/438	2 071	41,00	1 / 7	12 130
Obvyklá cena před korekcí ceny					79 024
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	47 414,40
Celková výměra pozemků		13 492	Hodnota pozemků celkem		47 414

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení

obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by

odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 27

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)

176 660,- Kč

LV č. 27	
Obvyklá cena	177 000 Kč
slovy: jedno sto sedmdesát sedm tisíc Kč	

LV č. 559

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)

19 103,- Kč

LV č. 559	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: osmnáct tisíc Kč	

LV č. 580

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krčmaň (okr. Olomouc)

28 870,- Kč

LV č. 580	
Obvyklá cena	30 000 Kč
slovy: třicet tisíc Kč	

LV č. 161

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Tovačov (okr. Olomouc)

319,- Kč

1.2. Pozemky Tovačov (okr. Olomouc)

47 414,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

47 733,- Kč

LV č. 161

Obvyklá cena

48 000 Kč

slovy: čtyřicet osm tisíc Kč

Hodnota pozemku

272 366 Kč

Obvyklá cena

273 000 Kč

slovy: dvě stě sedmdesát tři tisíc Kč

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- pravidelné tvary pozemků.

Slabé stránky

- nesousedící pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina) na pozemcích parc. č. 169/1 (zahrada) a parc. č. 170 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 27.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **177.000,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou na pozemku parc. č. 328/1 (zahrada) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 559.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou na pozemcích parc. č. 328/4 (zahrada) a parc. č. 491/2 (zahrada) v kat. území Krčmaň, obec Krčmaň, okres Olomouc, zapsáno na LV 580.

Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,-Kč**.

Otázka č. 4

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou na pozemcích parc. č. 362/186 (ostatní plocha), parc. č. 450/89 (ostatní plocha), parc. č. 2680/40 (vodní plocha), parc. č. 2680/153 (vodní plocha), parc. č. 2680/404 (vodní plocha), parc. č. 2680/417 (vodní plocha), parc. č. 2680/438 (vodní plocha) a parc. č. 2920/7 (ostatní plocha) v kat. území Tovačov, obec Tovačov, okres Přerov, zapsáno na LV 161.

Odpověď č. 4

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,-Kč**.

Obvyklá cena

273 000 Kč

slovy: dvě stě sedmdesát tři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Snímek katastrální mapy	6
Ortofotomapa	6
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028785/2024.

V Praze 03.06.2024

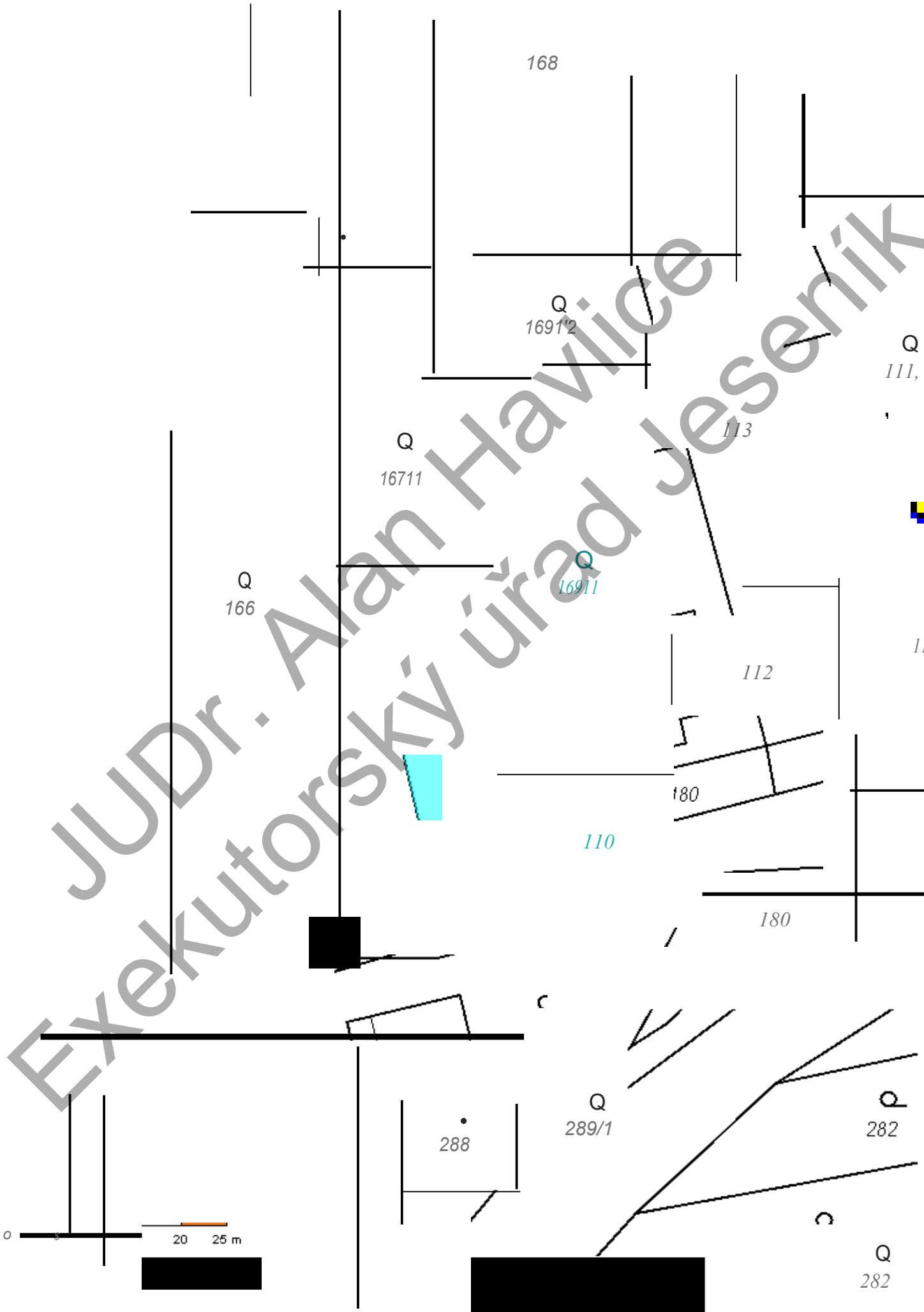
II JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum:
2024.06.03
10:51:52 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



168

Q
16912

Q
16711

Q
166

Q
16911

113

Q
111,

112

180

110

180

288

Q
289/1

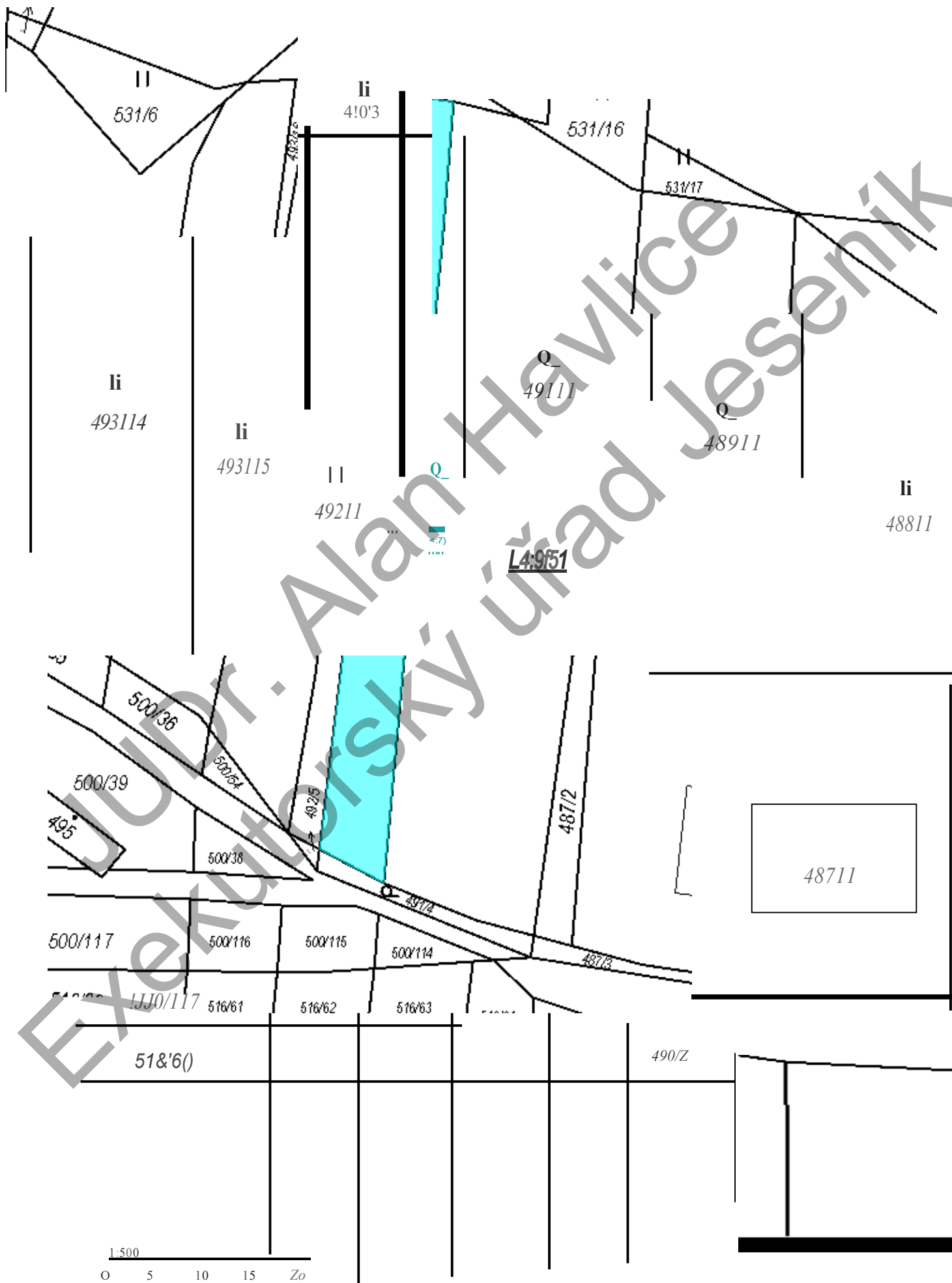
Q
282

Q
282

0 20 25 m

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník





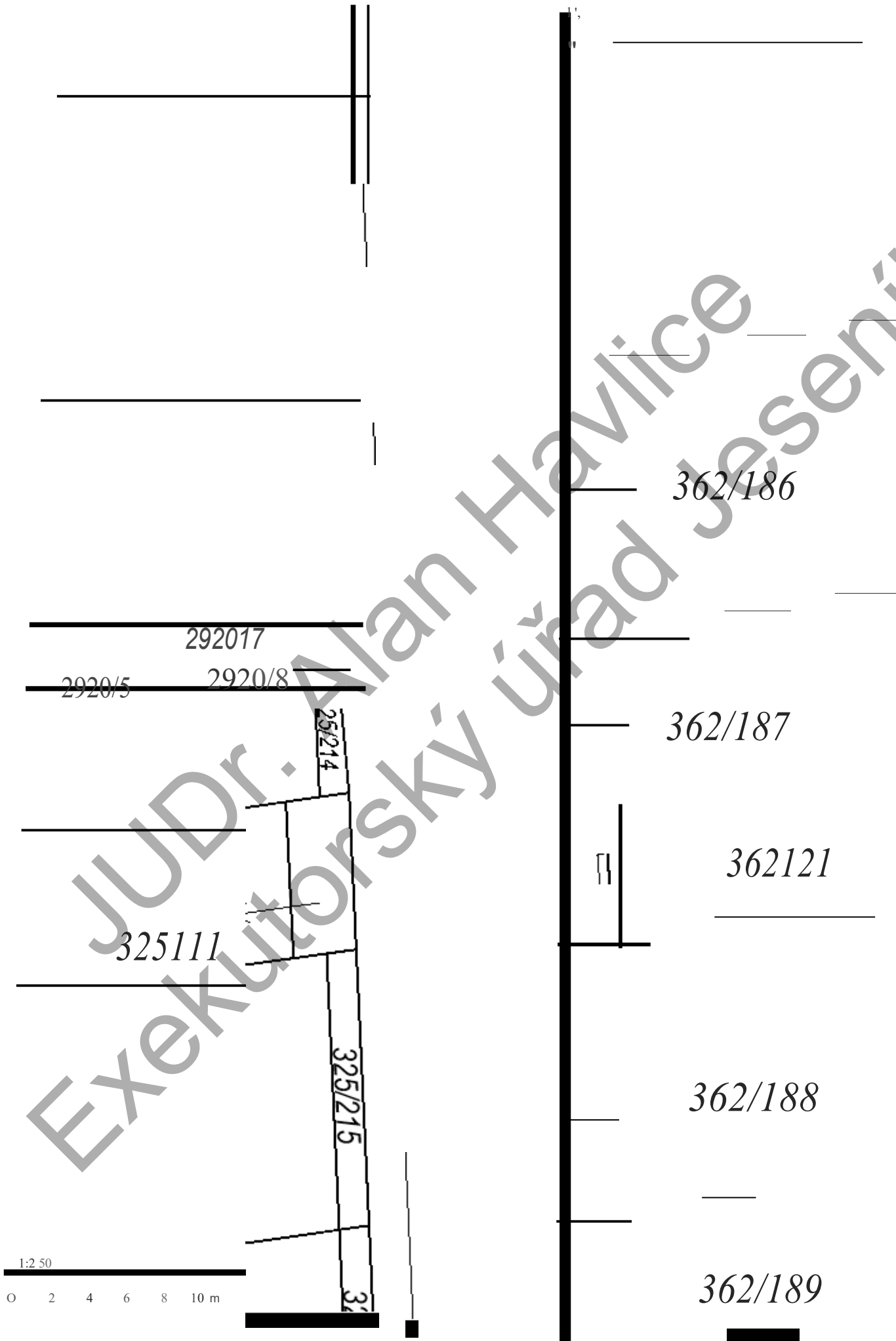


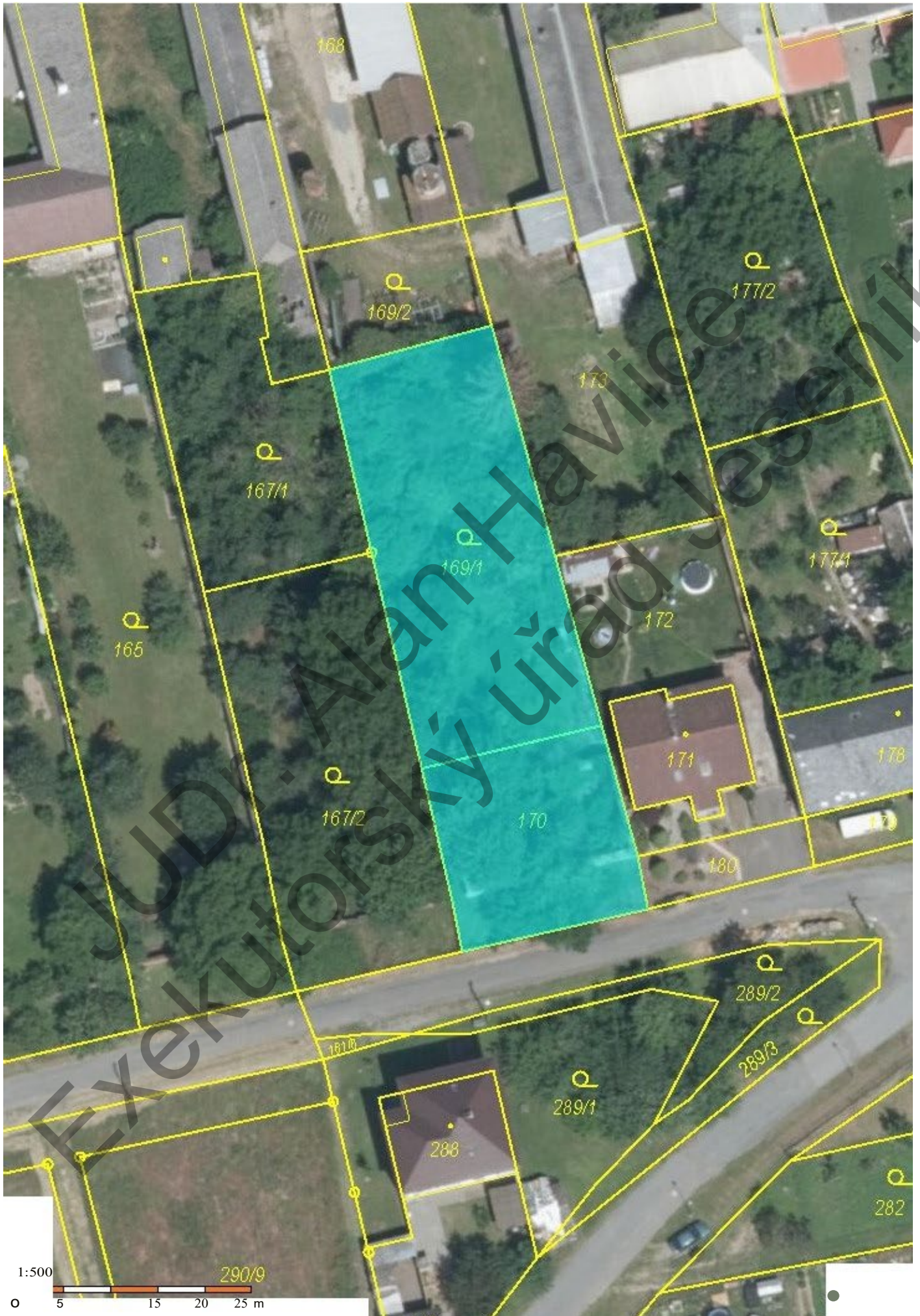
1:4000
0 50 100 150 200 250 m

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
Dr. Alan Hlavice



Exekutor JUDr. Alan Havlice
úřad Jeseňík

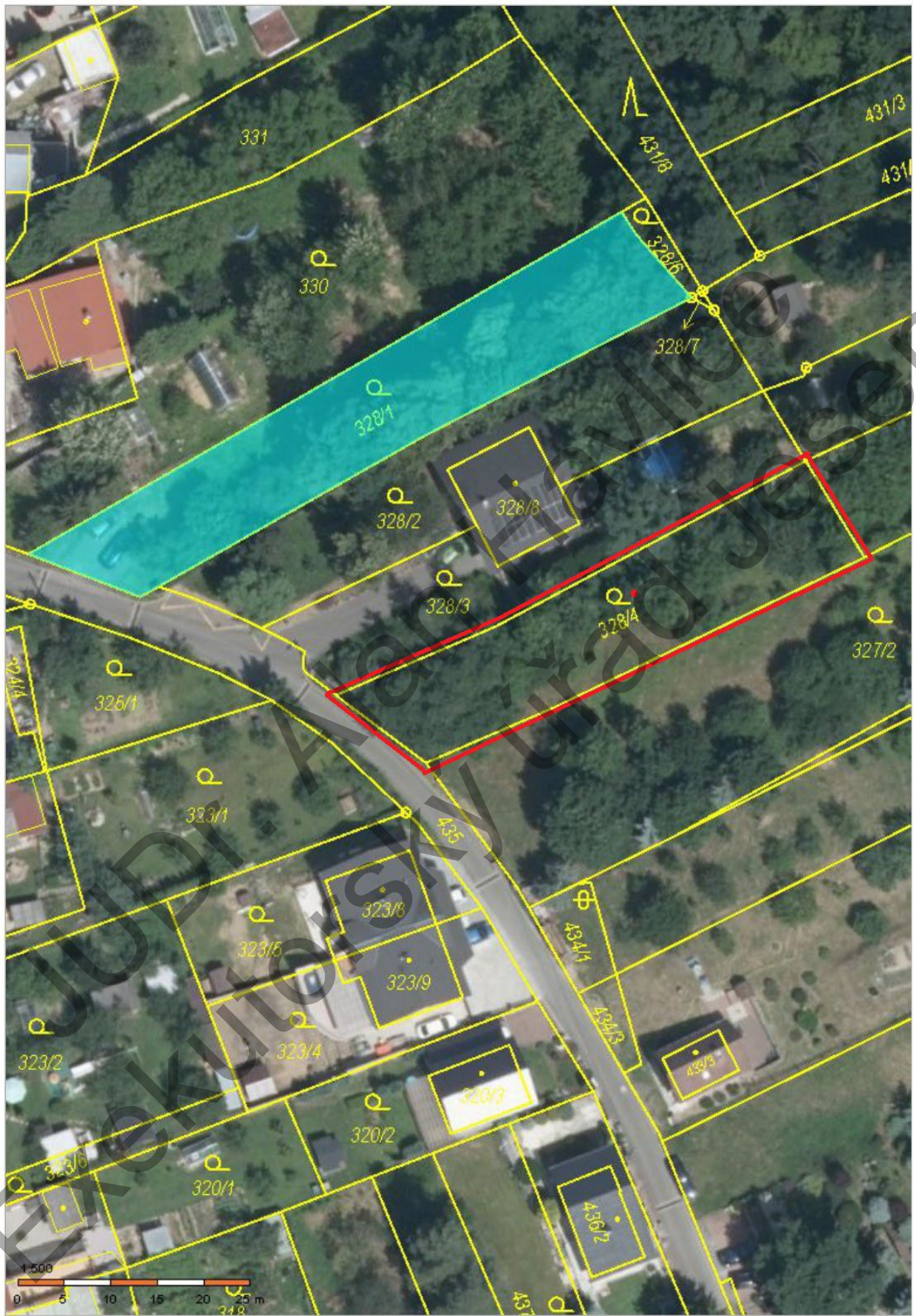


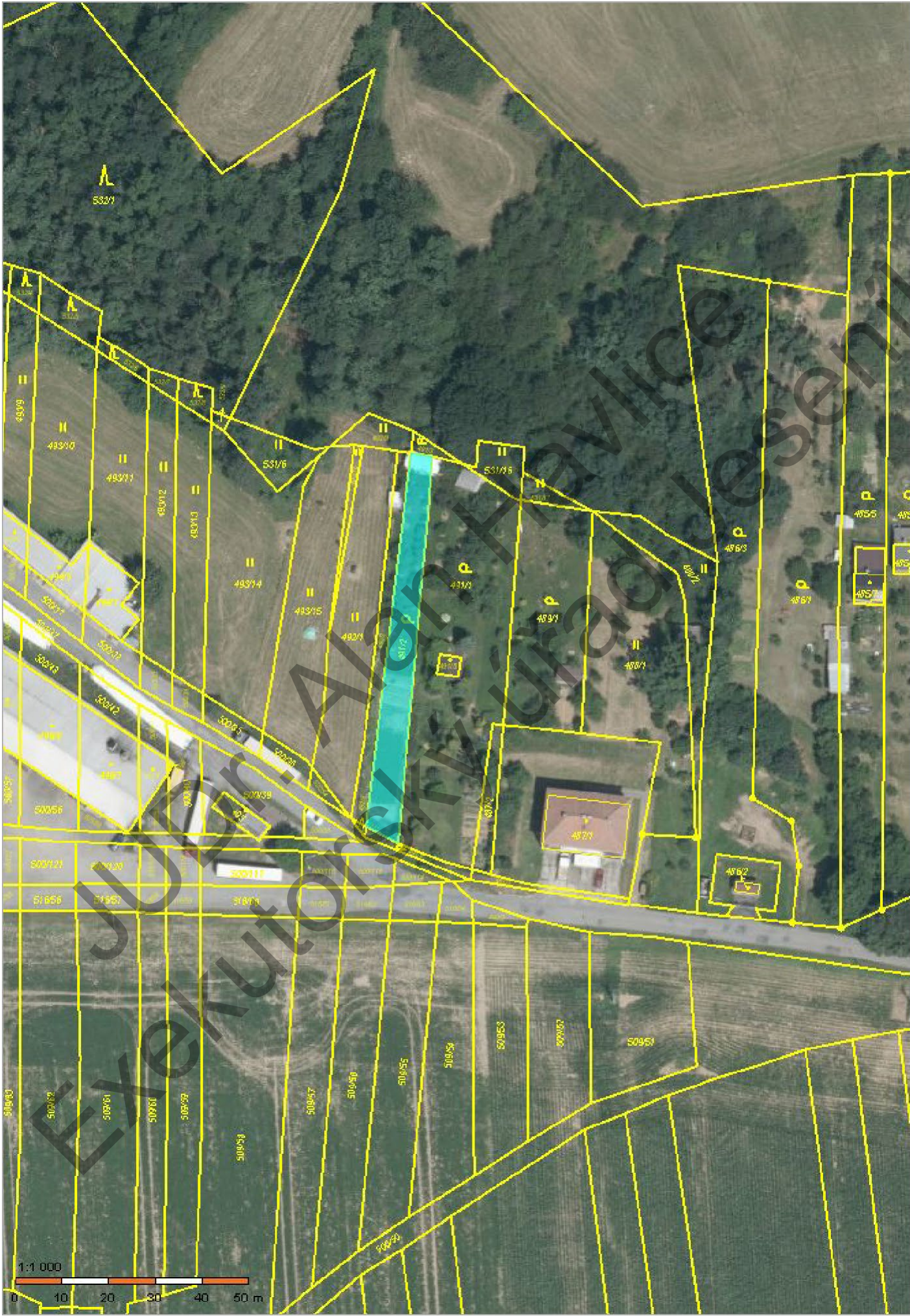


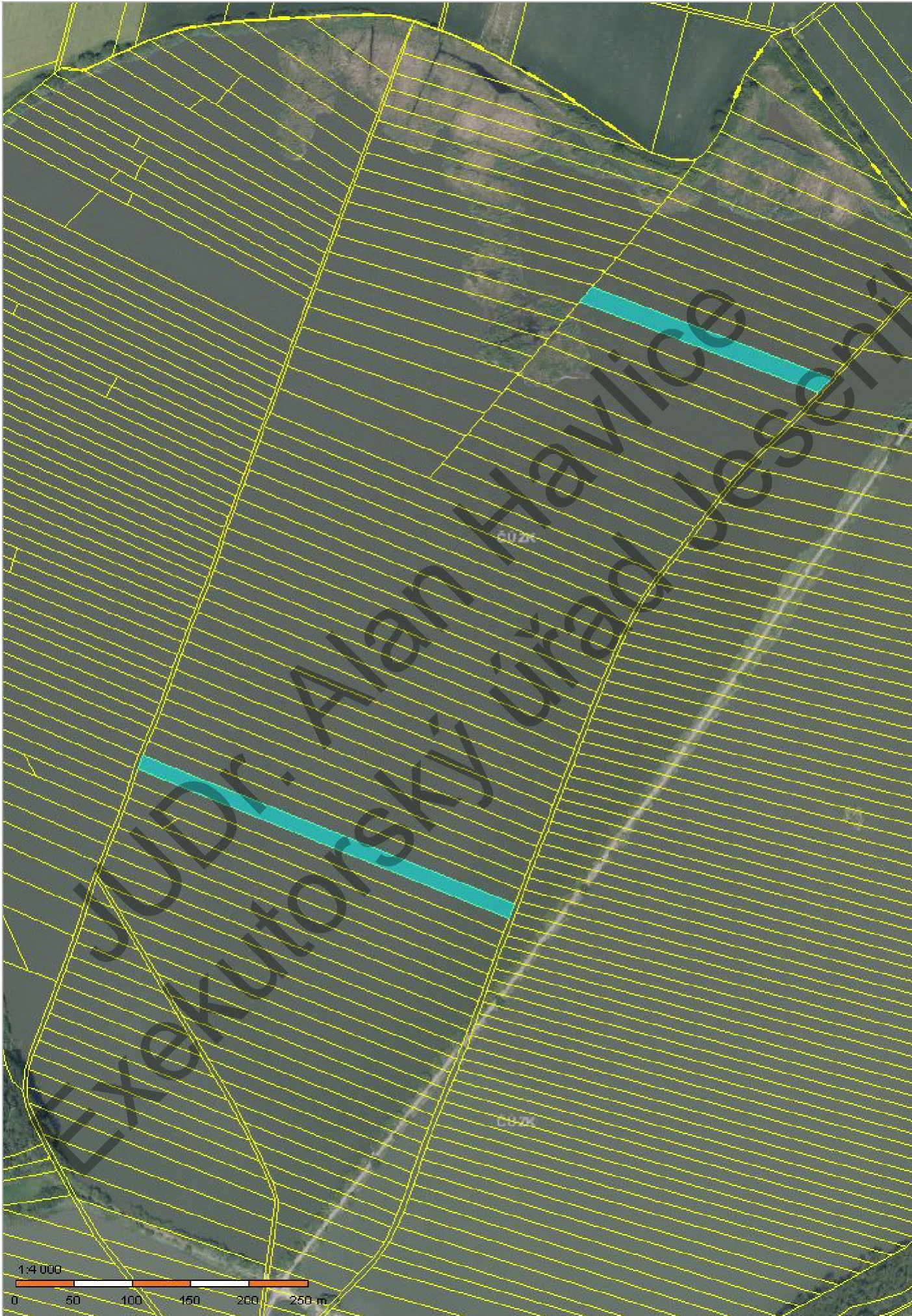
1:500

290/9

0 5 15 20 25 m

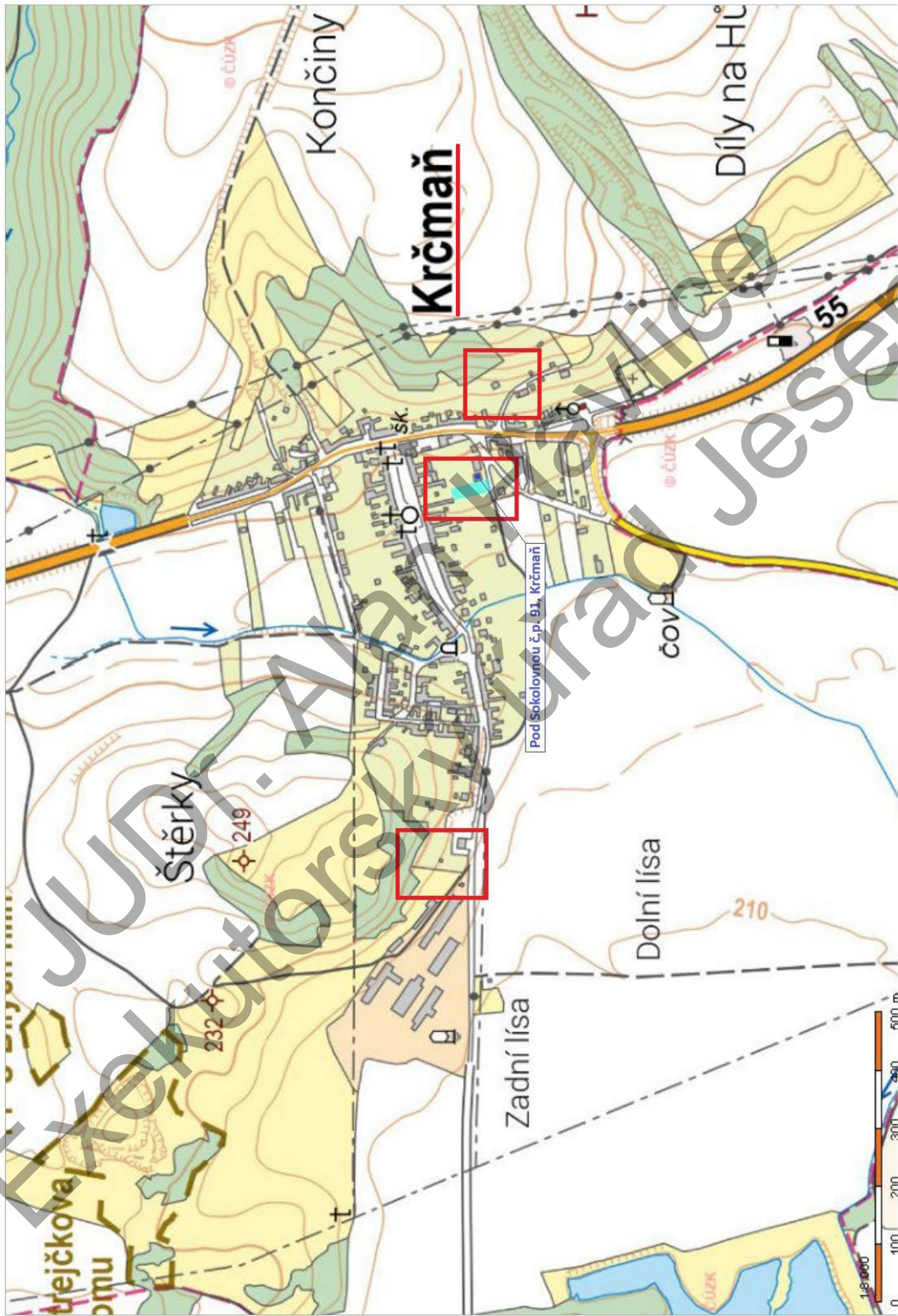


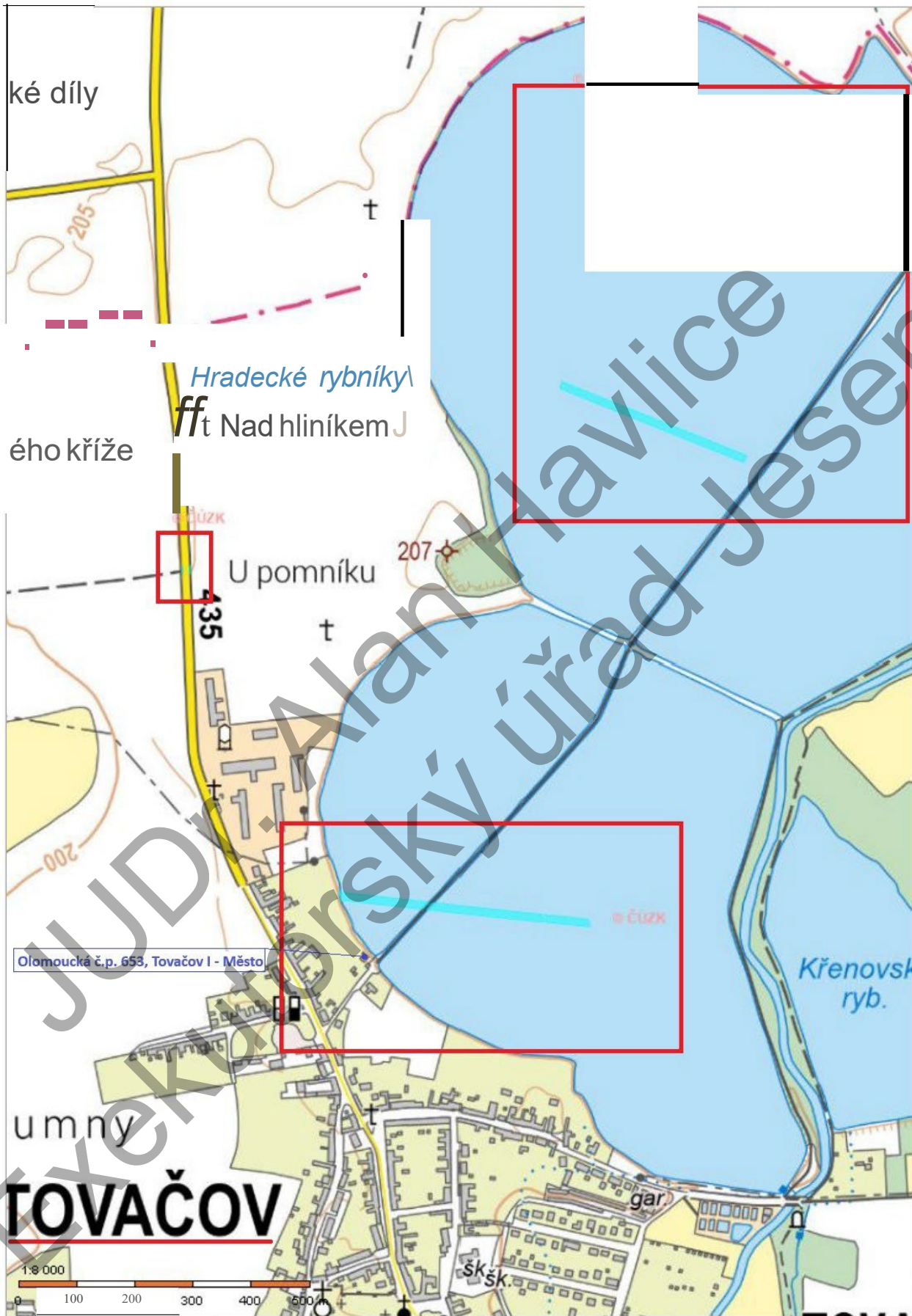












ké díly

ého kříže

umny

TOVAČOV

Hradecké rybníky

ff t Nad hliníkem J

U pomníku

Olomoucká č.p. 653, Tovačov I - Město

Křenovsk. ryb.



JUD. Ing. Alan Havlice
Městský úřad Jeseník



