

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 731-20/2020

**Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 928 o výměře 3122m<sup>2</sup>, lesní pozemek, zapsán na LV č. 408 pro k.ú. Milenov, obec Milenov u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.**



Objednatel posudku: **Ing. Lukáš Nožička**  
Šilingrovo nám. 3  
602 00 Brno

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Dle stavu ke dni prohlídky 15.01.2020 posudek vypracoval:

**ZUOM a.s. - znalecký ústav**  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 24.01.2020

# **SEZNAM**

## **1. ÚVOD**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

## **3. NÁLEZ**

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**

## **4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

## **5. OCENĚNÍ**

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

## **6. ZÁVĚR**

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

## **8. PŘÍLOHY**

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 928 o výměře 3122m<sup>2</sup>, lesní pozemek, zapsán na LV č. 408 pro k.ú. Milenov, obec Milenov u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 408 pro k.ú. Milenov ze dne 26.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- LHO s platností 01.01.2014 - 31.12.2023
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o volně přístupné pozemky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

# 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

## 2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

## 2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

## 2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

## 2.4. Volba metody ocenění

## Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

### § 2

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro který je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 408 ze dne 26.09.2019 pro k.ú. Milenov Plšek Milan, č. p. 404, 75622 Hošťálková

Název katastrálního území:	Milenov
Název obce:	Milenov
Název okresu:	Přerov
List vlastnictví:	LV č. 408

#### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

**Dle LV č. 408 ze dne 26.09.2019 pro k.ú. Milenov**

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Plšek Milan

Zahájení exekuce - Plšek Milan

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

#### 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci



## 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovitě věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Milenov, okr. Přerov</b> Lesní pozemky o celkové ploše 3388m <sup>2</sup> . Bříza, smrk, jeřáb, hrušeň, věk 9 let.	<b>14,76 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Kupní cena, prodej 10/2019</b>
<b>2) Hrabůvka okr. Přerov</b> Lesní pozemek o celkové výměře 6611m <sup>2</sup> , obnovně rozpracovaný porost, smrk, jedle věk 74 let, smrk 2 roky.	<b>11,19 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2017</b>
<b>3) Hranice, okr. Přerov</b> Nabízíme k prodeji lesní pozemky, které jsou v KP Hranice. Celková rozloha k prodeji je cca 0,6ha, nebo je možné odprodat až 4ha, či 8ha. Prodej je možný i po částech (tj. menších výměřích). Stáří převážné části dřevní hmoty je 75 - 138 roků – viz LHO. Lesní pozemky jsou dobře dostupné a je možné si je individuálně prohlédnout.	<b>20,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Nabídková cena</b>
<b>4) Jindřichov, okr. Přerov</b> Naše společnost Vám zprostředkuje prodej souboru lesů. Celková plocha je 10.097 m <sup>2</sup> . Jedná se o smíšený les, který z větší části tvoří smrky, dále borovice a další. Ze 75% se jedná o stáří lesa okolo 30-ti let, zbývajících 25% lesa tvoří mladý les staří okolo 2 let. Více informací u makléře. Zajistíme Vám optimální variantu financování. Celková cena: 130 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu Cena za m <sup>2</sup> : 13 Kč Poznámka k ceně: kompletní servis v ceně + 4% daň z nabytí nemovitosti ID zakázky: 0102 Aktualizace: 22.01.2020 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 10097 m <sup>2</sup>	<b>13,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Nabídková cena</b>

Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. Milenov, okr. Přerov	1,00	1,00	14,76	14,76
2. Hrabůvka, okr. Přerov	1,00	1,00	11,19	11,19
3. Hranice, okr. Přerov	0,95	1,00	20,00	19,00
4. Jindřichov, okr. Přerov	0,95	1,00	13,00	12,35
minimum				11,19
maximum				19,00
median				13,56
průměr				14,33
jednotková cena (median)				13,56
užitná plocha m <sup>2</sup>				3 122
<b>porovnávací hodnota celek</b>				<b>42 319</b>

**Porovnávací hodnota: 42 000,- Kč**

## 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky –

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 15.01.2020**

**ve výši: 42 000,- Kč**

*slovy: čtyřicet dva tisíc Kč*

V Pardubicích, 24.01.2020

Vypracoval  
Renáta Havířová

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## **7. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 731-20/2020 znaleckého deníku.

## **8. Přílohy**

### **8.1. Osvědčení**

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## 8.2. Fotodokumentace







