



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6086 / 2019

o obvyklé ceně nemovitých věcí: 1) pozemků p.č.st. 182/1, 182/5 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 104/8, 104/19, 104/21, 104/31 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 110/5, 110/6, 111/2, 2204 – orná půda, k.ú. Žárovice, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 91 2) pozemku p.č. 848 – lesní pozemek, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 620 3) ideální 3/4 pozemku p.č.st. 7/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 122, včetně této stavby, p.č. 73/4 – zahrada, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 87 4) ideální 3/4 pozemků p.č. 1635, 1662, 1942 – orná půda, 1661, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1663 – trvalý travní porost, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 714 5) ideální 2/25 pozemku p.č. 1372/137 – orná půda, k.ú. Plumlov, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 401 6) ideální 2/18 pozemku p.č. 1053 – lesní pozemek, k.ú. Hamry, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 101

**Zadavatel posudku:** JUDr. Hana Dvořáková - notářka  
Žižkovo nám. 144/1  
796 01 Prostějov

**Účel posudku:** stanovení obvyklé ceny na základě objednávky  
usnesení č.j. 34 D 198/2014-480 ze dne 18.3.2019

**Určeno pro:** pozůstalostní řízení po Ing. Zdeňku Lošťákově zemřelému  
6.2.2014

**Oceněno ke dni:** dle usnesení č.j. 34 D 198/2014-480 ke dni vypracování  
znaleckého posudku

**Datum zpracování  
posudku:** 16. 5. 2019

**Zhotovitel posudku:** Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.  
znalecký ústav  
Přemyslovka 3  
796 02 Prostějov  
tel. 582 334 822  
e-mail: [ustav@znalecky.cz](mailto:ustav@znalecky.cz)  
[www.znalecky.cz](http://www.znalecky.cz)

**Počet vyhotovení:** 3 ks z toho : objednavatel : 2 ks  
archív zhotovitele : 1 ks

**Počet listů celkem :** 39 z toho přílohy : 21

## **OBSAH**

**1. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny**

**2. Základní údaje**

**3. Metody zjištění hodnoty**

**4. Nález**

**5. Posudek**

**6. Výsledná obvyklá cena**

**7. Znalecká doložka**

**8. Přílohy**

*Výpisy z katastru nemovitostí*

*Katastrální mapa*

## 1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Tržní ocenění nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto tržního ocenění není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 2.1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí – 1) pozemků p.č.st. 182/1, 182/5 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 104/8, 104/19, 104/21, 104/31 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 110/5, 110/6, 111/2, 2204 – orná půda, k.ú. Žárovice, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 91 2) pozemku p.č. 848 – lesní pozemek, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 620 3) ideální 3/4 pozemku p.č.st. 7/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 122, včetně této stavby, p.č. 73/4 – zahrada, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 87 4) ideální 3/4 pozemků p.č. 1635, 1662, 1942 – orná půda, 1661, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1663 – trvalý travní porost, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 714 5) ideální 2/25 pozemku p.č. 1372/137 – orná půda, k.ú. Plumlov, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 401 6) ideální 2/18 pozemku p.č. 1053 – lesní pozemek, k.ú. Hamry, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 101 ke dni vypracování znaleckého posudku

### 2.2. Vlastník oceňovaného majetku

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Žárovice a č. 620 pro k.ú. Krumsín zapsán:

Lošťák Zdeněk Ing., Vinohrádky 528, 798 03 Plumlov

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 87 pro k.ú. Krumsín zapsáni:

Lošťák Zdeněk Ing., Vinohrádky 528, 798 03 Plumlov - podíl 3/4

Nejedlá Eliška RNDr. CSc., Podveská 323/6, Komín, 624 00 Brno - podíl 1/4

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 714 pro k.ú. Krumsín zapsáni:

Lošťák Zdeněk Ing., Vinohrádky 528, 798 03 Plumlov - podíl 3/4

Vaňák Pavel Ing., Jednov 73, 798 45 Suchdol - podíl 1/4

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 401 pro k.ú. Plumlov zapsáni:

Lošťák Zdeněk Ing., Vinohrádky 528, 798 03 Plumlov - podíl 2/25

... a dalších 24 spoluvlastníků

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 101 pro k.ú. Hamry zapsáni:

Lošťák Zdeněk Ing., Vinohrádky 528, 798 03 Plumlov - podíl 2/18

... a dalších 12 spoluvlastníků

### 2.3. Prohlídka

Předmětný majetek byl prohlédnut zástupci zpracovatele osobně dne 13. 5. 2019.

### 2.4. Podklady pro ocenění

- Usnesení č.j. 34 D 198/2014-480 ze dne 18.3.2019
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 91, k.ú. Žárovice, LV č. 620, 714 a 87, k.ú. Krumsín, LV č. 401, k.ú. Plumlov, LV č. 101, k.ú. Hamry ze dne 18.3.2019.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Žárovice, Krumsín, Plumlov, Hamry ze dne 13.5.2019.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 13.5.2019 za účasti zpracovatele posudku.
- Územní plán obce Plumlov, Krumsín.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- informace od členských kanceláří EKRRK, ARK, katastrálních úřadů a z internetových zdrojů, oceňovací předpisy, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky)
- Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000

Ostatní údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných při místním šetření nebo se opírají o prohlášení účastníka místního šetření. Odhadci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

### 3. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

#### **Metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

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

#### **Metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **Metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění pozdějších předpisů) je porovnávací metoda jedinou, jak lze určit obvyklou cenu. Ve zbytku případů se jedná o tzv. tržní hodnotu.

**Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací, za tímto účelem dlouhodobě vede vlastní databázi skutečně sjednaných cen nemovitého majetku.**

## 4. NÁLEZ

4.1. Pozemky p.č.st. 182/1, 182/5 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 104/8, 104/19, 104/21, 104/31 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 110/5, 110/6, 111/2, 2204 – orná půda, k.ú. Žárovice, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 91

Jedná se o pozemky situované převážně v okrajové zastavěné části obce Žárovice v rovinném terénu v areálu bývalého zemědělského družstva.

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Využití
St. 182/5	79	zastavěná plocha a nádvoří	na pozemku stojí část zemědělské stavby jiného vlastníka (LV č. 460)
104/8	70	ostatní plocha	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
104/19	497	ostatní plocha	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
104/21	737	ostatní plocha	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
104/31	109	ostatní plocha	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
110/5	61	orná půda	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
110/6	96	orná půda	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských
111/2	656	orná půda	úzký pruh zeleně - dle UP v plochách krajinné zeleně
2204	510	orná půda	zemědělský pozemek při zpevněné komunikaci mimo zastavěnou část obce
<b>celkem</b>	<b>2 815</b>		

4.2. Pozemek p.č. 848 – lesní pozemek, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 620

Jedná se o malý lesní pozemek pravidelného obdélníkového tvaru, který tvoří okraj smíšeného lesa, situovaný mimo zastavěnou část obce Krumsín. Pozemek o výměře 90 m<sup>2</sup> má zapsán druh pozemku lesní pozemek. Dle lesních hospodářských osnov se jedná o lesní typ III se smíšeným vzrostlým porostem (věk cca 100 roků) majoritního zastoupení borovic a minoritního dubů.

4.3. Ideální 3/4 pozemku p.č.st. 7/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 122, včetně této stavby, p.č. 73/4 – zahrada, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 87

Místní šetření nebylo s ohledem na účel ocenění (pozůstalostní řízení bez pozůstalých, kteří by nemovitost zpřístupnili) uvnitř stavby provedeno. Ocenění provedeno z venkovní obhlídky. Jedná se o řadový vnitřní, zděný, nepodsklepený přízemní rodinný dům pravděpodobně s jednou bytovou jednotkou se sociálním zařízením, hospodářskou částí a vedlejšími stavbami. Oceňovaný RD je situován v zastavěné části obce Krumsín v rovinném terénu, v místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě kromě kanalizace, oceňovaný

RD je pravděpodobně napojen na elektrickou síť a vodovod. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Za RD je situována rozsáhlá oplocená zahrada s několika ovocnými stromy (dle platného územního plánu obce Krumsín, možno zahradu využít k zastavění RD). Technický stav je zhoršený s převážnou částí prvků krátkodobé životnosti na hranici životnosti. Podlahová plocha obytné části přepočtem ze zastavěné plochy činí cca 140 m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek o celkové výměře 3.104 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 73/4 je možné rozdělit na samostatné stavební pozemky.

**4.4. Ideální 3/4 pozemků p.č. 1635, 1662, 1942 – orná půda, 1661, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1663 – trvalý travní porost, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 714**

Jedná se o pozemky situované v zemědělských honech v katastrálním území Krumsín v mírně sklonitém terénu. Oceňované pozemky tvoří funkční celek, slouží k zemědělské produkci.

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Využití
1635	10 954	orná půda	zemědělský pozemek
1661	838	ostatní plocha	pozemek tvoří remízek s náletovými dřevinami
1662	9 933	orná půda	zemědělský pozemek
1663	2 037	trvalý travní porost	pozemek má charakter trvalého travního porostu s nezpevněnou polní cestou
1942	7 626	orná půda	zemědělský pozemek
<b>celkem</b>	<b>31 388</b>		

**4.5. Ideální 2/25 pozemku p.č. 1372/137 – orná půda, k.ú. Plumlov, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 401**

Jedná se o pozemek situovaný v zemědělském honu v katastrálním území Plumlov v mírně sklonitém terénu. Oceňovaný pozemek slouží k zemědělské produkci. Pozemek má tvar úzkého pruhu (tvar charakteru polní cesty o výměře 533 m<sup>2</sup>).

**4.6. Ideální 2/18 pozemku p.č. 1053 – lesní pozemek, k.ú. Hamry, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 101**

Jedná se o menší pozemek obdélníkového tvaru, který tvoří okraj smíšeného lesa, situovaný na okraji místní části Hamry. V katastru nemovitostí má pozemek o výměře 3.115 m<sup>2</sup> zapsán druh pozemku lesní pozemek. Dle lesních hospodářských osnov se jedná o lesní typ 2S s porostem stáří cca 30 roků - převážně borovicová tyčovina s příměsí jasanů.



#### 4.7. Omezení a rizika

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 91 pro k.ú. Žárovice jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 620 pro k.ú. Krumsín jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 87 pro k.ú. Krumsín jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)
- Zástavní právo soudcovské (viz přílohy posudku)
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (viz přílohy posudku)

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 714 pro k.ú. Krumsín jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)
- Zástavní právo soudcovské (viz přílohy posudku)
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (viz přílohy posudku)

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 401 pro k.ú. Plumlov jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 101 pro k.ú. Hamry jsou k oceňovanému majetku v části C uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské (viz přílohy posudku)
- Zástavní právo soudcovské (viz přílohy posudku)

Skutečnost, že jsou v části předmětem ocenění spoluvlastnické podíly, nebude zohledněna s ohledem na účel ocenění (pozůstalostní řízení).

Zpracovateli nejsou známy žádná další omezení.

## 5. POSUDEK

### 5.1. Marketingová situace

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **zemědělské pozemky**, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka mírně vyšší než nabídka**.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **pozemky v zemědělských areálech**, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka výrazně nižší než nabídka**. Potencionální kupující jsou zpravidla zemědělská družstva, vlastníci staveb v areálech či vlastníci okolních pozemků.



Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **lesní pozemky**, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka v souladu s nabídkou**.


Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **rodinné domy**, uvedené velikosti, v daném technickém stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka mírně nižší než nabídka**. Zde se však jeví jako nejvhodnější oddělit při prodeji pozemek zahrady a obchodovat ho samostatně jako stavební pozemek / pozemky. Rodinný dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci.

### 5.2. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí - Pozemky p.č.st. 182/1, 182/5 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 104/8, 104/19, 104/21, 104/31 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 110/5, 110/6, 111/2, 2204 – orná půda, k.ú. Žárovice, obec Plamulov, okres Prostějov, LV č. 91

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek dražebníků a z internetových stránek.

#### 5.2.1. Zjištěné srovnávací ceny majetku

	<b>Pozemky, Krumsín, 810 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej pozemku p.č. 1894, k.ú. Krumsín o celkové výměře 810 m <sup>2</sup> . Pozemky zapsané na LV č. 689 tvoří zemědělský areál. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 17.5.2018. Část pozemku slouží jako trvalý travní porost mimo areál.	
	<b>Cena: 36.450,- Kč 45,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Dobromilice, 1.285 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej pozemku p.č. 3797, k.ú. Doromilice o celkové výměře 1285 m <sup>2</sup> . Pozemky tvoří zemědělský areál - hranici areálu. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 29.3.2018	

	<b>Cena: 128.500,- Kč 100,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Dobromilice, 385 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej pozemku p.č. 3900, 3901, 3902, 3903, k.ú. Doromilice o celkové výměře 385 m <sup>2</sup> . Pozemky tvoří zemědělský areál - zpevněné plochy a hranice. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 1.11.2017.	
	<b>Cena: 57.750,- Kč 150,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz</i>

### 5.2.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Omezení	Zdroj	Ostatní	
Krumolín	45	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	56
Dobromilice	100	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	105
Dobromilice	150	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	138
					<b>Průměrná cena:</b>			<b>100</b>



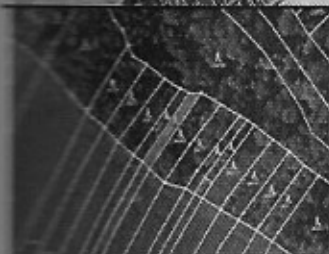
### 5.2.3. Výsledná srovnávací hodnota

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Využití	Jednotková srovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Srovnávací hodnota (Kč)
St. 182/5	79	na pozemku stojí část zemědělské stavby jiného vlastníka (LV č. 460)	100,-	7 900,-
104/8	70	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	7 000,-
104/19	497	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	49 700,-
104/21	737	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	73 700,-
104/31	109	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	10 900,-
110/5	61	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	6 100,-
110/6	96	pozemek tvoří část zemědělského areálu - dle UP v plochách výrobních zemědělských	100,-	9 600,-
111/2	656	úzký pruh zeleně - dle UP v plochách krajinné zeleně	24,- (viz 5.3.2)	15 744,-
2204	510	zemědělský pozemek při zpevněné komunikaci mimo zastavěnou část obce	24,- (viz 5.3.2)	12 240,-

celkem	2 815		192 884,-
Po zaokrouhlení			190 000,-

### 5.3 Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí - Pozemek p.č. 848 – lesní pozemek, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 620

#### 5.3.1 Zjištění srovnávací ceny majetku

	<b>Pozemky, Krumsín, 16.086 m<sup>2</sup></b> Prodej pozemku p.č. 782, 809/1, 809/2 a 1363, k.ú. Krumsín o celkové výměře 6.271 m <sup>2</sup> . Lesní pozemky zapsané na LV č. 62 mají charakter lesních pozemků - vzrostlé stromy - převážně borovice. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy (exekuční řízení) ze dne 8.2.2017.. <b>Cena: 174.813,- Kč</b> <b>27,88 Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Držovice, 4.332 m<sup>2</sup></b> Prodej lesních pozemků o celkové výměře 4332 m <sup>2</sup> v katastru obce Držovice na Moravě. Pozemky leží blízko obce, jedná se o čtyři parcely, které jsou dostupné z obecní cesty. Porost je akát, stáří 93 let, zásoba 80 m <sup>3</sup> . <b>Cena: 155.952,- Kč</b> <b>36,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Pozemky, Prostějov, 225 m<sup>2</sup></b> Prodej lesní parcely 944/4 o celkové výměře 225 m <sup>2</sup> . <b>Cena: 10.000,- Kč</b> <b>44,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

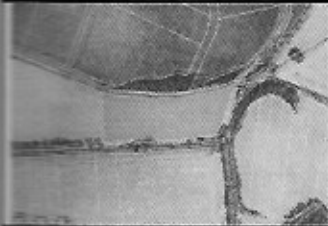



#### 5.3.2 Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Porost	Zdroj	Ostatní	
Krumsín	28	1,00	0,80	0,90	0,80	1,05	1,00	17
Držovice	36	1,00	0,80	0,90	0,80	0,90	1,00	19
Prostějov	44	0,90	0,80	1,00	0,90	0,90	1,00	26
					<b>Průměrná cena:</b>			<b>20</b>

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 848 tedy činí: 90 m<sup>2</sup> \* 20,- Kč/m<sup>2</sup> = **1 800,- Kč**

**5.4. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí - Ideální 3/4 pozemků p.č. 1635, 1662, 1942 – orná půda, 1661, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1663 – trvalý travní porost, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 714**

**5.4.1. Zjištěné srovnávací ceny majetku**

	<b>Pozemky, Krumsín, 16.086 m<sup>2</sup></b> Prodej pozemku p.č. 1878, k.ú. Krumsín o celkové výměře 16.086 m <sup>2</sup> . Pozemky zapsané na LV č. 160 mají charakter zemědělské půdy. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 7.8.2017. <b>Cena: 350.000,- Kč</b> <b>21,76 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Zdroj: údaje o dosažené ceně -</b> <i>www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Krumsín, 4.906 m<sup>2</sup></b> Prodej pozemku p.č. 1981, 1982, 2059, k.ú. Krumsín o celkové výměře 4.906 m <sup>2</sup> . Pozemky zapsané na LV č. 724 mají charakter zemědělské půdy. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 11.10.2018 <b>Cena: 105.000,- Kč</b> <b>21,40 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Zdroj: údaje o dosažené ceně -</b> <i>www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Krumsín, 7.573 m<sup>2</sup></b> Prodej pozemku p.č. 2173 a 2174, k.ú. Krumsín o celkové výměře 7.573 m <sup>2</sup> . Pozemky zapsané na LV č. 724 mají charakter zemědělské půdy. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 10.11.2017 <b>Cena: 195.000,- Kč</b> <b>25,75 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Zdroj: údaje o dosažené ceně -</b> <i>www.cuzk.cz</i>
	<b>Pozemky, Prostějovičky, 3.786 m<sup>2</sup></b> Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 3 786 m <sup>2</sup> v obci Prostějovičky. Obec Prostějovičky se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha a v současné době jsou obhospodařovány. <b>Cena: 113.600,- Kč</b> <b>30,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Zdroj: realitní inzerce</b>

**5.4.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů**




	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Omezení	Zdroj	Ostatní	
Krumsín	22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	22
Krumsín	21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21
Krumsín	26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	26
Prostějovičky	30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	27
<b>Průměrná cena:</b>								<b>24</b>

### 5.4.3. Výsledná srovnávací hodnota

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Využití	Srovnávací jednotková hodnota (Kč/m <sup>2</sup> /)	Srovnávací hodnota (Kč)
1635	10 954	zemědělský pozemek	24,-	262 896,-
1661	838	pozemek tvoří remízek s náletovými dřevinami	12,- (zemědělský pozemek * 0,50)	10 056,-
1662	9 933	zemědělský pozemek	24,-	238 392,-
1663	2 037	pozemek má charakter trvalého travního porostu s nezpevněnou polní cestou	12,- (zemědělský pozemek * 0,50)	24 444,-
1942	7 626	zemědělský pozemek	24,-	183 024,-
<b>celkem</b>	<b>31 388</b>			<b>718 812,-</b>
<b>Spoluvlast. podíl 3/4</b>				<b>539 109,-</b>
<b>Po zaokrouhlení</b>				<b>540 000,-</b>

5.5. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí - Ideální 3/4 pozemku p.č.st. 7/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 122, včetně této stavby, p.č. 73/4 – zahrada, k.ú. Krumsín, obec Krumsín, okres Prostějov, LV č. 87

#### 5.5.1. Zjištěné srovnávací ceny majetku

	<p><b>Pozemky, Krumsín</b></p> <p>Prodej pozemku p.č.st. 118 včetně stavby rodinného domu č.p. 100, k.ú. Krumsín. Nemovité věci zapsané na LV č. 253 mají charakter stavby k rodinnému bydlení se zahradou. Stavba je ve zhoršeném stavu. Výměra pozemků celkem 597 m<sup>2</sup>. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy ze dne 21.6.2017.</p>
	<p><b>Cena: 555.000,- Kč</b></p> <p><i>Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz</i></p>
	<p><b>Pozemky, Hamry, 112 m<sup>2</sup></b></p> <p>Jedná se o samostatně stojící rodinný dům o dispozici 3+1. Dům je přízemní s valbovou střechou, v podstřešním prostoru, do kterého je vstup po dřevěném schodišti z koupelny, se nachází místnost s radiátorem, půdní místnost bez vytápění a půda. Dům je v původním stavu, v minulosti proběhlo pouze vybudování nového ústředního vytápění měděné rozvody, nové radiátory. Kotel je plynový, stejně jako ohřev vody je zajištěn plynovým zásobníkovým ohřevačem. Dispozice domu je 3+1.</p>
	<p><b>Cena: 1.150.000,- Kč</b></p> <p><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>
	<p><b>Pozemky, Prostějovská, Smržice, 180 m<sup>2</sup></b></p> <p>Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Smržice. Jedná se o rohový dvou podlažní dům ze smíšeného zdiva před rekonstrukcí. Více info u makléře. Do konce května 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,57 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.</p>
	<p><b>Cena: 1.050.000,- Kč</b></p> <p><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>

### 5.5.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Cena (kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech.stav	Zdroj	Ostatní	
Krumsín	555 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	566 100
Hamry	1 150 000	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	830 875
Držovice	1 050 000	0,90	1,00	1,00	0,95	0,85	1,00	763 088
<b>Průměrná cena:</b>								<b>720 021</b>



Srovnávací hodnota rodinné domu je stanovena ve výši 720.021,- Kč. K tomu však samostatně připočteme pozemek p.č. 73/4, který je možné samostatně obchodovat jako stavební pozemek. Stavební pozemky připravené k výstavbě rodinných domů se v této lokalitě běžně obchodují v rozmezí jednotkových cen 400 až 500,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výměru stanovujeme srovnávací jednotkovou hodnotu při spodní hranici, tj. 400,- Kč/m<sup>2</sup>. Srovnávací hodnota pozemku p.č. 73/4 pak tedy činí 400,- Kč/m<sup>2</sup> \* 2.249 m<sup>2</sup> = 899.600,- Kč. Situací, že bude srovnávací hodnota všech nemovitých věcí stanovena součtem pozemku a stavby rodinného domu, bude zohledněna sražkou ve výši 15 %. Celková srovnávací hodnota pak tedy činí: (720.021,- Kč + 899.600,- Kč) \* 0,85 = 1.376.678,- Kč. Srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu pak činí: 1.376.678,- Kč \* (3/4) = 1.032.508,- Kč. Po zaokrouhlení: **1.030.000,- Kč**

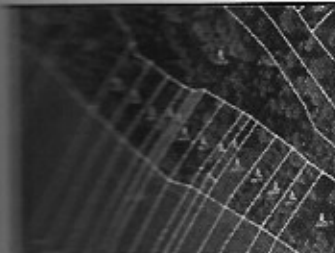
5.6. Ideální 2/25 pozemku p.č. 1372/137 – orná půda, k.ú. Plumlov, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 401

= 533 m<sup>2</sup> \* 24,- Kč/m<sup>2</sup> (viz bod 5.4.2) \* 2/25 = 1.023,- Kč. Po zaokrouhlení: **1.000,- Kč**.

5.7. Ideální 2/18 pozemku p.č. 1053 – lesní pozemek, k.ú. Hamry, obec Plumlov, okres Prostějov, LV č. 101

#### 5.7.1. Zjištěné srovnávací ceny majetku

	<b>Pozemky, Krumsín, 16.086 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej pozemku p.č. 782, 809/1, 809/2 a 1363, k.ú. Krumsín o celkové výměře 6.271 m <sup>2</sup> . Lesní pozemky zapsané na LV č. 62 mají charakter lesních pozemků - vzrostlé stromy - převážně borovice. Prodej proběhl na základě kupní smlouvy (exekuční řízení) ze dne 8.2.2017..	
	Cena: 174.813,- Kč 27,88 Kč/m <sup>2</sup>	Zdroj: údaje o dosažené ceně - www.cuzk.cz
	<b>Pozemky, Držovice, 4.332 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej lesních pozemků o celkové výměře 4332 m <sup>2</sup> v katastru obce Držovice na Moravě. Pozemky leží blízko obce, jedná se o čtyři parcely, které jsou dostupné z obecní cesty. Porost je akát, stáří 93 let, zásoba 80 m <sup>3</sup> .	
	Cena: 155.952,- Kč 36,- Kč/m <sup>2</sup>	Zdroj: realitní inzerce

	<b>Pozemky, Prostějov, 225 m<sup>2</sup></b>	
	Prodej lesní parcely 944/4 o celkové výměře 225 m <sup>2</sup> .	
	<b>Cena: 10.000,- Kč 44,- Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

### 5.2.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Porost	Zdroj	Ostatní	
Krumsín	28	1,00	0,80	0,90	0,50	1,05	1,00	11
Dělnovice	36	1,00	0,80	0,90	0,50	0,90	1,00	12
Prostějov	44	0,90	0,80	1,00	0,70	0,90	1,00	20
<b>Průměrná cena:</b>								<b>14</b>

= 3.115 m<sup>2</sup> \* 14,- Kč/m<sup>2</sup> \* (2/18) = 4.846,- Kč, po zaokrouhlení: **4.800,- Kč.**

### 5.3. Rekapitulace

LV č. 91, k.ú. Žárovice	190 000,- Kč
LV č. 620, k.ú. Krumsín	1 800,- Kč
LV č. 87, k.ú. Krumsín	1 030 000,- Kč
LV č. 714, k.ú. Krumsín	540 000,- Kč
LV č. 401, k.ú. Plumlov	1 000,- Kč
LV č. 101, k.ú. Hamry	4 800,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 767 600,- Kč</b>



## 6. VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

Pro potřeby tohoto ocenění je nutno počítat s určitým rizikem. Výše uvedené ceny počítají s tím, že prodávající bude jednat v optimálních podmínkách trhu. Dalším negativním aspektem je skutečnost, že výše uvedené ceny jsou realizovatelné v současných podmínkách trhu. Na základě provedených analýz, za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek a s ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí se blíží k výše uvedené srovnávací hodnotě, neboť ta nejméněji vystihuje situaci na trhu.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám nemovitých věcí odhadujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši:**

LV č. 91, k.ú. Žárovice	190 000,- Kč
LV č. 620, k.ú. Krumsín	1 800,- Kč
LV č. 87, k.ú. Krumsín	1 030 000,- Kč
LV č. 714, k.ú. Krumsín	540 000,- Kč
LV č. 401, k.ú. Plumlov	1 000,- Kč
LV č. 101, k.ú. Hamry	4 800,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 767 600,- Kč</b>

Zhotovitel posudku prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelům či obviněnými v posuzovaném případě. Neexistují tedy žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu zhotovitele posudku.

Zpracovatelé posudku:

Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek, Ing. Petr Peštuka, Ing. Vítězslav Lužný

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek, Ing. Petr Peštuka

V Prostějově, dne 16. 5. 2019



Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.  
znalecký ústav

Ing. František Kocourek  
jednatel

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst.3 zákona č. 361/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhlášky č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pod. č.j.: 155/2000-Zn ke dni 18.8.2000 do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika pro ceny a odhady nemovitostí, věci movitých, motorových vozidel, strojů a zařízení, podniků, cenných papírů, stanovování podílů v obchodních společnostech a účastí v družstvech, pohledávek a investic.



Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.  
znalecký ústav  
Přemyslovka 3  
796 02 Prostějov  
tel.: 582 334 822  
fax: 582 330 169  
e-mail: [ustav@znalecky.cz](mailto:ustav@znalecky.cz)  
[www.znalecky.cz](http://www.znalecky.cz)