

Znalecký posudek

Č. položky: 220 - 002/2021

Znalkyně: Ing. Radka Dostálová
znalkyně, bytem Slovenská 538/3, 779 00 Olomouc
mobil 723 835 931
IČO: 465 61 862

Znalecký obor a odvětví: Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: Mgr. Kamila Pásztor Kolaříková
insolvenční správkyň
U Mostu 1139/5
700 30 Ostrava - Zábřeh
IČO: 035 42 629

Č. jednací: sp.zn. KSOL 16 INS 13068/2017
(insolvenční řízení ve věci p. Anny Šulákové, nar. 5.2.1961)

Předmět: odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) a zjištěné ceny nemovitostí
pro účely insolvenčního řízení

- pozemku – KN p.č. 1207/8 (orná půda) včetně součástí a příslušenství LV č. 139, katastrální území Chválkovice, obec Olomouc, okres Olomouc, kraj Olomoucký

- pozemku – KN p.č. 1827/40 (lesní pozemek) včetně součástí a příslušenství LV č. 905, katastrální území Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, kraj Olomoucký

Č. vyhotovení:^{1/3}.....

Posudek vyhotoven dne: 15.02.2021

(posudek vyhotoven ke dni 05.01.2021, ke dni místního šetření)

Posudek obsahuje celkem 17 stran včetně 4 stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Posudek je vypracován na základě objednávky insolvenční správkyně Mgr. Kamily Pásztor Kolaříkové ze dne 23.12.2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést stanovení ceny zjištěné – ocenění podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny nemovitostí (tržní hodnoty) včetně ocenění závad vážnoucích na nemovitosti ke dni ocenění pro účely insolvenčního řízení. Jiné skutečnosti zadavatel neuvedl.

2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady.

Výpis z katastru nemovitostí, evidenční list

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, pracoviště Olomouc – webový portál cuzk.cz.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu:	
Okres:	Olomouc	Obec:	500 496 Olomouc	
Katastrální území:	710911 Chválkovice	List vlastnictví	139	
A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa) Šuláková Anna, Stiborova 885/5, 779 00 Olomouc – Nová Ulice ostatní viz přílohová část		Identifikátor	Podíl 1/3	
Pozemek p.č. 1207/8 (orná půda)			3 133 m ²	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu:	
Okres:	Olomouc	Obec:	501646 Dolany	
Katastrální území:	628468 Dolany u Olomouce	List vlastnictví	905	
A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa) Šuláková Anna, Stiborova 885/5, 779 00 Olomouc – Nová Ulice ostatní viz přílohová část		Identifikátor	Podíl 1/3	
Pozemek p.č. 1827/40 (lesní pozemek)			13 560 m ²	

Kopie z katastrální mapy

Viz příloha posudku – webový portál cuzk.cz

Územní rozhodnutí, stavební povolení, územní plán

Znalec nedohledal žádné správní rozhodnutí na uvedené pozemky.

Geometrický plán

Geometrický plán pro rozdělení pozemku znalec neměl k dispozici.

Věcná práva, věcná břemena, nájemní smlouvy

Dle výpisu z KN předmětné pozemky nejsou zatíženy žádným věcným právem – věcným břemenem. Znalec žádné omezení nedohledal.

Údaje z lesní hospodářské osnovy

Znalec měl k dispozici podklady z LHO ze dne 05.01.2021 na oceňovaný pozemek p.č. 1827/40 (lesní pozemek), poskytnuté správcem lesních porostů p. Jaroslavem Theimerem.

Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

Znalecké posudky

Nejsou k dispozici.

Databáze srovnávacích cen nemovitostí

Pro odhad obvyklé ceny pozemků stanovenou porovnávacím způsobem znalec použil vlastní databázi prodejních cen pozemků v obdobné lokalitě za předchozí období. Obdobně použil i prodejní ceny získané prostřednictvím webové aplikace firmy OCTOPUS s.r.o. a cenové údaje uskutečněných prodejů v uplynulých letech získané pomocí portálu cuzk.cz.

Literatura, metodické pokyny, směrnice

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 1998
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2002
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- [8] BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2004*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004.

3. Nález

Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitostí a pořízením fotodokumentace bylo provedeno dne 15.01.2021 osobně znalcem. Jedná se o veřejně přístupné pozemky. Znalecký posudek je vyhotoven ke dni místního šetření.

Situace oceňované nemovitosti

Pozemek p.č. 1207/8 (orná půda) – 3 133 m², kat. území Chválkovice, obec Olomouc

Pozemek se nachází v okrajové části Statutárního krajského města Olomouce, v městské části Chválkovice, poblíž komunikace I/46 (Olomouc – Šternberk) – dle MLO 100 384 obyvatel. Pozemek je zcelen v honu a je užíván jako zemědělský pozemek – orná půda. Dle územního plánu města Olomouce se část pozemku nachází v regulativu zemědělský pozemek – orná půda, severní část pozemku je v územním plánu určena k zastavění stavbami dopravní infrastruktury – silniční obchvat města tzv. Východní tangenta.

Pozemek p.č. 1827/40 (lesní pozemek) – 13 560 m², kat. území Dolany u Olomouce, obec Dolany

Dle malého lexikonu obcí má obec Dolany 2 782 obyvatel. Předmětem ocenění je KN pozemek p.č. 1827/40 (lesní pozemek), který je užíván jako lesní pozemek. Dle poskytnutých podkladů a dle zjištění při místním šetření se převážně jedná o holinu s nově vysázeným porostem. Pozemek s přístupem po nezpevněné cestě v místní části Na Bahnách, na hranici přírodního parku Údolí Bystřice, v severní části obce ve směru na Jívovou, poblíž vrchu Jedová. Pozemek se dle územního plánu nachází v nezastavitelném území obce v regulativu lesní pozemky.

Při odhadu obvyklé ceny je součástí posudku rovněž stanovení ceny zjištěné – ceny stanovená podle současných oceňovacích předpisů. Vliv na jednotkovou cenu má umístění pozemku (zastavěná a nezastavěná část obce) a další vlivy - velikost obce, občanská vybavenost, napojení na inženýrské sítě aj..

4. Posudek

Stanovení zjištěné ceny - podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

NEMOVITOSTI UVEDENÉ NA LV Č. 139, K.Ú. CHVÁLKOVICE

Zemědělské pozemky (§ 6 vyhl.)

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl k jižní části pozemku v nezastavěné a nezastavitelné části obce, pozemek je zcelený v honu, je užíván jako zemědělský pozemek v souladu s územním plánem města Olomouce. Přístup po nezpevněné cestě. Cena zjištěná je zpravidla v tomto případě nižší než je cena stanovena srovnáním s cenami pozemků nabízených v inzerci realitních kanceláří případně s cenami již realizovaných prodejů.

Ocenění zemědělských pozemků podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Parcela číslo		1207/8 část A
Umístění		k.ú. Chválkovice
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	2 173
BPEJ		31400
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	15,60
Úprava podle příl. 5		
Zvýšení - pol. 1.3.1	%	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce	ano / ne	ne
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	240
Srážky a přírážky celkem	%	240

ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6 / 6)	Kč/m ²	53,04
Celkem	Kč	115 255,92
Pozemek celkem		115 255,92

Jiné pozemky (§ 9 vyhl.)

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl k severní části pozemku v nezastavěné a zastavitelné části obce, v regulativu dopravní infrastruktura (plánovaná stavba silničního obchvatu Olomouce, tzv. východní tangenta. Část tohoto pozemku je zcelená v honu a je užívána jako zemědělský pozemek.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1			$I_T = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times (1 + \sum_{i=1}^6 P_i)$		
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN21					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (prodej podílu)	Negativní	I.	-0,01 až -0,04	-0,04
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		-0,040		Index I_T =	0,960

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00		Index I_O =	1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 4		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby		

Inženýrské stavby					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4					
Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN21					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Inženýrské stavby	I	0,60	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III.	0 až -0,10	-0,05
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I.	0 až -0,02	-0,02
5	Parkovací možnosti	Omezené parkovací možnosti	I.	0 až -0,02	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 =		-0,070		Index I_p =	0,558

Ocenění jiného pozemku dle § 9 odst. 4 v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Vypočteno oceňovacím programem ABN21			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Olomouc
Typ obce			krajské statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			100 384
Katastrální území			Chválkovice
Pozemek		p.č.	1207/8 část B
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	960
Druh pozemku dle KN			
Druh pozemku dle územního resp. regulačního plánu - předpoklad			inženýrská stavba silnice
Předpokládaná stavba na parcele			inženýrská stavba silnice
Pokud je obec rozdělena na oblasti (Praha, Brno, Plzeň, Karlovy Vary, Ostrava), oblast obce dle přílohy č. 2, tabulky 3 vyhlášky, jinak název vyjmenované obce			Olomouc
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Olomouc
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	1 877,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,960
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 4)	I_P	--	0,558
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,536
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	1006,07
Koeficient dle § 9 odst. 4 písm. a)			0,30
Základní cena upravená (minimum: 20 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	301,82
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	960
Cena pozemku celkem		Kč	289 747,20

NEMOVITOSTI UVEDENÉ NA LV Č. 905, K.Ú. DOLANY U OLOMOUCE

Lesní pozemky (§ 7 vyhl.)

Lesní pozemky s lesním porostem nejsou pronajaty. Dle podkladů z LHO a zjištění při místním šetření, se jedná o porosty s velkým výskytem holin. Porosty v posledních letech bez větší údržby s vysokým výskytem dřevin v nižší cenové hladině s nižší cenou mýtní výtěže (bříza). Údaje z LHO byly poskytnuty správcem lesa. Výše uvedené okolnosti byly zohledněny v odhadu ceny porostů a pozemků.

Ocenění lesního pozemku podle § 7 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Parcela číslo		1827/40
Umístění		k.ú. Dolany u Olomouce
Druh pozemku		lesní pozemek
Výměra	m ²	13 560
SLT		4S1
ZC dle příl. 8	Kč/m ²	6,37
Úprava podle příl. 9		
Srážky celkem	%	0
ZCU	Kč/m ²	6,37
Pozemek celkem	Kč	86 377,20

Lesní porosty (§§ 40, 45 vyhl.)

Ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem pro účely daně z nabytí nemovitých věcí podle § 45 vyhlášky č. 441/2013 Sb.							
Parcela číslo	1827/40						
Druh pozemku	lesní pozemek						
Porostní skupina			1		3		
Výměra pozemku celkem		m ²	12 200		1 360		
Skupina dřevin			Bříza	Smrk	Smrk	Modřín	Bříza
Procentní zastoupení skupiny dřevin		%	90	10	90	8	2
Výměra připadající na danou skupinu dřevin	V_{SD}	m ²	10 980	1 220	1 224	109	27
Bonitní stupeň (z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy)	.		2	3	3	1	2
Stáří porostu (z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy)	.		4	4	25	25	25
Cena v Kč/m ² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 v příloze č. 35	C_{SD}	Kč/m ²	0,57	6,65	9,64	9,41	2,52
Zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění (z LHP nebo LHO)	B_a	--	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Cena skupiny dřevin	ZC_{SD}	Kč	5 632,74	7 301,70	10 619,42	923,12	61,24
Cena celkem		Kč	24 538,00				

Rekapitulace zjištěných cen LV č. 139. kat. území Chválkovice

Objekt	Cena současný stav, bez pp (Kč)	Cena současný stav, s pp (Kč)
<i>Pozemky</i>		
p.č. 1207/8 - část A	115 255,92	115 255,92
p.č. 1207/8 - část B	289 747,20	289 747,20
<i>Pozemky celkem</i>	405 003,12	405 003,12
Celkem po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.	405 000,00	405 000,00
z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/3	135 000,00	135 000,00

Závěr č.1:

Celková zjištěná (vyhlášková) cena pozemku – p.č. 1207/8 (orná půda), LV č. 139, kat. území Chválkovice, činí po zaokrouhlení dle § 50 vyhl. **405 000.- Kč**. Z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 činí **135 000.- Kč**.

Rekapitulace zjištěných cen LV č. 905. kat. území Dolany u Olomouce

Objekt	Cena současný stav, bez pp (Kč)	Cena současný stav, s pp (Kč)
<i>Pozemky</i>		
p.č. 1827/40	86 377,20	86 377,20
<i>Pozemky celkem</i>	86 377,20	86 377,20
<i>Stavby:</i>		
Lesní porosty - zjednodušené ocenění	24 538,22	24 538,22
<i>Trvalé porosty celkem</i>	24 538,22	24 538,22
Celkem	110 915,42	110 915,42
Celkem po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.	110 920,00	110 920,00
z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/3	36 973,33	36 973,33

Závěr č.2:

Celková zjištěná (vyhlášková) cena pozemku – p.č. 1827/40 (lesní pozemek) včetně součástí lesního porostu, LV č. 905, kat. území Dolany u Olomouce, činí po zaokrouhlení dle § 50 vyhl. **110 920.- Kč**. Z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 činí po zaokrouhlení **36 973.- Kč**.

Obvyklá cena nemovitostí, tržní hodnota

Obecně ke stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena (tržní hodnota) definována následujícím způsobem:

§ 2

(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 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.

(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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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.

V novele oceňovací vyhlášky (vyhláška MFČR č. 488/2020 Sb.)

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být rádě odůvodněna,
 e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění).
2. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. Závěrečný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

4.1 Stanovení zjištěné ceny

Ocenění dle aktuálního cenového předpisu je uvedeno výše.

4.2 Ocenění porovnávacím způsobem

Při odhadu obvyklé ceny pozemku se vychází z prodejních cen srovnatelných pozemků za předchozí období. Pokud nelze uvedené kupní ceny dohledat je možné použít i nabídkové ceny z údajů z inzerce na realitních portálech.

V případě ocenění části pozemku p.č. 1207/8 – část A se jedná o standardní způsob určení obvyklé ceny zemědělského pozemku, kde lze dohledat dostatečný počet realizovaných prodejních cen srovnatelných pozemků v této lokalitě. V případě ocenění části pozemku p.č. 1207/8 – část B, je situace složitější v tom, že s pozemky, které jsou v závazné části územního plánu obce určeny k zastavění komunikacemi vyšší třídy, se obchoduje jen minimálně, pokud pomineme spekulativní prodeje resp. převody spoluvlastnických podílů mezi příbuznými.

Pokud jsou tyto pozemky vykupovány investorem stavby budoucí silniční komunikace, jedná se zpravidla o převody v rámci zákona č. 416/2009 Sb. O urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Zde jsou však obvyklé ceny zemědělských pozemků násobně navyšovány a upravovány koeficienty, tzn. že údaje z kupních smluv nelze podle názoru znalce použít pro objektivní stanovení obvyklé ceny těchto pozemků. V případě obvyklé ceny se u tohoto specifického případu bude obvyklá cena pozemku přibližovat ceně zjištěné.

Obdobně složitá je situace v případě stanovení pozemku p.č. 1827/40 (lesní pozemek). V tomto případě se jedná o lesní pozemek, kde přes 90% výměry pozemku tvoří holina s čerstvě vysazeným novým porostem, navíc v druhové skladbě s vysokým podílem méně bonitních porostů (bříza). S obdobným typem pozemků se obchoduje minimálně.

Při dohledání prodejních cen pozemků znalec vycházel z údajů z vlastní databáze prodejních cen, dále z databáze prodejních cen realizovaných prodeji zpracovaných firmou OCTOPUS s.r.o., z evidovaných prodeji uvedených na portálu cuzk.cz a následně i z realitní inzerce (sreality, realityidnes a weby olomouckých realitních kanceláří). I když znalec dohledával i prodeje v předchozích letech, tak žádný obdobný případ prodeje srovnatelného lesního pozemku s touto specifickou skladbou lesního porostu znalec nedohledal. Vzhledem k uvedenému, je znalec názoru, že v tomto specifickém případě nelze obvyklou cenu resp. tržní hodnotu pozemku stanovit.

Srovnávací cena zemědělského pozemku

Č.	Lokalita	velikost pozemku m ²	Průměrná bonita	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	KN p.č. 1207/8 část A, k.ú. Chválkovice	2 173	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)
1	KN p.č. 1850/7, k.ú. Holice u Olomouce	19 160	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí, Prodej 10/2018 (V-17428/2018-805)
2	KN p.č. 957/26, k.ú. Chválkovice	3 532	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí, Prodej 07/2020 (V-10098/2020-805)
3	KN p.č. 377/76, k.ú. Týneček	7 500	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí, Prodej 10/2020 (V-14624/2020-805)
4	KN p.č. 586/75, k.ú. Černovír	7 793	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí, Prodej 08/2020 (V-12158/2020-805)
5	KN p.č. 581/5, k.ú. Droždín	2 621	x	orná půda	Pozemek užívaný k zemědělským účelům, v nezastavěné a nezastavitelné části obce (dle ÚP v regulativu orná půda), bez inženýrských sítí, Prodej 03/2020 (V-3638/2020-805)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koeff. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč / m ²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 přís- tup	K4 svah aj.	K5 inženýrské sítě	K6 úvaha znalce	IO (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	2 000 000	104,38	1,05	109,60	1,00	1,04	0,98	1,00	1,00	0,90	0,917	119,49
2	282 500	79,98	1,00	79,98	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,85	0,833	96,02
3	473 850	63,18	1,00	63,18	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	0,85	0,824	76,71
4	400 000	51,33	1,00	51,33	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	0,936	54,82
5	125 000	47,69	1,00	47,69	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,90	0,864	55,18
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	80,44
Minimum											Kč / m ²	55
Maximum											Kč / m ²	119
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	2 173
Celkem cena pozemku - průměr (po zaokrouhlení)											Kč	174 798
Minimum											Kč	119 117
Maximum											Kč	259 646
K1	Koefficient úpravy na polohu pozemku											
K2	Koefficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koefficient úpravy na přístup k pozemku											
K4	Koefficient úpravy na svažitost, tvar pozemku											
K5	Koefficient úpravy dle inženýrských sítí											
K6	Koefficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Jednotková obvyklá cena pozemku činí 80,44 Kč/m², celková obvyklá cena pozemku stanovená porovnáním činí po zaokrouhlení cca 175 000.- Kč.

5. Odůvodnění znaleckého posudku

Vyhodnocení srovnávacích objektů a oceňovaného pozemku

Vzhledem k výše uvedenému se jedná o specifický případ prodeje pozemku určeného v územním plánu obce částečně k zastavění stavbou dopravní infrastruktury a lesního pozemku s nově vysazeným lesním porostem, kde podle názoru znalce nelze dohledat srovnávací nemovitosti. Vzhledem k uvedenému je stanovena pouze cena zjištěná, obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemků nelze podle názoru znalce stanovit.

6. Závěr posudku

	Cena zjištěná - Kč	Obvyklá cena (Tržní hodnota) - Kč
Kat. území Chválkovice		
Pozemek - p.č. 1207/8 - část A	115 255,92	175 000,00
Pozemek - p.č. 1207/8 - část B	289 747,20	290 000,00
Celkem	405 003,12	465 000,00
Celkem po zaokrouhlení	405 000 Kč	465 000 Kč
z toho spoluvlastnický podíl 1/3	135 000 Kč	155 000 Kč
Kat. území Dolany u Olomouce		
Pozemek p.č. 1827/40	86 377,20	nestanoveno
Lesní porost na p.č. 1827/40	24 538,22	nestanoveno
Celkem po zaokrouhlení	110 915 Kč	nestanoveno
z toho spoluvlastnický podíl 1/3	36 972 Kč	nestanoveno

Závěr:

Přehled jednotlivých cen pozemků včetně jejich součástí je uveden v souhrnné rekapitulační tabulce. Dle znalce nelze v případě pozemku p.č. 1827/40 (lesní pozemek) odhadnout obvyklou cenu (tržní hodnotu) tohoto pozemku. Stanovena je pouze cena zjištěná.

Konzultant:

Znalec nepřibral žádného konzultanta ani jinou osobu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Se zadavatelem byla sjednána smluvní odměna za znalecký posudek.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.9.2007 č.j. Spr. 3352/07 pro základní obory Ekonomika, odvětví - Ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví, odvětví - Stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 220 – 002/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu – faktury č. 004/2021.

V Olomouci dne 15.02.2021

Vypracovala : ing. Radka Dostálová



Přílohy znaleckého posudku

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1297/3
Obec:	Olomouc (500496)
Katastrální území:	Chválkovice (720911)
Číslo LV:	133
Výměra [m ²]:	3133
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Jan, Pod mlékárnou 614, 78314 Bohuřovice	1/6
Krejčí Pavel, Pod mlékárnou 614, 78314 Bohuřovice	1/6
Krejčí Zdeněk, Šternberská 84/41, Týneček, 77900 Olomouc	1/3
Šuláková Anna, Stiborova 885/5, Nová Ulice, 77900 Olomouc	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31400	3133

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

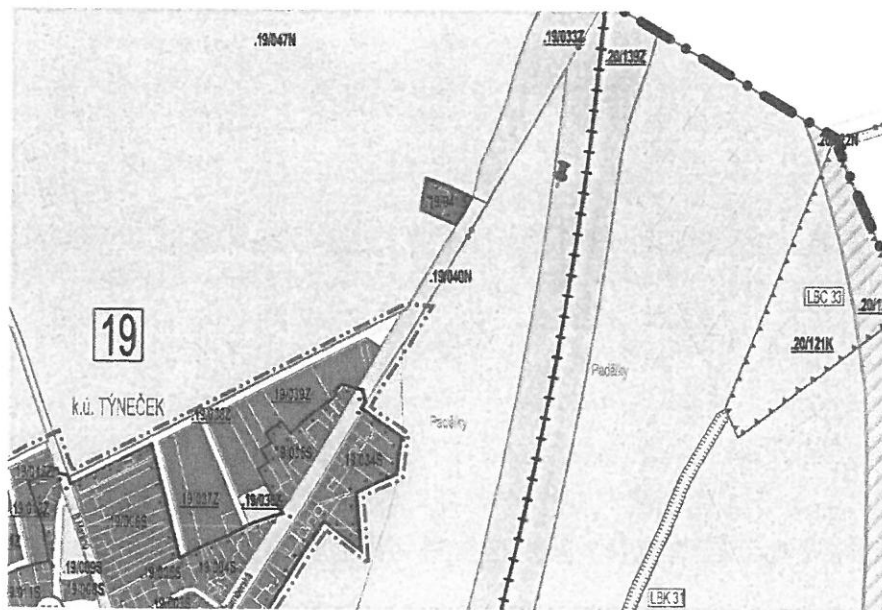
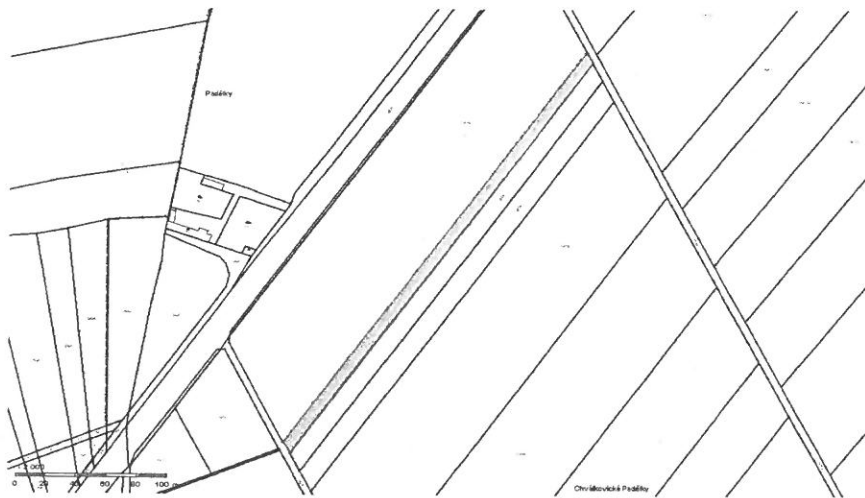
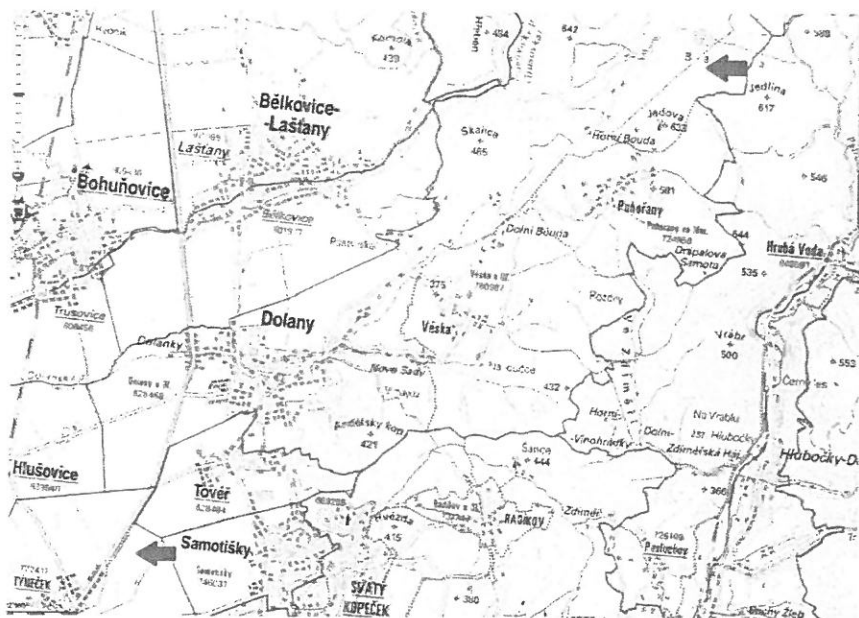
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

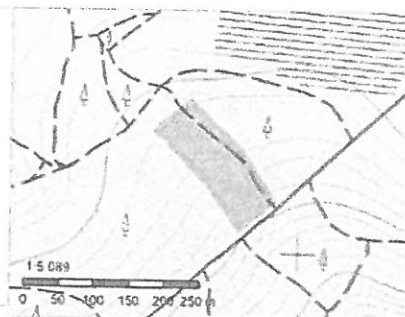
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.01.2021 14:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1357/40/1
Obec:	Bohušovice (MČP:8481/1)
Katastrální území:	Bohušovice (Olomoucký 1022462)
Číslo LV:	305
Výměra [m ²]:	13560
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Vlastník	Podíl
Krejčí Jan, Pod mlékárnou 614, 78314 Bohušovice	1/6
Krejčí Pavel, Pod mlékárnou 614, 78314 Bohušovice	1/6
Krejčí Zdeněk, Šternberská 84/41, Týmeček, 77900 Olomouc	1/3
Šuláková Anna, Stiborova 885/5, Nová Ulice, 77900 Olomouc	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.01.2021 14:00.

