

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24930/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV 322 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání Znaleckého posudku), v k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 1281/05-740

Číslo položky v evidenci posudků:

015567/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 14.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 28.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 15.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 1281/05-740**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 207/4** - orná půda, pozemku **p.č. 207/14** - orná půda, pozemku **p.č. 207/16** - orná půda, pozemku **p.č. 207/17** - orná půda, pozemku **p.č. 207/22** - orná půda, pozemku **p.č. 207/24** - orná půda, pozemku **p.č. 207/25** - orná půda, pozemku **p.č. 207/27** - orná půda, pozemku **p.č. 207/30** - orná půda, pozemku **p.č. 207/31** - orná půda, pozemku **p.č. 207/34** - orná půda, pozemku **p.č. 211/96** a pozemku **p.č. 211/105** - orná půda, vše v k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 1281/05-740**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „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.“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
 - typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
 - velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
 - stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 322, pro k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 23.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 14.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 3588-225/2015 ze dne 23.7.2015, vypracovaný kanceláří Odhadci a znalci CZ, s.r.o..

Územní plán obce Velký Týnec.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Velký Týnec
Katastrální území: Vsisko (786977)

List vlastnictví číslo: 322

Vlastník:

Malík Jiří
Pod Bílým kamenem 1710, Hranice I-Město, 75301 Hranice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 207/4** - orná půda, pozemku **p.č. 207/14** - orná půda, pozemku **p.č. 207/16** - orná půda, pozemku **p.č. 207/17** - orná půda, pozemku **p.č. 207/22** - orná půda, pozemku **p.č. 207/24** - orná půda, pozemku **p.č. 207/25** - orná půda, pozemku **p.č. 207/27** - orná půda, pozemku **p.č. 207/30** - orná půda, pozemku **p.č. 207/31** - orná půda, pozemku **p.č. 207/34** - orná půda, pozemku **p.č. 211/96** a pozemku **p.č. 211/105** - orná půda, vše v k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc, které jsou okrajové části obce, v místní části s názvem Vsisko. Pozemky netvoří jednotný funkční celek a jsou situovány v rovinném terénu.

Na pozemku p.č. 207/34 se nachází tvarlý travní porost a náletové dřeviny plevelného charakteru. Ostatní pozemky jsou součástí zemědělských honů a jsou zemědělsky obhospodářovány.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Velký Týnec nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Velký Týnec (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#) a na aktuálních [www stránkách Olomouckého kraje](#)) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 207/4 - plochy stabilizované „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 207/14 - plochy stabilizované „DS - dopravní infrastruktura - silniční doprava“
- p.č. 207/16 - plochy stabilizované „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 207/17 - plochy stabilizované „NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní“
- p.č. 207/22 - plochy stabilizované „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 207/24 - plochy stabilizované „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 207/27 - plochy změn „OS - občanské vybavení - tělovýchova a sport“
- p.č. 207/30 - plochy změn „OS - občanské vybavení - tělovýchova a sport“
- p.č. 207/31 - plochy změn „OS - občanské vybavení - tělovýchova a sport“
- p.č. 207/34 - plochy stabilizované „DS - dopravní infrastruktura - silniční doprava“
- p.č. 211/96 - plochy stabilizované „NZ - plochy zemědělské“
- p.č. 211/105 - plochy stabilizované „PV - veřejná prostranství“

Ke dni ocenění jsou pozemky zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 322, k.ú. Vsisko

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 15.1.2003
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 16.8.2016
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „OS - občanská vybavenost - tělovýchova a sport“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - ostatní pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 322, k.ú. Vsisko

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 15.1.2003 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění a přístupu k vedení vodovodu, kanalizace, plynovodu a telekomunikačního kabelu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.1.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.1.2003. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 207/10, parcela: 207/35, parcela: 207/36, parcela: 207/42, parcela: 207/43, parcela: 207/46, parcela: 207/8, parcela: 207/9

a vázne na:

- parcela: 207/22, parcela: 207/25, parcela: 207/27, parcela: 207/30, parcela: 207/31

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

1.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 16.8.2016 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí stavebního úřadu o zřízení věcného břemene ze dne 16.8.2016, právní moc ke dni 14.9.2016, právní účinky ke dni 21.9.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
- a vázne na:
- parcela: 207/22, parcela: 207/24, parcela: 207/4

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy

o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,—	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	—1
Hodnota věcného břemene:	=	—10 000,— Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 15.1.2003	—10 000,—	Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 16.8.2016	—10 000,—	Kč
Cena věcných práv činí celkem:	—20 000,—	Kč
Cena po zaokrouhlení:	—20 000,—	Kč

2) Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „OS - občanská vybavenost - tělovýchova a sport“

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Nemilany, okres Olomouc

Pozemek: 803/12, LV 593

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2022 11:07:26. Zápis proveden dne 22.02.2022. V-1639/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 803/12, LV 593

2) Pozemek, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc

Pozemek: 1879/7, LV 174

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 17.994.380,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 11:13:16. Zápis proveden dne 12.10.2022. V-13839/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1857/48, LV 174; 1857/50, LV 174; 1857/51, LV 174; 1879/3, LV 174; 1879/4, LV 174 Součástí je stavba: rozestav.; 1879/5, LV 174; 1879/6, LV 174; 1879/7, LV 174; 1879/8, LV 174; 1879/10, LV 174; 1879/15, LV 174; 1879/18, LV 174; 1879/19, LV 174

3) Pozemek, k.ú. Chválkovice, okres Olomouc

Pozemek: 910/9, LV 1529

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.362.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 10:54:28. Zápis proveden dne 14.09.2021. V-14951/2021-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 910/9, LV 1529; 910/34, LV 1529; 910/44, LV 1529

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Nemilany, okres Olomouc				9 000 000,- Kč	12 772,00 m ²
1,00	0,86	1,20	1,00	682,82 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc				17 994 380,- Kč	39 214,00 m ²
1,00	0,96	1,00	1,00	478,- Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Chválkovice, okres Olomouc				1 362 000,- Kč	3 873,00 m ²
1,00	0,77	0,95	1,00	480,75 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	478,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	547,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	682,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	550,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 550,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 550,- Kč

Obvyklá cena - ostatní pozemky**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Pozemky, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc**

Pozemek: 1846/46, LV 633

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.575.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) Exekutorský úřad Šumperk

V-6035/2022-805

- Mgr. Marcel Kubis 139 DR-00001/2022 -018 ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k

okamžiku 20.04.2022 16:40:47. Zápis proveden dne 13.05.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1846/46, LV 633

2) Pozemky, k.ú. Slavonín, okres Olomouc

Pozemek: 812/42, LV 679

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 12:02:35. Zápis

V-14106/2022-805

proveden dne 13.10.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

812/42, LV 679

3) Pozemky, k.ú. Slavonín, okres Olomouc

Pozemek: 1243/2, LV 1769

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 15:07:27. Zápis

V-20908/2021-805

proveden dne 14.12.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1243/2, LV 1769

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{využití v ÚP}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc			2 575 000,- Kč	12 316,00 m ²
1,05	0,90	1,10	201,13 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Slavonín, okres Olomouc			2 550 000,- Kč	7 707,00 m ²
1,10	0,95	1,10	287,84 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Slavonín, okres Olomouc			5 900 000,- Kč	41 929,00 m ²
1,10	0,85	1,00	150,50 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{využití v ÚP})$

Minimální jednotková cena za m²: 150,50 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 213,16 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 287,84 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 210,- Kč

Jednotkové množství: × 1,00 m²

Porovnávací hodnota: = 210,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 210,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využité pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 15.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 1281/05-740**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 207/4** - orná půda, pozemku **p.č. 207/14** - orná půda, pozemku **p.č. 207/16** - orná půda, pozemku **p.č. 207/17** - orná půda, pozemku **p.č. 207/22** - orná půda, pozemku **p.č. 207/24** - orná půda, pozemku **p.č. 207/25** - orná půda, pozemku **p.č. 207/27** - orná půda, pozemku **p.č. 207/30** - orná půda, pozemku **p.č. 207/31** - orná půda, pozemku **p.č. 207/34** - orná půda, pozemku **p.č. 211/96** a pozemku **p.č. 211/105** - orná půda, vše v k.ú. Vsisko, obec Velký Týnec, okres Olomouc.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pozemky vedeny v ÚP jako „OS - občanská vybavenost - tělovýchova a sport“ - p.č. 207/25, p.č. 207/27, p.č. 207/30 a p.č. 207/31	
Výměra pozemků	15.988 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	550,- Kč
Obvyklá cena k pozemkům činí (zaokrouhleno):	8 793 000,- Kč

Pozemky p.č. 207/4, p.č. 207/16, p.č. 207/17, p.č. 207/22, p.č. 207/24, p.č. 211/96, p.č. 207/14, p.č. 207/34 a p.č. 211/105	
Výměra pozemků	71.280 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	210,- Kč
Obvyklá k pozemkům činí (zaokrouhleno):	14 969 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

8 793 000,- + 14 969 000,- = **23 762 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	23 762 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	-20 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

23 762 000,- Kč (Obvyklá cena, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetřímilionysedmsetšedesátdvatisíce Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

23 742 000,- Kč (Obvyklá cena, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetřímilionůsedmsetčtyřicetdvatisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 28.3.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Porovnatelné vzorky

Doručenka výzvy k místnímu šetření

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **015567/2023**.

V Praze, dne 28.3.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1950653-000-230509154623**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **20**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **09.05.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



1950653-000-230509154623