

STAVEXIS

S.R.O.

Stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně obvyklé nemovité věci, a to pozemku p.č. 477/5, který je zapsán na LV č. 262 pro k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, Olomoucký kraj

Číslo položky: 023685/2024

Zadavatel: Dopravoprojekt a.s.
Kominárska 141/2,4
832 03 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika
IČO: 31322000

Znalecká kancelář: STAVEXIS, s.r.o.
IČ: 46347194
sídlem: Bodláková 1706/8, 628 00 Brno
kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno

Obor/odvětví: Ekonomia/oceňování nemovitých věcí

Předmět posudku: ocenění nemovité věci – pozemku p.č. 477/5 v k.ú. Lhota u Šternberka, pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „Silnice I/46 Šternberk - obchvat“

Posudek je vypracován: ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje pro potřebu archivace 1x posudek ve formátu .pdf

Výtisk č.: 1/3

Počet stran: 31 stran posudku včetně příloh a krycích listů

Datum zpracování: 27.3.2024

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	3
2 VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	3
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3 NÁLEZ	5
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU či TVORBĚ DAT	5
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.3 VÝČET SEBRANÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
4 POSUDEK	12
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	12
4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	13
4.3 ZAŘAZENÍ MAJETKU Z HLEDISKA ZÁKONA Č. 416/2009 SB.	19
5 ODŮVODNĚNÍ	19
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	19
5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE	20
6 ZÁVĚR	20
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	20
6.2 ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE	20
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	21
SEZNAM PŘÍLOH	23

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalecký posudek je zpracován na základě Objednávky č. 9226/2023-2910/9209-00 ze dne 18.7.2023 (dále jen „Objednávka“) vystavené firmou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 141/2,4, 832 03 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika (jako objednatel).

Ve smyslu uvedené objednávky je požadováno zpracování znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovité věci, a to:

- pozemku p.č. 477/5, orná půda, o výměře 364 m²,
který je zapsán na LV č. 262 pro k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, Olomoucký kraj.

Požadováno je zpracovat znalecký posudek ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v aktuálním znění.

Ocenění nemovité věci je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití zjištěném při provedení místního šetření dne 18.8.2023 v cenové úrovni platné k datu vydání znaleckého posudku.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Předkládaný znalecký posudek je vypracován jako jeden z podkladů pro majetkoprávní vypořádání, tj. plánovaný výkup nemovitostí v souvislosti se stavbou „Silnice I/46 Šternberk - obchvat“.

S ohledem na výslovný požadavek zadavatele, hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí, a dále příslušné ustanovení §1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vůbec účel zpracování předkládaného znaleckého posudku, není provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., účinnost od 1.1.2024.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

V rámci sběru dat pro zpracování byla získána data následujícím způsobem:

- z poskytnutých základních údajů zadavatelem v rámci objednávky,
- identifikací předmětu ocenění v dálkově přístupných aplikacích ČÚZK, tj. v katastru nemovitostí včetně katastrální mapy,
- provedením místního šetření (prohlídka na místě samém) včetně pořízení fotodokumentace,
- vlastní průzkum dostupné odborné literatury, článků, příslušných zákonů a vyhlášek,
- šetřením v aplikacích ČÚZK s dostupnými cenovými údaji (katastrální mapa s vyznačením nemovitostí s cenovými údaji, dálkově přístupná sbírka listin katastru nemovitostí),
- studiem dalších podkladů a zdrojů dat (komerčních databází zabývajících se sběrem realizovaných i nabídkových cen),
- vlastním průzkumem dostupné odborné literatury, článků, příslušných zákonů a vyhlášek,
- z dostupných komerčních analýz a zpráv a dalších veřejných zdrojů, které se věnují trhu s nemovitostmi.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů, resp. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, včetně využití vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016

Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024.

Zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku jsou voleny s ohledem na posuzovanou problematiku dle znaleckého úkolu a předmět znaleckého posudku.

Jednotlivé zdroje dat zjištěné výše uvedeným způsobem jsou v patřičném členění uvedeny v následující kapitole 2.2.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

- Dne 18.8.2023 proběhlo místní šetření. Při místním šetření byl pozemek lokalizován z dostupných mapových podkladů, byla provedena prohlídka pozemku a lokality a dále byla pořízena fotodokumentace, jejíž část tvoří jednu z příloh předkládaného posudku.

2.2.2 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM

- Objednávka č. 9226/2023-2910/9209-00 ze dne 18.7.2023 (dále jen „Objednávka“) vystavená firmou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 141/2,4, 832 03 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika
- Záborový elaborát pro stavbu „Silnice I/46 Šternberk - obchvat“, z 12/2023, zhotovitel SG_Menší projekty_BIM 2020, Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 80 Praha 3, poskytnuto zadavatelem v el. podobě (formát .pdf)
- Územní rozhodnutí č. 33/11, vydané Městským úřadem Šternberk, Odborem stavebním dne 19.12.2011 pod č.j. MEST 24623/2011, s nabytím právní moci dne 24.1.2012, kterým bylo rozhodnuto o umístění stavby „Silnice I/46 Šternberk - obchvat“
- Rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 33/11 o 5 let od nabytí právní moci, vydané Městským úřadem Šternberk, Odborem stavebním dne 20.5.2020 pod č.j. MEST 27541/2020, s nabytím právní moci dne 1.7.2020

Komentář: Zpracovateli byly poskytnuty výše uvedené podklady v rámci zadání posudku.

2.2.3 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 262, k.ú. Lhota u Šternberka, prokazující stav ke dni 6.3.2024, vyhotoven dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 6.3.2024
- Aktuální informace z katastru nemovitostí včetně náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Informace z elektronického digitálního povodňového portálu, zdroj: <https://www.edpp.cz/>
- Územní plán Šternberk, zdroj: <https://www.sternberk.eu/mesto-a-urad/uzemni-planovani/uzemni-plan-sternberk/>
- Informace z trhu nemovitostí, z realitních databází MOISES, INEM, z databáze spolupracujících znalců a odhadců a z vlastní databáze/archivu znalecké kanceláře (ocenění, znalecké a odborné posudky, kupní smlouvy apod.)
- Další internetové zdroje, s využitím zejména: <https://mapy.cz/>, <https://cs.wikipedia.org/wiki/>, <https://www.sternberk.eu/>, <https://www.czso.cz/>
- Zpráva o trhu s půdou z ledna 2024, zpracovaná společností FARMY.CZ s.r.o. a publikovaná na portálu www.farmy.cz
- Kupní smlouvy, jejichž předmětem byly nemovitosti použité pro porovnávací metodu, získané ze sbírky listin (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>) dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí:
 - Kupní smlouva ze dne 4.12.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V–16002/2023-805
 - Kupní smlouva ze dne 19.10.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V–13260/2023-805
 - Kupní smlouva ze dne 15.9.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V–1839/2023-805

- Kupní smlouva ze dne 27.7.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-9821/2023-805
- Kupní smlouva ze dne 3.4.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-4161/2023-805
- Kupní smlouva ze dne 3.4.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-4433/2023-805
- Kupní smlouva ze dne 27.3.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-3898/2023-805
- Kupní smlouva ze dne 3.3.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-2958/2023-805

Komentář: Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů, resp. z příslušných internetových zdrojů.

2.2.4 POUŽITÉ PŘEDPISY, ODBORNÁ LITERATURA A SOFTWARE

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v aktuálním znění
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- DUFEK, Z. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023, ISBN 978-80-7380-920-1
- Oceňovací SW NEMExpress, verze 2.2.8, vydal: PLUTO-OLT spol. s r.o.

Komentář: V rámci vlastní činnosti byla provedena analýza dostupné odborné literatury, článků, zákonů a vyhlášek. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura a legislativní předpisy poskytují dostatečné metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je posudek založen, byly postoupeny znalci elektronickou poštou. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Předpokládá se tak jejich pravost a úplnost.

Při místním šetření nebyly znalci předány žádné písemné podklady, resp. listiny. Místní šetření bylo provedeno bez účasti vlastníka a zadavatele.

Pro potřeby vypracování posudku byly použity také vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (např. FARMY.CZ, s.r.o.).

3 NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zpracovatel čerpal data nejen z vlastního zjištění při místním šetření a od zadavatele, ale i od veřejných institucí, z dostupné odborné literatury a článků, zákonů a vyhlášek. Znalecká kancelář je toho názoru, že byly použity dostatečně relevantní dostupné zdroje tak, aby bylo zajištěno co nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku bylo provedeno místní šetření, v rámci kterého byla provedena prohlídka nemovité věci a byla pořízena fotodokumentace. Předpokládá se, že zpracovateli předkládaného posudku byla poskytnuta ze strany zadavatele dostatečně relevantní a dostupná data s ohledem na předmět znaleckého úkolu a účel zpracování předkládaného posudku.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V rámci vlastní činnosti bylo provedeno zpracování podkladů „sebraných dat“ z pohledu charakteru a stavu nemovitých věcí k datu ocenění. S ohledem na charakter nemovitých věcí a možnost provedení porovnání je obvyklá cena stanovena ze sjednaných cen porovnáním s využitím vícekritériální srovnávací analýzy. Východiskem vícekritériální srovnávací analýzy je provedení analýzy trhu a vytvoření databáze realizovaných prodejů srovnávacích nemovitých věcí. V rámci vícekritériální srovnávací analýzy jsou úpravnými koeficienty, pokud možno, zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávacích.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT

3.3.1 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Okres: CZ0712 Olomouc		Obec: 505188 Šternberk	
Kat.území: 763578 Lhota u Šternberka		List vlastnictví: 262	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Obec Bělkovice-Laštany, č.p. 139, 78316 Bělkovice-Laštany		00298654	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
477/5	364	orná půda	zemědělský půdní fond



3.3.2 ZÁKLADNÍ POPIS

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na LV č. 262 pro k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, dotčený dle příslušné dokumentace plánovanou stavbou nové trasy části silnice I/46, která bude obchvatem města Šternberk.

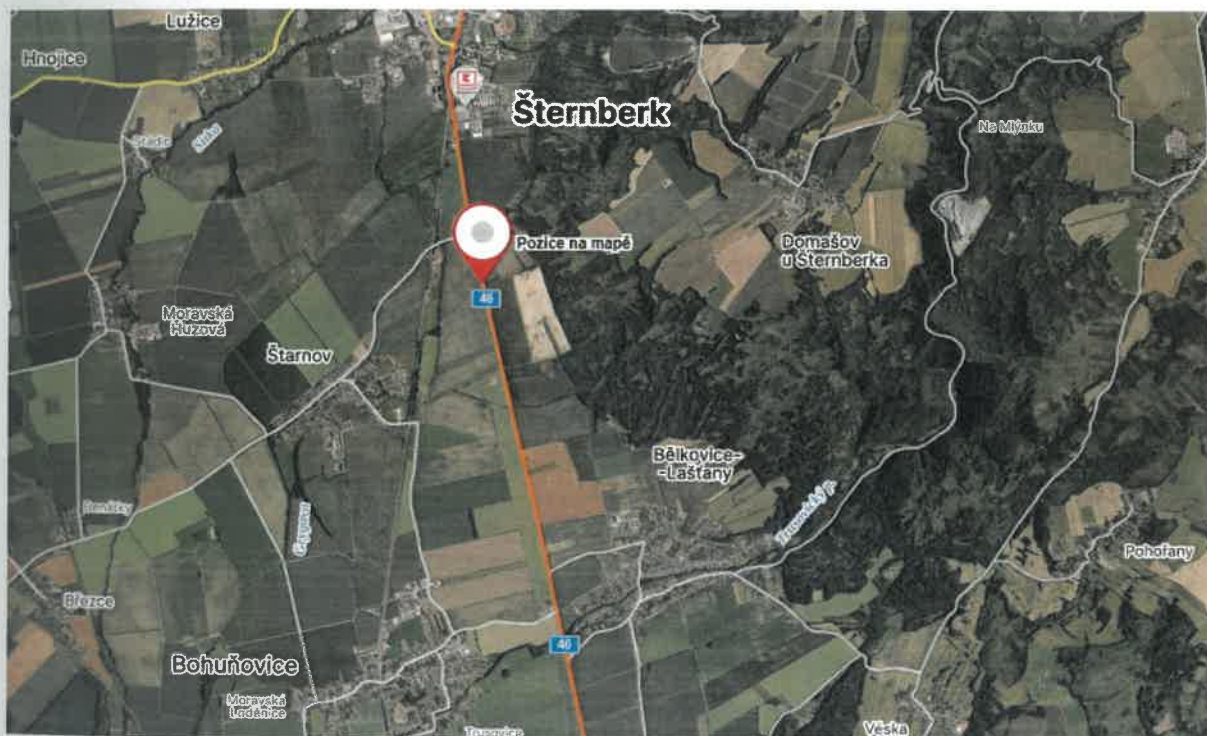
Jedná se o pozemek p.č. 477/5, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu orná půda, má nepravidelný tvar a je součástí remízu oddělujícího dva rozlehlé lány pole po levé stranice silnice I/46 ve směru od Olomouce do Šternberka. Jeho jihozápadní strana sousedí s již obdělávaným pozemkem.

Z východní strany pozemek sousedí se silnicí I/46, resp. s jejím náspem. Na ostatní jeho strany navazují pozemky vedené jako orná půda jiných vlastníků, pouze sousedící pozemek p.č. 477/6 je ve spoluvlastnictví Města Šternberk a obce Bělkovice-Lašťany, které jsou rovněž součástí stejného remízu, jeden z nich již částečně přechází v pole. Na sousedním pozemku se nachází stavba bigboardu.

3.3.3 OBEC/LOKALITA

Město Šternberk leží v Olomouckém kraji přibližně 16 km severně od Olomouce na říčce Sitce, severní částí na úpatí pohoří Nízký Jeseník a jižní částí Hornomoravském úvalu. Je obcí s rozšířenou působností, která má přibližně 13 tisíc obyvatel. Občanská vybavenost města Šternberk je na dobré úrovni, jsou zde umístěny základní úřady státní správy a samosprávy, mateřské školy, základní školy, střední školy, základní umělecká škola, pobočky bank, pošta, kino, knihovna, sportoviště, nemocnice, zařízení sociálních služeb, řada obchodů, řada provozoven nabízejících gastronomické a ubytovací služby a celá řada dalších provozoven s jinými službami. Městem prochází železniční trať č. 290 z Olomouc do Šumperka, dále je město obsluhováno linkami autobusové dopravy.

Pokud jde o situování řešené nemovitosti, tato se nachází mimo zastavěné území na okraji lánu zemědělské půdy po levé straně silnice I/46 ve směru od Bohuňovic do Šternberka na samém okraji katastrálního území Lhota u Šternberka v blízkosti hranic s katastrálními územími Bohuňovice a Lašťany. Přibližně 1,5 km severně od pozemku již začíná zástavba města Šternberk.



3.3.4 PŘÍSTUP/PŘÍJEZD

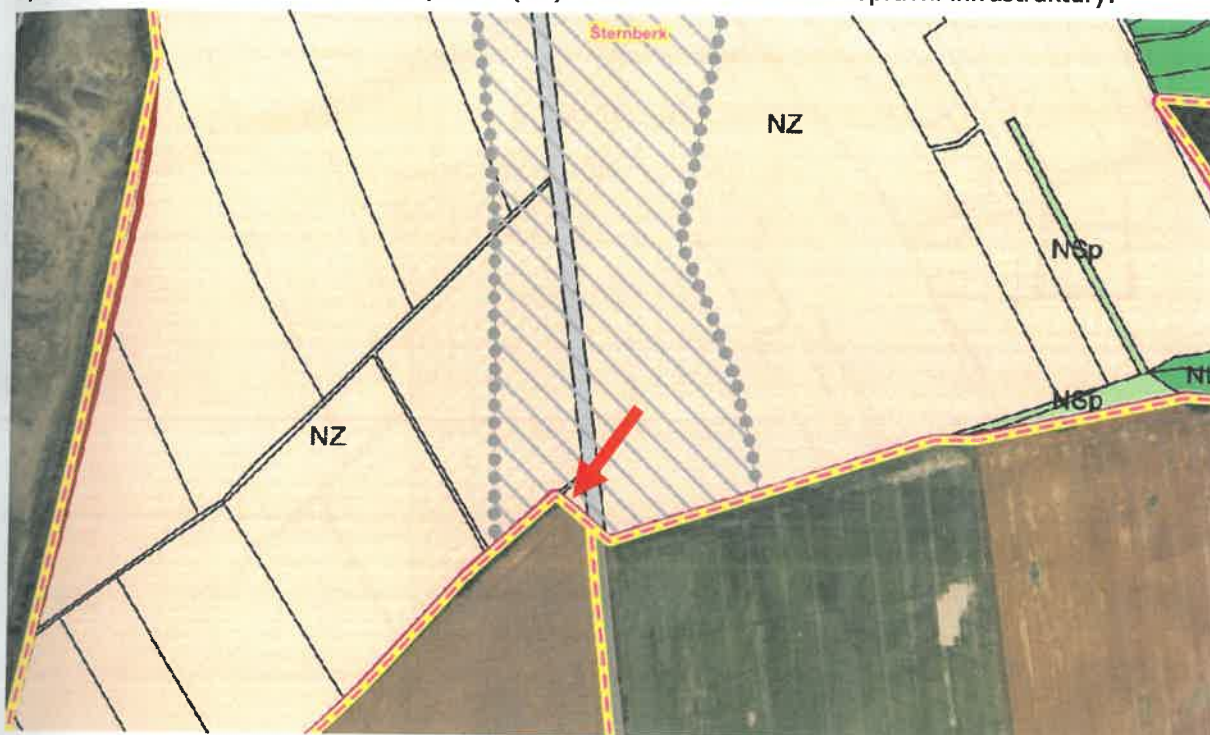
Přístup k pozemku p.č. 477/5 je možný přímo ze silnice I/46 na pozemku p.č. 521/3 (ostatní plocha, silnice, k.ú. Lhota u Šternberka) ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic s.p.

3.3.5 RIZIKO ZÁPLAV/POVODNÍ

Lokalita, kde se řešená nemovitost nachází, leží v území se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy).

3.3.6 ÚZEMNÍ PLÁN

Dle hlavního výkresu Územního plánu Šternberk ve znění po změně č. 3, která nabyla účinnosti dne 18.8.2023, leží předmětný pozemek mimo zastavěné území města, a to ve stabilizované ploše se způsobem využití jako zemědělská plocha (NZ) a současně v koridoru dopravní infrastruktury.



31. NZ – PLOCHA ZEMĚDĚLSKÁ

Hlavní využití	• pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci
Přípustné využití	• pozemky, stavby a zařízení pro zemědělství • zahrady, sady • trvalé travní porosty • protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami • stavby umísťitelné v nezastavěném území, určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků • ochranná a izolační zeleň • doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch • cyklotrasy a cyklostezky • účelové komunikace • liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury • drobné sakrální stavby a objekty (např. kaple, kříže, boží muka, sochy apod.) • zařízení pro reklamu
Nepřípustné využití	• veškeré využití, které není slučitelné s hlavním a přípustným využitím • všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou
Podmíněně přípustné využití	-
Podmínky prostorového uspořádání	• respektování současné kompozice a charakteru okolní krajiny • citlivé začlenění do krajiny • respektování prvků ÚSES

Dle výkresu Veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací Územního plánu Šternberk ve znění po změně č. 3 leží řešená nemovitost v koridoru pro umístění dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění (dle §170).



PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle §170)

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | | | plocha s možností vyvlastnění |
| | | | koridor s možností vyvlastnění |

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- VD stavba dopravní infrastruktury
VT stavba technické infrastruktury

KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- VDk koridor pro umístění vedení dopravní infrastruktury
VTk koridor pro umístění vedení technické infrastruktury

Dle výkresu Koncepce dopravní infrastruktury Územního plánu Šternberk ve znění po změně č. 3 leží řešená nemovitost v návrhové trase silnice I. třídy, respektive v koridoru pro umístění vedení přeložky silnice I/46.

3.3.8 POPIS OCEŇOVANÉHO MAJETKU

3.3.8.1 POZEMEK

P.č.	Druh pozemku/ způsob využití	Výměra (m ²)	Popis pozemku, využití
477/5	orná půda	364	Pozemek má nepravidelný tvar a je součástí remízu oddělujícího dva rozlehlé lány pole po levé stranice silnice I/46 ve směru od Olomouce do Šternberka. Jeho jihozápadní strana sousedí s již obdělávaným pozemkem. Z východní strany pozemek sousedí se silnicí I/46, resp. s jejím náspem. Na ostatní jeho strany navazují pozemky vedené jako orná půda jiných vlastníků, pouze sousedící pozemek p.č. 477/6 je ve spoluvlastnictví Města Šternberk a obce Bělkovice-Lašťany, které jsou rovněž součástí stejného remízu, jeden z nich již částečně přechází v pole. Na sousedním pozemku se nachází stavba bigboardu. Na pozemku se nachází krajinná zeleň. Terén je v místě rovinatý. Kromě trvalých porostů se na pozemku žádné příslušenství nenachází. 
CELKEM		364	

4 POSUDEK

Znalecký posudek je zpracován s využitím podkladů, které jsou uvedeny v části 2, vychází rovněž z prohlídky provedené při místním šetření, které bylo uskutečněno dne 18.8.2023.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V rámci vlastní činnosti znalecké kanceláře byla provedena analýza podkladů podle druhu oceňovaných nemovitých věcí a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 DEFINIČNÍ VYMEZENÍ CENOVÉ/HODNOTOVÉ BÁZE

Posudek je zpracováván pro účely majetkoprávní přípravy, resp. plánovaný výkup pozemku, a to v režimu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v aktuálním znění, proto jeho předmětem je určení ceny obvyklé řešených nemovitých věcí.

Legislativní definice konkrétně pojmu **obvyklá cena**, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona ve znění od 1.1.2024 zní:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.“

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

„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.“

4.1.2 DÍLČÍ OCEŇOVACÍ METODY

Posudek je zpracováván pro účely majetkoprávního vypořádání, resp. plánovaný výkup pozemku, a to v režimu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v aktuálním znění, proto jeho předmětem je určení ceny obvyklé řešených nemovitých věcí.

Vzhledem k hledané ceně obvyklé a účelu zpracování znaleckého posudku je s odkazem na příslušné definiční vymezení dle §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., resp. §1a, odst. (1) prováděcí vyhlášky jako jediná možná použitelná metoda porovnávací.

4.1.2.1 METODA POROVNÁVACÍ

Porovnávací metoda (někdy též nazývaná jako komparační či srovnávací) vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buďto přímé (přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí) nebo nepřímé, kdy jsou údaje o prodejních cenách nejprve převedeny na standardní nemovitost, se kterou je následně porovnávaná nemovitost oceňována. Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí. Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je tedy založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými na trhu, jejichž ceny byly, pokud možno, v nedávné době realizovány/obchodovány.

Porovnávací metoda dává nejpresnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje

pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (podlahová či započítatelná plocha), polohou, velikostí apod.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.2.1.1 SOUBOR NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO POROVNÁNÍ

Obvyklá cena oceňovaného majetku bude stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí – zemědělských pozemků, které byly obchodovány v období od března 2023 do prosince 2023.

Základní jednotkou pro porovnání je m^2 plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m^2 plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

Srovnávací nemovitost č. 1:

Pozemky p.č. 517/38 (dle KN orná půda, o výměře 83 m^2) a p.č. 517/30 (dle KN orná půda, o výměře 1395 m^2), k.ú. Bělkovice, obec Bělkovice - Laštány.

Jedná se o pozemky na okraji lánu zemědělské půdy/pole, po levé straně silnice I/46 ve směru z Olomouce na Šternberk před mostem přes Trusovický potok, mezi zastavěnými územími obcí Bělkovice – Laštány a Bohuňovice.

Dle územního plánu leží pozemky mimo zastavěné území, a to v zastavitelné ploše (v ploše změn) se způsobem využití jako plocha dopravní infrastruktura silniční (DS). Pozemek p.č. 517/30 dle již provedeného rozdělení ovšem leží mimo trvalý zábor pro stavbu nové silnice.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 4.12.2023 za cenu 99 000 Kč, tj. přibližně $66,98 \text{ Kč/m}^2$.

Zdroj: Sbírka listin KN - kupní smlouva, vkladové řízení V – 16002/2023-805



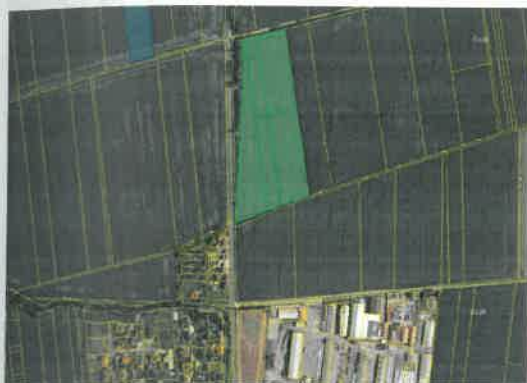
Srovnávací nemovitost č. 2:

Pozemky p.č. 709/1 (dle KN orná půda, o výměře $10\,023 \text{ m}^2$), p.č. 709/2 (dle KN orná půda, o výměře 527 m^2), p.č. 709/3 (dle KN orná půda, o výměře $3\,298 \text{ m}^2$), p.č. 709/4 (dle KN orná půda, o výměře $4\,266 \text{ m}^2$), p.č. 709/5 (dle KN orná půda, o výměře $7\,412 \text{ m}^2$) a p.č. 709/6 (dle KN orná půda, o výměře $8\,696 \text{ m}^2$) k.ú. Bělkovice, obec Bělkovice – Laštány. Předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/12, kterému odpovídá výměra $14.259,17 \text{ m}^2$.

Jedná se o soubor pozemků společně tvořící přibližně lichoběžníkový útvar, který je součástí rozlehlého lánu rovinatého pole. Pozemky leží po pravé straně silnice z Dolan ve směru na Bělkovice – Laštány a nachází se těsně za okrajem zastavěného území Dolan.

Prodej byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 19.10.2023 za cenu 550 000 Kč, tj. 38,57 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 13260/2023-805



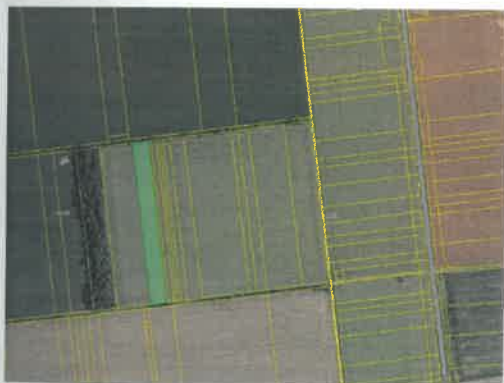
Srovnávací nemovitost č. 3:

Pozemek p.č. 259/2 (dle KN orná půda, o výměře 8 498 m²), k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice. Předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6, kterému odpovídá výměra 1.416,33 m².

Jedná se o pozemek zemědělské půdy/pole situovaný přibližně 500 m západně od silnice I/46 mezi zastavěnými územími obcí Bohuňovice a Štarnov. Pozemek má tvar protáhlého obdélníku a je součástí rozlehlého lánu rovinatého pole.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 15.9.2023 za cenu 47 435 Kč, tj. 33,49 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 11839/2023-805



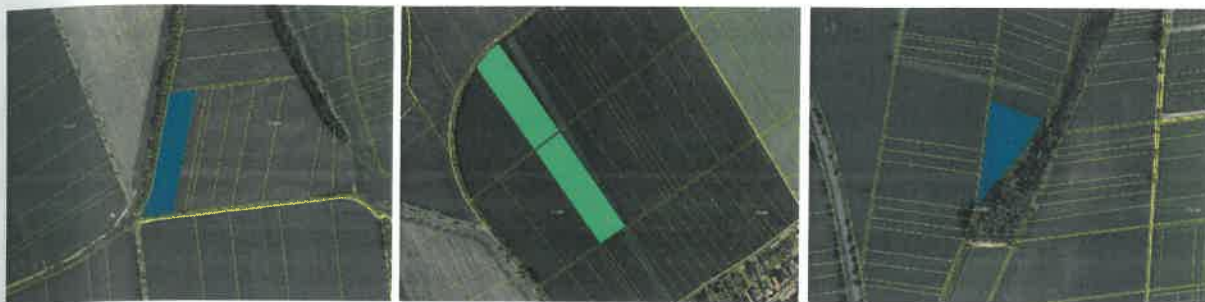
Srovnávací nemovitost č. 4:

Pozemky p.č. 500/3 (dle KN orná půda, o výměře 19 143 m²), p.č. 520/2 (dle KN orná půda, o výměře 19 558 m²), p.č. 520/9 (dle KN orná půda, o výměře 20 679 m²) a p.č. 920/32 (dle KN orná půda, o výměře 16 697 m²), k.ú. Štarnov, obec Štarnov. Předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4, kterému odpovídá výměra 57 057,75 m².

Jedná se o pozemky, které jsou součástí rozlehlých lánů polí. Pozemky se nachází v různých místech katastrálního území Štarnov ve vzdálenostech přibližně od 2,3 až do 3,7 km západně od silnice I/46.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 27.7.2023 za cenu 3 366 422 Kč, tj. 59, Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 9821/2023-805



Srovnávací nemovitost č. 5:

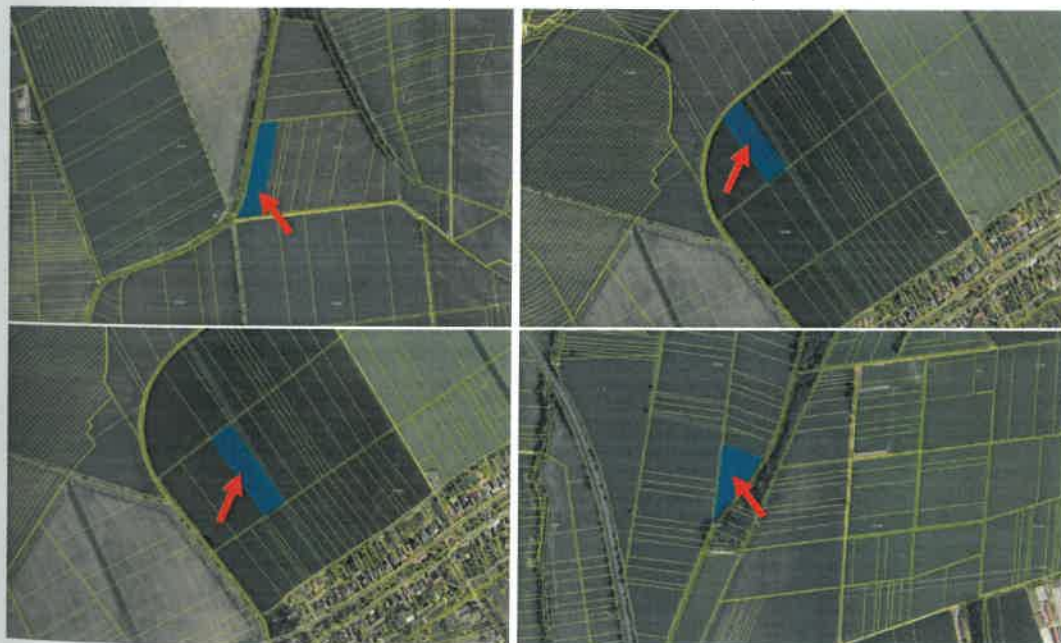
Soubor pozemků o celkové výměře 76 077 m², přičemž předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o na pozemcích o velikosti 1/4, a to:

k.ú.	obec	p.č.	druh pozemku	výměra (m ²)
Štarnov	Štarnov	500/3	orná půda	19 143
Štarnov	Štarnov	520/2	orná půda	19 558
Štarnov	Štarnov	520/9	orná půda	20 679
Štarnov	Štarnov	920/32	orná půda	16 697
Σ				76 077

Jedná se o zemědělské pozemky, které jsou součástí rozlehlých lánů polí. Pozemky na sebe nenavazují, jsou rozptýleny po celém katastrálním území a nachází se ve vzdálenosti přibližně od 2,3 km až do 3,7 km západně od silnice I/46.

Prodej podílu o velikosti 1/4 na uvedených pozemcích (odpovídající výměra 19 019,25 m²) byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a další fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 3.4.2023 za cenu 1 103 116,50 Kč, tj. 58 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 4161/2023-805



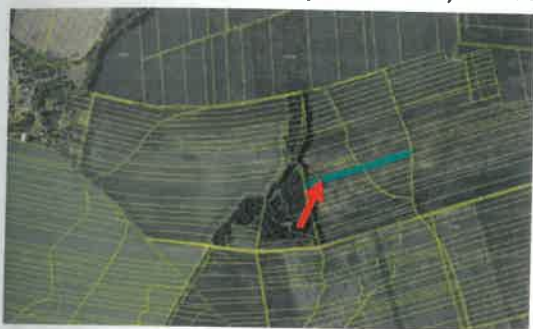
Srovnávací nemovitost č. 6:

Soubor pozemků o celkové výměře 5 444 m², a to:

k.ú.	obec	p.č.	druh pozemku	výměra (m ²)
Stádlo	Štěpánov	251/12	ostatní plocha/ostatní komunikace	61
Stádlo	Štěpánov	251/57	orná půda	2 810
Stádlo	Štěpánov	251/71	orná půda	2 573
Σ				5 444

Jedná se o zemědělské pozemky, které jsou součástí rozlehlého lánu pole, ve vzdálenosti přibližně 2 km západně od silnice I/46. Pozemky se nachází přibližně 1 km východně od místní části Štěpánova Stádlu. Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a další fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 3.4.2023 za cenu 294 000 Kč, tj. 54 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 4433/2023-805



Srovnávací nemovitost č. 7:

Soubor pozemků o celkové výměře 47 501 m², a to:

k.ú.	obec	p.č.	druh pozemku	výměra (m ²)
Štarnov	Štarnov	500/6	orná půda	14 952
Štarnov	Štarnov	560/12	orná půda	20 494
Štarnov	Štarnov	630/19	orná půda	6 393
Štarnov	Štarnov	920/16	orná půda	5 662
Σ				47 501

Jedná se o pozemky, které jsou součástí rozlehlých lánů polí. Pozemky se nachází v různých místech katastrálního území Štarnov ve vzdálenostech přibližně od 1,1 až do 3,9 km západně od silnice I/46. Pozemky na sebe nenavazují, jsou rozptýleny po celém katastrálním území.

Prodej byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a další fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 27.3.2023 za cenu 2 470 052 Kč, tj. 52 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 3898/2023-805



Srovnávací nemovitost č. 8:

Pozemek p.č. 714/51 (dle KN orná půda, o výměře 17 560 m²), k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany.

Jedná se o pozemek zemědělské půdy/pole situovaný přibližně 180 m východně od silnice I/46 mezi zastavěnými územími obcí Dolany a Továř, ve vzdálenosti přibližně 300 m od okrajů zastavěných území obou obcí. Pozemek má tvar lichoběžníku a je součástí rozlehlého lánu rovinatého pole.

Prodej byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a další fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 3.3.2023 za cenu 1 000 000 Kč, tj. 56,95 Kč/m².

Zdroj: Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 2958/2023-805



4.2.1.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM ZE SJEDNANÝCH CEN

Obvyklá cena oceňovaného majetku je dále stanovena s využitím výše uvedených srovnávacích nemovitostí po zvážení a srovnání jejich charakteristik ve vztahu k oceňovanému majetku. Jako srovnávací byly vybrány takové nemovitosti, které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření, byly v okolí realizovány a mají nejbližší charakter. Základní jednotkou pro porovnání je m² plochy pozemků.

V souboru nemovitostí pro porovnání je uvedeno celkem osm pozemků nebo souborů pozemků společně prodaných, u nichž byly zjištěny sjednané ceny při jejich prodejkách, které se uskutečnily v období od března do prosince roku 2023. Uvedené pozemky leží v okolních obcích, přičemž se jedná v naprostu převažující většině o ornou půdu, tedy o takové pozemky, jejichž prodeje se v okolí realizují a mají nejbližší charakter jako pozemek oceňovaný, který má k orné půdě doplňující využití a žádoucí krajinnotvorný charakter. Pouze v jednom případě, a to v rámci srovnávacích nemovitostí č. 6, byl v rámci souboru pozemků obchodován též jeden pozemek evidovaný jako ostatní plocha, nicméně jedná se velikostně o marginální výměru vzhledem k plochám pozemků evidovaných v druhu orná půda, kdy se prakticky jedná o okraj zemědělského lánu tvořící polní cestu, kdy tato skutečnost nemá vliv na stanovenou jednotkovou cenu pozemků jako celku. Je navíc zřejmé, že pakliže jsou v rámci souborů pozemků obchodovány i takovéto plochy, tak se tak děje za stejné jednotkové ceny, tedy bez rozlišení druhu pozemků (pakliže samozřejmě není evidentní převaha jednoho druhu pozemku nad ornou půdu, typicky v případě lesních pozemků, což však není tento případ).

Porovnávací pozemky jsou dále vyhodnoceny s využitím vícekritériální srovnávací analýzy, kdy v první fázi je odvozena průměrná jednotková cena na m² plochy pozemku, z níž je pak dle výměry „vyčíslena“ obvyklá cena. Případné rozdíly v jednotlivých charakteristikách porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované jsou v rámci vícekritériální srovnávací analýzy, pokud možno zohledněny úpravnými koeficienty.

Sjednané ceny vztažené na m² plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, případně dále i ve srovnávací analýze.

Vzhledem k tomu, že pro srovnání byly použity nemovitosti obchodované v rozmezí od března do prosince roku 2023, bude proveden „převod“ na současnou cenovou hladinu. Pro tento účel bude pomocně využito informací o vývoji tržních cen půdy v průběhu roku 2023, zpracované společností FARMY.CZ s.r.o., což je poradenská a realitní společnost, která se od roku 2004 specializuje na prodej zemědělských majetků, provozuje cenovou mapu půdy a publikuje zprávy o trhu s půdou.

Zpráva o trhu s půdou z ledna 2024 publikovaná společností FARMY.CZ s.r.o. uvádí nárůst průměrné ceny zemědělské půdy v roce 2023 o 2,9 % oproti roku 2022, což činí průměrně přibližně 0,24 % měsíčně.

Dále pak uvádí, že orná půda se prodávala za ceny o 23 % vyšší než v případě trvalých travních porostů.

Vícekritériální srovnávací analýza:

Pozn. Ke srovnávací analýze: Je – li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak.

Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)	Parcela č.	Výměra m ²	Kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m ²
Srovnávací nemovitost č. 1 / k.ú. Bělkovice Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 12/2023 - 1,01; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	517/38, 517/30	1 478	99 000	66,98	0,76	50,74
Srovnávací nemovitost č. 2 / k.ú. Bělkovice Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 10/2023 - 1,01; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	více p.č.	14 259	550 000	38,57	0,76	29,22
Srovnávací nemovitost č. 3 / k.ú. Bohuňovice Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 9/2023 - 1,01; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	259/2	1 416	47 435	33,50	0,76	25,38
Srovnávací nemovitost č. 4 / k.ú. Štarnov Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 7/2023 - 1,02; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	více p.č.	57 058	3 366 422	59,00	0,77	45,14
Srovnávací nemovitost č. 5 / k.ú. Štarnov Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 4/2023 - 1,03; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	více p.č.	19 019	1 103 117	58,00	0,77	44,81
Srovnávací nemovitost č. 6 / k.ú. Stádlo Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 4/2023 - 1,03; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	251/12, 251/57, 251/71	5 444	294 000	54,00	0,77	41,72
Srovnávací nemovitost č. 7 / k.ú. Štarnov Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 3/2023 - 1,03; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	více p.č.	47 501	2 470 052	52,00	0,77	40,17
Srovnávací nemovitost č. 8 / k.ú. Dolany u Olomouce Hodnocení: zohlednění vývoje cen v čase - prodej v 3/2023 - 1,03; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - z hlediska účelu srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ne, zemědělská půda - 1,00; intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek je součástí oddělujícího remízu mezi lány orné půdy - 0,75; vybavenost pozemku - bez vlivu - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00	714/51	17 560	1 000 000	56,95	0,77	43,99
Průměrná jednotková cena						40,15 Kč/m²

Na základě rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem a obdobnými předměty vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných cen jejich korekcí se zdůvodněním.

Pro určení obvyklé ceny je využit celý soubor upravených cen a obvyklá cena předmětu ocenění v jednotkovém vyjádření je určena jako průměr těchto upravených cen zaokrouhlený na celé koruny ve výši **40 Kč/m²**.

Celková obvyklá cena oceňovaných pozemků je uvedena v následující tabulce:

K.ú.	P.č.	Druh pozemku, způsob využití dle KN	Výměra (m ²)	Jednot. obvyklá cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena celkem (Kč)
Lhota u Šternberka	477/5	orná půda	364	40	14 560
Výměra celkem (m²)			364		
Obvyklá cena celkem (Kč)					14 560

4.3 ZAŘAZENÍ MAJETKU Z HLEDISKA ZÁKONA Č. 416/2009 SB.

S ohledem na účel zpracování znaleckého posudku je dále dle výslovného požadavku zadavatele, a to nad rámec stanovené obvyklé ceny, uvedeno i zařazení majetku do kategorií dle příslušného ustanovení § 3b, odst. (1) zákona č. 416/2009 Sb., jenž zní:

§ 3b

(1) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši

a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku⁷⁾, nebo

b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku⁷⁾ nebo stavby.

Oceňovaný pozemek je součástí remízu mezi rozlehlými lány zemědělské půdy, není tedy stavebním pozemkem a netvoří funkční celek s žádnou stavbou.

Pokud jde tedy o zařazení předmětného pozemku do jedné z kategorií dle §3b, odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., vč. označení příslušným písmenem, k tomuto uvádíme, na základě zjištěných skutečností/vlastností pozemku následující:

Pozemek p.č.	Zařazení dle §3b, odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb.	
477/5	nestavební pozemek – a)	koeficient 8

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci ocenění byla použita data poskytnutá od zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury a článků, vybraných zákonů a vyhlášek (to vše viz. kapitola 2.2.), přičemž data byla zpracována dle ustálené odborné praxe vyplývající z příslušné odborné literatury.

V rámci výpočtů zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V rámci ocenění byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Stanovení ceny obvyklé předmětného pozemku bylo provedeno porovnáním se srovnávacími nemovitostmi ze sjednaných cen při jejich prodeji.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je obvyklá cena oceňovaného majetku stanovena následovně:

Pozemek p.č. 477/5 zapsaný na LV č. 262, k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, Olomoucký kraj – celkem:

Obvyklá cena	14 560 Kč
---------------------	------------------

5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2 *Výčet podkladů*, přičemž pokud jde o stanovení **obvyklé ceny** v posudkové části, tak tato byla odvozena ze sjednaných cen na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Lze jednoznačně konstatovat, že výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocování nemovitých věcí (v kontextu zadání postavených na tržních principech) a na vyhodnocení, resp. analýze porovnávací metody.

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla tedy plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Výsledky byly jednoznačně zformulovány v kapitolách 4 a 5 posudku.

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znalecký posudek je zpracován na základě Objednávky č. 9226/2023-2910/9209-00 ze dne 18.7.2023 (dále jen „Objednávka“) vystavené firmou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 141/2,4, 832 03 Bratislava – městská část Nové Mesto, Slovenská republika (jako objednatel).

Ve smyslu uvedené objednávky je požadováno zpracování znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovité věci, a to:

- pozemku p.č. 477/5, orná půda, o výměře 364 m²,

který je zapsán na LV č. 262 pro k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, Olomoucký kraj.

Požadováno je zpracovat znalecký posudek ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v aktuálním znění.

Ocenění nemovité věci je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití zjištěném při provedení místního šetření dne 18.8.2023 v cenové úrovni platné k datu vydání znaleckého posudku.

6.2 ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE

Cena obvyklá nemovité věci, a to pozemku p.č. 477/5, který je zapsán na LV č. 262 pro k.ú. Lhota u Šternberka, obec Šternberk, Olomoucký kraj, je ve stavu pozemku zjištěném při provedeném místním šetření dne 18.8.2023 stanovena tímto znaleckým posudkem v cenové úrovni platné k datu vydání znaleckého posudku ve výši:

Obvyklá cena: 14 560 Kč

Cena slovy: čtrnáct tisíc pět set šedesát korun českých

Zadavatelem je nad rámec výše uvedeného také požadováno vyjádřit se k režimu DPH ve vztahu ke stanovené výsledné obvyklé ceně nemovité věci.

Považujeme za vhodné uvést, že zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů ve svých ustanoveních neupravuje určování cen a hodnot z pohledu náležitostí daně z přidané hodnoty. Zákon o oceňování majetku pouze upravuje způsoby oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, přičemž dle ustanovení § 1 odstavec 2 se tento zákon nevztahuje na sjednávání cen. Skutečnost, že existuje DPH a předpisy, které ji upravují, však reflektuje a respektuje. Zákon o oceňování majetku náležitosti týkající se DPH nikdy neřešil a ani neřeší. Nezabývá se proto ani tím, je-li oceňovaná věc předmětem DPH, popřípadě je z DPH vyloučena nebo od ní osvobozena. DPH je považována za jednu z možných součástí hodnoty (ceny), její aplikace a nakládání s ní je individuální pro každé určování hodnoty (ceny), kromě určování ceny zjištěné (určené dle cenového předpisu), která DPH nezahrnuje.

V předkládaném posudku byla stanovena cena obvyklá dle intencí zákona o oceňování majetku, tedy porovnáním. **Stanovená cena obvyklá** nemovité věci **vychází výhradně ze srovnávacích nemovitých věcí, u kterých nebylo, v rámci příslušných nabývacích titulů (kupních smluv), DPH jakkoliv vyjádřeno**, přičemž ve třech případech byl prodej realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a fyzickou osobou (jako kupující), v jednom případě mezi právnickými osobami a v ostatních čtyřech případech mezi fyzickými osobami.

Na základě výše uvedeného lze, dle jakkoliv nezávazného názoru znalecké kanceláře tedy dovodit, že v tomto konkrétním případě je možno námi stanovenou výslednou cenu považovat za cenu konečnou/celkovou, tj. bez zvláštního vyjádření DPH.

Závaznost stanoviska:

Z hlediska oprávněnosti znalecké kanceláře obecně je nezbytné jednoznačně upozornit, že výše uvedené doplňující vyjádření s ohledem na výslovný požadavek zadavatele není s ohledem na kompetenci znalecké kanceláře právním, ani jiným závazným stanoviskem/rozborem zpracovatele posudku, neboť toto mu samozřejmě nepřísluší, k tomuto je oprávněn pouze soud. Nýbrž je na základě dostupných informací (zejména vyplývajících z vyjádření Ministerstva financí, Odboru 16/Cenová politika, Oddělení 1602/Oceňování majetku), doporučení profesních organizací a praktických zkušeností v daném případě nezávislým názorem ohledně problematiky DPH ve vztahu k výsledné interpretaci výsledku posudku.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené v rámci zpracování posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.
- Analýzy, názory a závěry uvedené v posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku, a jsou osobními nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele posudku a jiná strana při použití jiných předpokladů může dojít k odlišným závěrům.
- Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob.
- Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění, resp. k datu vypracování znaleckého posudku. K takovým podkladům a informacím, které byly znalecké kanceláři případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.
- Při provedeném místním šetření byla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a sdělených informací s ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu vypracování posudku, a to ve vztahu k rozhodnému datu ocenění nemovitých věcí.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem.
- Tabulky uvedené v tomto posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel nebo v příslušném programovém vybavení uvedeném v podkladech. Případné vzniklé odchylky mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se společně podíleli:

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D., osoba oprávněná ke stvrzení, doplnění nebo vysvětlení posudku

Ing. Klára Schenková, Ph.D.

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. zapsanou v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

V návaznosti na § 47 a § 48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého byl STAVEXIS, s.r.o. původně zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-ODD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelná technika, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky s číslem položky **023685/2024** a zároveň pod pořadovým číslem 8432-63/2024 v interním seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Datum vypracování: 27.3.2024

Otisk znalecké pečeti:

Podpis:


Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

prokurista znalecké kanceláře a znalec oprávněný
k výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika



SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 262, k.ú. Lhota u Šternberka	2x A4
2.	Výřez z katastrální mapy vč. ortofoto snímku	2x A4
3.	Fotodokumentace pořízená při místním šetření	2x A4
4.	Situační mapy	2x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		8x A4

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 262, k.ú. Lhota u Šternberka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 12:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505188 Šternberk
Kat.území: 763578 Lhota u Šternberka List vlastnictví: 262

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Bělkovice-Laštany, č.p. 139, 78316 Bělkovice-Laštany	00298654	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
477/5	364	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 24.1.2001 dle § 1.

POLVZ:6/2001

Z-9900006/2001-805

Pro: Obec Bělkovice-Laštany, č.p. 139, 78316 Bělkovice-Laštany

RO/IČO: 00298654

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
477/5	31200	364

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.03.2024 13:16:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

Příloha č. 2

Výřez z katastrální mapy včetně ortofoto snímku

Příloha č. 3

Fotodokumentace pořízená při místním šetření

14



Příloha č. 4

Situační mapy

