

**STAVEXIS**

S.R.O.

Stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář

## **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně obvyklé nemovité věci, a to pozemku p.č. 434/16, který je zapsán na LV č. 899 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, Olomoucký kraj**

**Číslo položky:** 023426/2024

**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: Bodlákova 1706/8, 628 00 Brno  
kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno

**Obor/odvětví:** Ekonomika/oceňování nemovitých věcí

**Předmět posudku:** ocenění nemovité věci – pozemku p.č. 434/16 v k.ú. Bohuňovice, pro potřeby majetkoprávního vypořádání v souvislosti se stavbou „Silnice I/46 Šternberk - obchvat“

**Posudek je vypracován:** ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 3 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře

**Výtisk č.:** 1/4

**Počet stran:** 32 stran posudku včetně příloh a krycích listů

**Datum zpracování:** 27.3.2024

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>                                                   | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2 VÝČET PODKLADŮ .....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3 NÁLEZ .....</b>                                                                       | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>4 POSUDEK .....</b>                                                                     | <b>10</b> |
| 4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....                                                    | 10        |
| 4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....                                                             | 11        |
| 4.3 ZAŘAZENÍ MAJETKU Z HLEDISKA ZÁKONA Č. 416/2009 SB. ....                                | 17        |
| <b>5 ODŮVODNĚNÍ .....</b>                                                                  | <b>17</b> |
| 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....                                                    | 17        |
| 5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE .....                                                          | 18        |
| <b>6 ZÁVĚR .....</b>                                                                       | <b>18</b> |
| 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....                                                     | 18        |
| 6.2 ODPOVĚĎ ZPRACOVATELE .....                                                             | 18        |
| 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST .....         | 19        |
| <b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>                                                                 | <b>22</b> |

# 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. 434/16, orná půda, o výměře 31 m<sup>2</sup>,

který je zapsán na LV č. 899 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, 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**

- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 899, k.ú. Bohuňovice, 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/>
- Povodňový plán obce Bohuňovice, zdroj: <https://www.edpp.cz/povodnovy-plan/bohunovice/>
- Územní plán Bohuňovice, zdroj: <https://www.bohunovice.cz/uzemni%2Dplanovani/ds-1012/archiv=0>
- 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.bohunovice.cz/>, <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](http://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. Výchozískem 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: 500852 Bohuňovice |       |
| Kat.území: 606430 Bohuňovice                                                       | List vlastnictví: 899   |       |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) |                         |       |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         | Identifikátor           | Podíl |
| Vlastnické právo                                                                   |                         |       |
| Město Šternberk, Horní náměstí 78/16, 78501 Šternberk                              | 00299529                | 1/2   |
| Obec Bělkovice-Laštany, č.p. 139, 78316 Bělkovice-Laštany                          | 00298654                | 1/2   |

#### ČÁSTEČNÝ VÍPIS

##### B Nemovitosti

| Pozemky |                          |              |                |                       |
|---------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 434/16  | 31                       | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |



#### 3.3.2 ZÁKLADNÍ POPIS

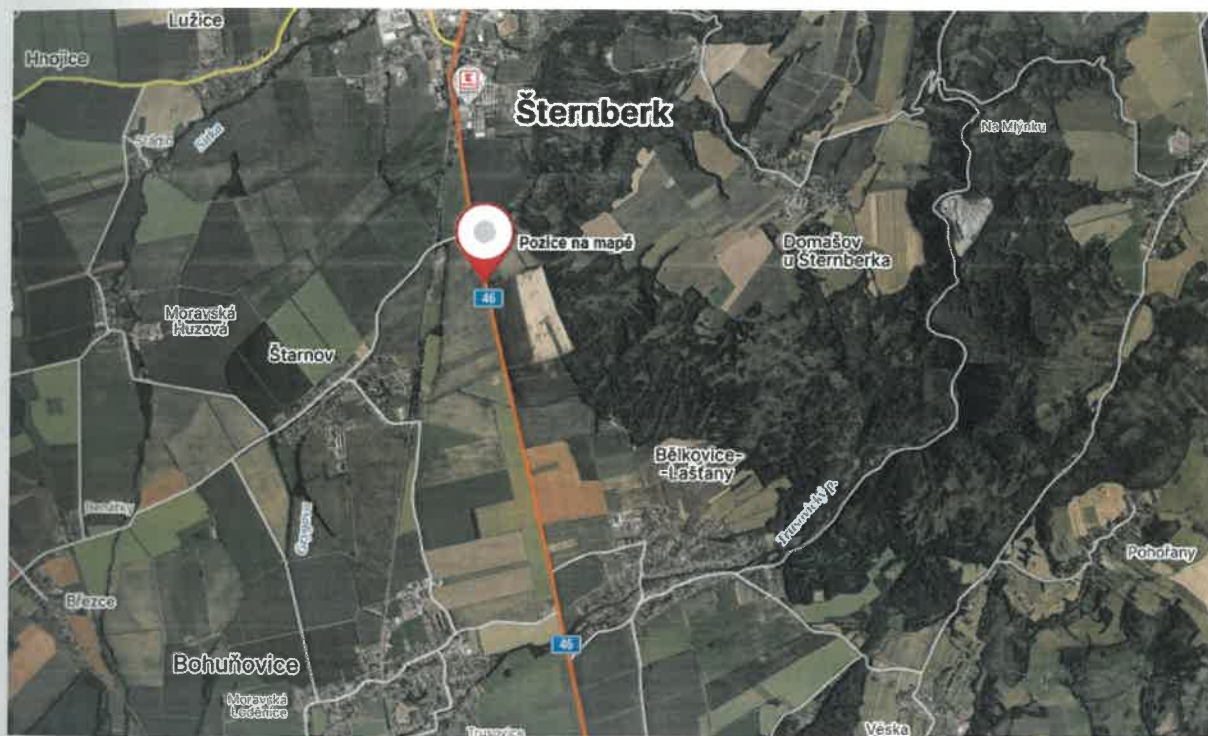
Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na LV č. 899 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, dotčený dle příslušné dokumentace plánovanou stavbou nové trasy části silnice I/46, která bude obchvatem města Šternberk.

Jedná se o pozemek p.č. 434/16, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu orná půda, má lichoběžníkový tvar a je součástí remízu oddělujícího dva rozlehlé lány pole po levé stranice silnice I/46 ve směru od Bohuňovic do Šternberka. Jeho jihovýchodní strana sousedí s již obdělávaným pozemkem, na jehož okraj ještě zasahuje remíz. Na ostatní jeho strany navazují pozemky vedené jako orná půda jiných vlastníků, které jsou rovněž součástí stejného remízu.

### 3.3.3 OBEC/LOKALITA

Obec Bohuňovice se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji. Leží na rozhraní Hané a Nízkého Jeseníku, asi 6 km jižně od Šternberka a 6 km severně od Olomouce. Žije zde přibližně 2 600 obyvatel. Současnou obec tvoří tři bývalé samostatné vesnice – vlastní Bohuňovice, Moravská Loděnice a Trusovice. V obci se nachází mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, zdravotní středisko, kostel, obecní policie, pošta, obchody, sportoviště, kulturní dům, kino, restaurace a provozovny některých služeb. V obci jsou rozvedeny kompletní inženýrské sítě. Obec je obsluhována autobusovou dopravou a vlakovou dopravou.

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 v severním cípu katastrálního území Bohuňovice v blízkosti hranic s katastrálními územími Lhota u Šternberka a Laštany. Přibližně 1,5 km severně od pozemku již začíná zástavba města Šternberk.



### 3.3.4 PŘÍSTUP/PŘÍJEZD

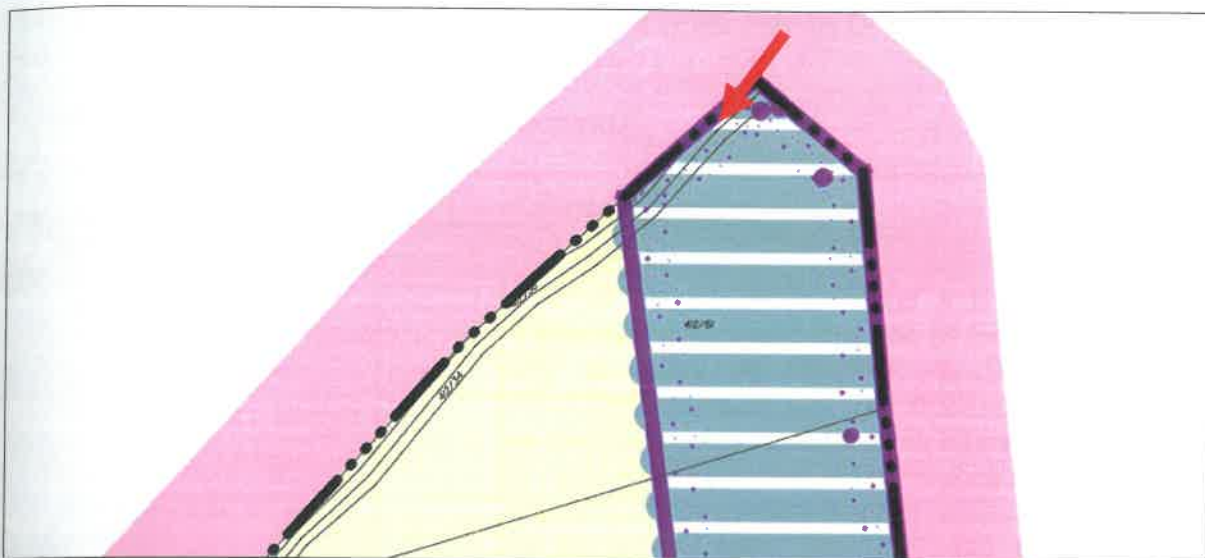
Pozemek není samostatně přístupný z veřejné komunikace.

### 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 výkresu I.2 Hlavní výkres Územního plánu Bohuňovice, leží předmětný pozemek mimo zastavěné území, a to v zastavitelné ploše (v ploše změn – I. etapa) se způsobem využití jako dopravní plochy silniční (DS).



#### DS – DOPRAVNÍ PLOCHY SILNIČNÍ

##### Hlavní využití:

- silniční doprava
- plochy pro statickou dopravu

##### Přípustné využití:

- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem parkovišť
- objekty a stavby technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro obchod a služby
- zeleň, zejména ochranná

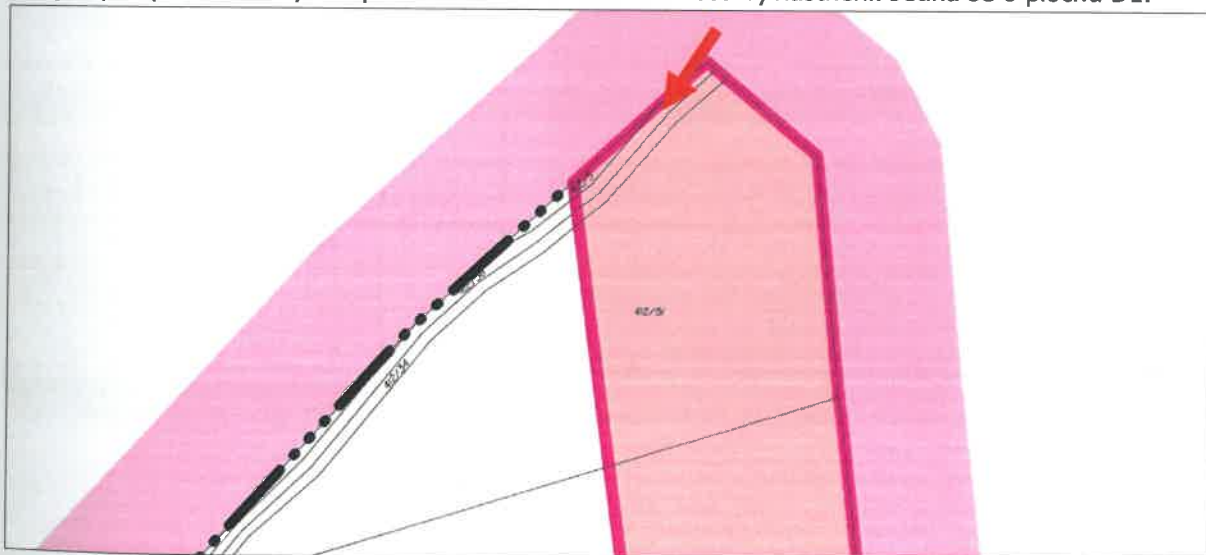
##### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost do 1 NP s možností podkrovní případně ustoupeného podlaží

Dle výkresu I.3 – Veřejně prospěšné stavby Územního plánu Bohuňovice leží řešená nemovitost v ploše veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura s možností vyvlastnění. Jedná se o plochu D1.



#### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - vyvlastnění I předkupní právo



DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### 3.3.7 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV EVIDOVANÁ V KN

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 899 ze dne 6.3.2024, k.ú. Bohuňovice není uveden žádný zápis.

V části D „Poznámky a další obdobné údaje částečného výpisu z KN pro LV č. 899 ze dne 6.3.2024, k.ú. Bohuňovice není uveden žádný zápis.

### 3.3.8 POPIS OCEŇOVANÉHO MAJETKU

#### 3.3.8.1 POZEMEK

| P.č.   | Druh pozemku/<br>způsob využití | Výměra<br>(m <sup>2</sup> ) | Popis pozemku, využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 434/16 | orná půda                       | 31                          | <p>Pozemek má lichoběžníkový tvar a je součástí remízu oddělujícího dva rozlehlé lány pole po levé stranice silnice I/46 ve směru od Bohuňovic do Šternberka. Jeho jihovýchodní strana sousedí s již obdělávaným pozemkem, na jehož okraj ještě zasahuje remíz. Na ostatní jeho strany navazují pozemky vedené jako orná půda jiných vlastníků, které jsou rovněž součástí stejného remízu. Na pozemku se nachází krajinná zeleň. Terén je v místě rovinatý. Kromě trvalých porostů se na pozemku žádné příslušenství nenachází.</p>  |
| CELKEM |                                 | 31                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 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 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 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<sup>2</sup> plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m<sup>2</sup> plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

#### **Srovnávací nemovitost č. 1:**

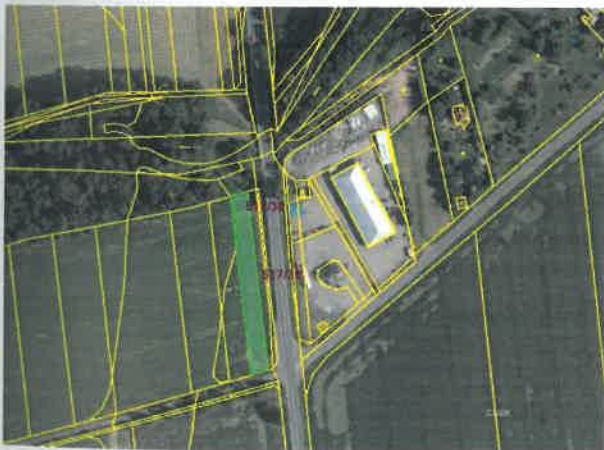
Pozemky p.č. 517/38 (dle KN orná půda, o výměře 83 m<sup>2</sup>) a p.č. 517/30 (dle KN orná půda, o výměře 1395 m<sup>2</sup>), k.ú. Bělkovice, obec Bělkovice - Lašt'any.

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 – Lašt'any 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 Kč/m<sup>2</sup>.

*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 m<sup>2</sup>), p.č. 709/2 (dle KN orná půda, o výměře 527 m<sup>2</sup>), p.č. 709/3 (dle KN orná půda, o výměře 3 298 m<sup>2</sup>), p.č. 709/4 (dle KN orná půda, o výměře 4 266 m<sup>2</sup>), p.č. 709/5 (dle KN orná půda, o výměře 7 412 m<sup>2</sup>) a p.č. 709/6 (dle KN orná půda, o výměře 8 696 m<sup>2</sup>) k.ú. Bělkovice, obec Bělkovice – Lašt'any. Předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/12, kterému odpovídá výměra 14.259,17 m<sup>2</sup>.

Jedná se o soubor pozemků společně tvořící přibližně lichoběžníkový útvar, který je součástí rozlehlého lánů rovinatého pole. Pozemky leží po pravé straně silnice z Dolan ve směru na Bělkovice – Lašťany 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/m<sup>2</sup>.

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



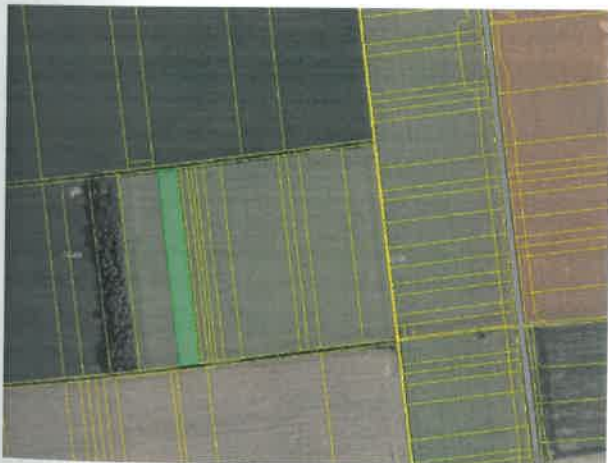
### **Srovnávací nemovitost č. 3:**

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

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 lánů 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/m<sup>2</sup>.

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

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/m<sup>2</sup>.

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



#### **Srovnávací nemovitost č. 5:**

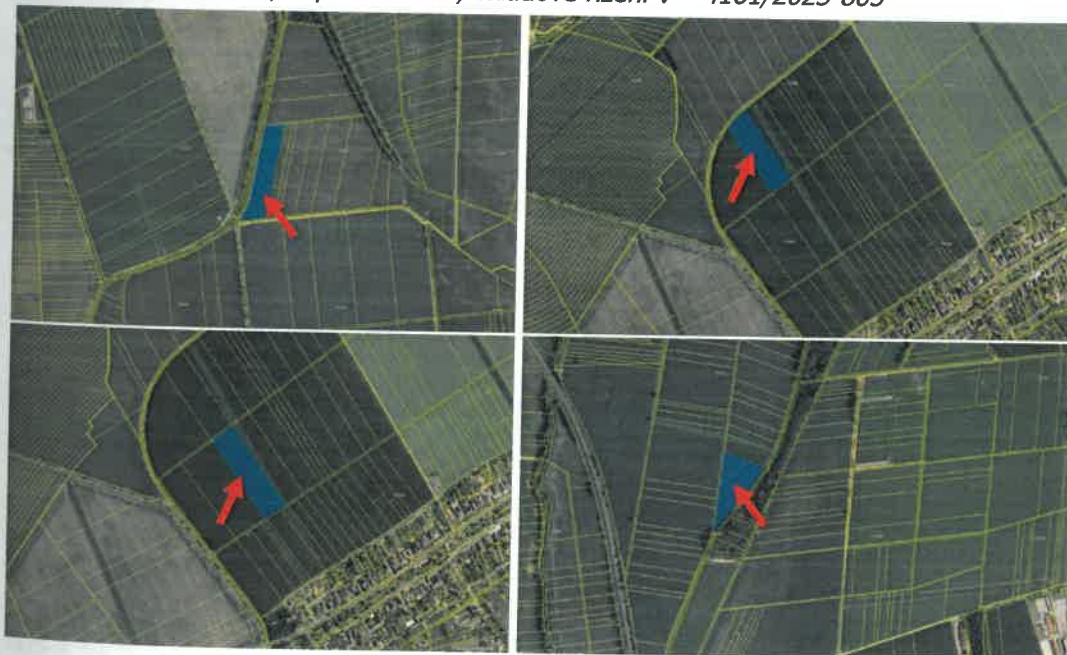
Soubor pozemků o celkové výměře 76 077 m<sup>2</sup>, přičemž předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl o na pozemcích o velikosti 1/4, a to:

| k.ú.    | obec    | p.č.   | druh pozemku | výměra (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---------|--------|--------------|--------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>.

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



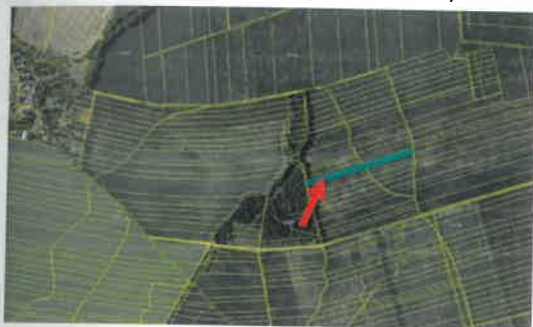
### **Srovnávací nemovitost č. 6:**

Soubor pozemků o celkové výměře 5 444 m<sup>2</sup>, a to:

| k.ú.   | obec     | p.č.   | druh pozemku                      | výměra (m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------|--------|-----------------------------------|--------------------------|
| 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 fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 3.4.2023 za cenu 294 000 Kč, tj. 54 Kč/m<sup>2</sup>.

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



### **Srovnávací nemovitost č. 7:**

Soubor pozemků o celkové výměře 47 501 m<sup>2</sup>, a to:

| k.ú.    | obec    | p.č.   | druh pozemku | výměra (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---------|--------|--------------|--------------------------|
| 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/m<sup>2</sup>.

*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 m<sup>2</sup>), 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/m<sup>2</sup>.

*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, jejichž prodeje se v okolí realizují a mají nejbližší charakter a které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření. Základní jednotkou pro porovnání je m<sup>2</sup> 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, kromě jednoho přímo v k.ú Bohuňovice, v obcích v okolí, přičemž se jedná v naprosté 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 m<sup>2</sup> plochy pozemku, z níž je pak dle výměry „výčíslena“ 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 m<sup>2</sup> 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.

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Parcela č.                   | Výměra         | Kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              | m <sup>2</sup> | Kč         | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                 | Kč/m <sup>2</sup>             |
| Srovnávací nemovitost č.1 / k.ú. Bělkovice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 517/38,<br>517/30            | 1 478          | 99 000     | 66,98             | 0,76               | 50,74                         |
| 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 |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 2 / k.ú. Bělkovice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | více p.č.                    | 14 259         | 550 000    | 38,57             | 0,76               | 29,22                         |
| 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 |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 3 / k.ú. Bohuňovice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 259/2                        | 1 416          | 47 435     | 33,50             | 0,76               | 25,38                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 4 / k.ú. Štarnov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | více p.č.                    | 57 058         | 3 366 422  | 59,00             | 0,77               | 45,14                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 5 / k.ú. Štarnov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | více p.č.                    | 19 019         | 1 103 117  | 58,00             | 0,77               | 44,81                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 6 / k.ú. Stádlo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 251/12,<br>251/57,<br>251/71 | 5 444          | 294 000    | 54,00             | 0,77               | 41,72                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 7 / k.ú. Štarnov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | více p.č.                    | 47 501         | 2 470 052  | 52,00             | 0,77               | 40,17                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| Srovnávací nemovitost č. 8 / k.ú. Dolany u Olomouce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 714/51                       | 17 560         | 1 000 000  | 56,95             | 0,77               | 43,99                         |
| 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  |                              |                |            |                   |                    |                               |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                |            |                   |                    | <b>40,15 Kč/m<sup>2</sup></b> |

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/m<sup>2</sup>**.

Celková obvyklá cena oceňovaných pozemků je uvedena v následující tabulce:

| K.ú.                                 | P.č.   | Druh pozemku, způsob využití dle KN | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Jednot. obvyklá cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Obvyklá cena celkem (Kč) |
|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Bohuňovice                           | 434/16 | orná půda                           | 31                       | 40                                        | 1 240                    |
| <b>Výměra celkem (m<sup>2</sup>)</b> |        |                                     | <b>31</b>                |                                           |                          |
| <b>Obvyklá cena celkem (Kč)</b>      |        |                                     |                          |                                           | <b>1 240</b>             |

### 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:

|                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 3b</b>                                                                                                                         |
| (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 pozemku <sup>7)</sup> , nebo |
| b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku <sup>7)</sup> 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. |              |
|--------------|--------------------------------------------------|--------------|
| 434/16       | 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. 434/16 zapsaný na LV č. 899, k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, Olomoucký kraj – celkem:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>1 240 Kč</b> |
|---------------------|-----------------|

## 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 – 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. 434/16, orná půda, o výměře 31 m<sup>2</sup>,

který je zapsán na LV č. 899 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, 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. 434/16, který je zapsán na LV č. 899 pro k.ú. Bohuňovice, obec Bohuňovice, 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: 1 240 Kč**

Cena slovy: jeden tisíc dvě stě čtyřicet korun českých

Dle požadavku zadavatele je v následující tabulce pouze na doplnění proveden matematický přepoččet výsledné obvyklé ceny dle jednotlivých spoluvlastnických podílů:

| Spoluvlastník            | Spoluvlastnický podíl | Celková obvyklá cena [Kč] | Vyjádření spoluvlastnického podílu [Kč] |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Město Šterberk           | 1/2                   | 1 240                     | 620                                     |
| Obec Bělkovice - Lašťany | 1/2                   |                           | 620                                     |
| CELKEM                   |                       |                           | 1 240                                   |

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** nemovitě 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. Pavel Sršeň, 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 vlastností 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 **023426/2024** a zároveň pod pořadovým číslem 8431-62/2024 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<br>č.                                                            | Název přílohy                                                      | Počet<br>stran/formát |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1.                                                                       | Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 899, k.ú. Bohuňovice | 3x A4                 |
| 2.                                                                       | Výřez z katastrální mapy vč. ortofoto snímku                       | 2x A4                 |
| 3.                                                                       | Fotodokumentace pořízená při místním šetření                       | 2x A4                 |
| 4.                                                                       | Situační mapy                                                      | 3x A4                 |
| <i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i> |                                                                    | <b>10x A4</b>         |

**Příloha č. 1**

**Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 899, k.ú. Bohuňovice**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 13:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc  
Kat.území: 606430 Bohuňovice

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                |               |       |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                          | Identifikátor | Podíl |
| Město Šternberk, Horní náměstí 78/16, 78501 Šternberk     | 00299529      | 1/2   |
| Obec Bělkovice-Laštany, č.p. 139, 78316 Bělkovice-Laštany | 00298654      | 1/2   |

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

|               |            |              |                |                       |
|---------------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| B Nemovitosti |            |              |                |                       |
| Pozemky       |            |              |                |                       |
| Parcela       | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 434/16        | 31         | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

51 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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

F Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) dle § 2 ze dne 05.03.2007.

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

**Z-9900/2007-805**

**BC/IČO: 00298654**

- 06.04.2007.

Pro: Město Šternberk, Horní náměstí 78/16, 78501 Šternberk

**Z-9902/2007-805**

RC/ICO: 00299529

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------|--------------------------|
| 434/16  | 31200 | 31                       |

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

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

Nemovitosti jsou v bezmístním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí: CR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 808.

STRAFA 1

VYPIS Z KATASTRU NEBOUVIN  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 13:15:02

Obec: 500852 Bohuňovice

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotoveno: 06.03.2024 13:35:23

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

Podpis, razitko:

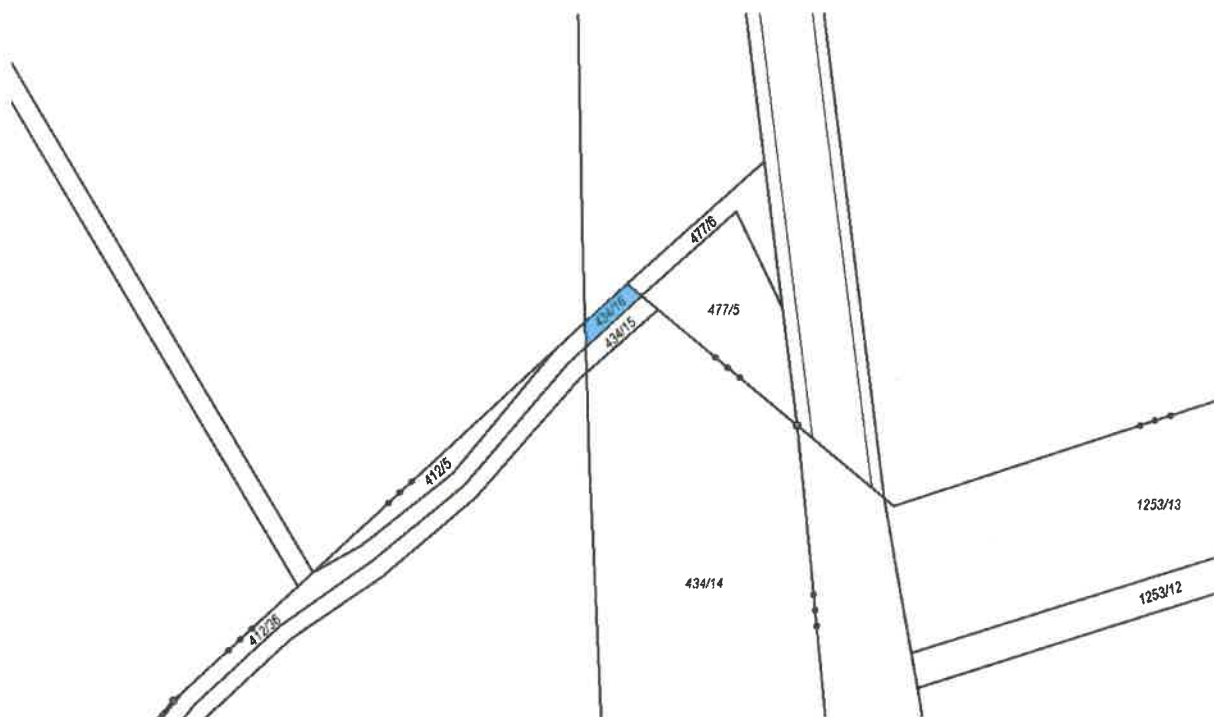
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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: 808.  
strana 2

**Příloha č. 2**

**Výřez z katastrální mapy včetně ortofoto snímku**



**Příloha č. 3**

**Fotodokumentace pořízená při místním šetření**



**Příloha č. 4**

**Situační mapy**

