

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 6358-155/2023

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny zájmového majetku, a to pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (ve vlastnictví Obec Borušov, č.p.p. 60, 57101 Borušov), zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Prklišov, obec Borušov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

Zadavatel : PUDIS a.s.
IČ 45272891, DIČ CZ45272891
Podbabská 1014/20
160 00 Praha 6

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty pro účely majetkoprávní přípravy stavby

Zvláštní požadavky :

- ocenění zpracovat pro účely zák č.416/2009 Sb.,
- ocenění zpracovat na základě Smlouvy o dílo, č. objednatele D21-043.Ks19, ze dne 18.04.2023 a dílčí objednávky č. D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění zpracovat na základě předloženého Záborového elaborátu Prklišov.xlsx, který byl zaslán v rámci dílčí objednávky, čj.D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění majetku provést vč. případně DPH (cena celková),
- neprovádět určení ceny zjištěné dle předpisu, bude provedeno později samostatným znaleckým posudkem,
- neuvádět doložku dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Datum místního šetření : 24.08.2023

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 24.08.2023

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku 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. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost ústavu

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři/ elektronická kopie

V Brně, dne : 11.09.2023

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) s ohledem na současnou turbulentní a hektickou situaci na nemovitostním trhu, která je způsobena především hygienicko-epidemiologickou světovou situací (vliv Covid SARS), dále válečným konfliktem na Ukrajině a v důsledku toho došlo pak k enormnímu nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací, k novému zdražování energií a dalších vstupů, vč. obchodování s emisními povolenkami - současná globální i tuzemská makroekonomická situace je značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovitě věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH POSUDKU**A. ZADÁNÍ**

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
- C.4 Obsah

D. POSUDEK - METODA POROVNÁNÍ OBCHODOVANÝCH CEN

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných cen
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. ODŮVODNĚNÍ

- E.1 Interpretace výsledků analýzy
- E.2 Kontrola postupu

F. ZÁVĚR

- F.1 Citace zadané odborné otázky
- F.2 Odpověď
- F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- F.4 Seznam příloh
- F.5 Přezkum znaleckého posudku
- F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- F.7 Odměna nebo náhrada nákladů

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**H. PŘÍLOHY**

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny zájmového majetku, a to pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (ve vlastnictví Obec Borušov, č.p.p. 60, 57101 Borušov), zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Prklišov, obec Borušov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

A.2 Účel znaleckého posudku

Jedná se o zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny zájmového majetku pro účely jeho prodeje/ výkupu v souvislosti s budoucím trvalým záborem stavbou dálnice „D35 Staré Město – Mohelnice“ (majetkoprávní vypořádání vlastnických vztahů v důsledku uvedené veřejněprospěšné stavby).

Znalecký posudek bude zpracován pro účely postupu podle §3b odst.2 zák.č.416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění.

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni 24.08.2023 (po datu nabytí právní moci územního rozhodnutí).

§3b zák.č.416/2009 Sb.

(3) Cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy nejdříve ke dni

a) odeslání návrhu kupní smlouvy, nebo

b) nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se záměr povoluje v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

podle toho, který z výše uvedených dní nastane dříve.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jedná se o pozemky vedené v druhu pozemku jako ostatní plocha – ostatní komunikace, kde zasahuje trvalý zábor pro výstavbu dálnice „D35 Staré Město - Mohelnice“, včetně součástí a příslušenství. Majetek se nachází v návrhové ploše stavby pro dopravu a s ní souvisejících plochách stavebních objektů.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou další skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Prohlídka majetku (místní šetření) se uskutečnila dne 24.08.2023 za účasti pracovníků znalecké kanceláře ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., a to pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, (znalce), dále pana Ing. Ivo Liškutína (znalce), dále paní Kateřiny Neuhybelové (technické pracovnice) a pana Ing. Martina Cholevy (technického pracovníka) – uvedeni jako zpracovatel.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z jím předložených grafických, tabelárních a textových elaborátů nebo z informací získaných zpracovatelem, např. z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy apod.).

Prohlídka byla provedena fyzicky za účelem ověření souladu katastrálních, majetkoprávních a technických podkladů. Místní šetření bylo provedeno v průběhu měsíce dubna a května 2023, a to v rámci celé trasy plánované stavby budoucí dálnice „D35 Staré Město – Mohelnice“.

Vlastník majetku nebyl po dohodě k místnímu šetření přizván (viz veřejná setkání s občany, konaná v Mohelnici, dne 19.04.2023 a 27.04.2023).

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Název stavby:	D35 Staré Město – Mohelnice
Číslo akce:	1066
Stavební akce (investor):	ŘSD ČR
Číslo ISPROFOND/ ISPROFIN:	500 155 0024.39501
Název akce:	D35 Staré Město – Mohelnice
Číslo smlouvy stavebníka:	14PT-000868
Stupeň dokumentace:	DSP (Dokumentace pro stavební povolení)
Územní rozhodnutí:	KUOK 129098/2022 (14.12.2022, nrm 07.02.2023)

Objednatel tohoto znaleckého posudku je společnost PUDIS a.s., IČ 45272891, DIČ CZ 45272891, se sídlem Podbabská 1014/20, 160 00 Praha 6 (SoD č. D21-043.Ks19, ze dne 18.04.2023).

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Zvláštní požadavky objednatele:

- ocenění zpracovat pro účely zák.č.416/2009 Sb.,
- ocenění zpracovat na základě Smlouvy o dílo, č. objednatele D21-043.Ks19, ze dne 18.04.2023 a dílčí objednávky č. D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění zpracovat na základě předloženého Záborového elaborátu Prklišov.xlsx, který byl zaslán v rámci dílčí objednávky, čj.D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění majetku provést vč. případné DPH (cena celková),
- neprovádět určení ceny zjištěné dle předpisu, bude provedeno později samostatným znaleckým posudkem,
- neuvádět doložku dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Jaroslav Hába, MBA

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrozličnější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionalitu odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku 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. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA,

	výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.337/2022 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky. Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, 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. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Cena určená dle předpisu	
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: <i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i> Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.</i> Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směřena za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,

c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.337/2022 Sb.

§ 1b Určení tržní hodnoty

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

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

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

Shrnutí

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**Přístup nákladový
(Cost Approach)**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti . v případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

**Přístup výnosový
(Income Approach)**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

**Přístup porovnávací
(Comparable Sales
Approach)**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery.

Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

**Metoda určení ceny
zjištěné dle předpisu**

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění 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. a vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec.

Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota:

Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	nebude v tomto posudku použit
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel v současné době nepožaduje

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Jaroslav Hába, MBA

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- smlouva o dílo č. D21-043.Ks19 na vypracování znaleckých posudků, ze dne 18.04.2023,
- Objednávka znaleckého posudku číslo D21-043/GaKar/23/016 ze dne 28.07.2023,
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku, číslo plánu: 164-292/2021, k.ú. Prklišov, vyhotovený PUDIS a.s. s potvrzením číslování parcel KÚ pro Pardubický kraj, KP Svitavy, dne 28.04.2023,
- Záborový elaborát akce D35 Staré Město – Mohelnice, DÚR, IČ vč. zaměření, Další doplňující informace k předmětu ocenění poskytnuté Zadavatelem ústně, elektronickou poštou či písemně.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, pro k.ú. Prklišov, ze dne 29.08.2023, vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Borušov, v účinném znění,
- Znalecký posudek č. ZU-FAST_55/2012, vypracoval Znalecký ústav Fakulta stavební, VŠB-TU Ostrava-Poruba, ze dne 30.07.2012,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2023,
- informace o realitní nabídce obdobných majetků (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 24.08.2023.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,

- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. *Soudní inženýrství* 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II.*, nakladatelství ABF, Praha 2003,
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,

- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2020,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2017): International Valuation Standards 2017., IVSC, 2017,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizendokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č. 416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další,
- zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm. §4 odst. 1, písm. e), f)),
- zák.č. 229/1991 Sb., o půdě,

- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů,

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Martin Choleva

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů poskytnutých zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem (zadavatelem) v soudním řízení (v řešeném případě). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. 3 NÁLEZ tohoto znaleckého posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Pro potřeby vypracování znaleckého posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými. Dále byla provedena podrobná analýza dat použitých do vlastního ocenění pořízená z dostupných realitních serverů.

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku

Dále jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Jaroslav Hába, MBA

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování. Sběr informací byl prováděn telefonicky, na internetu a při místním šetření, rovněž byly provedeny konzultace s kolegy z Olomouckého kraje.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov
Adresa předmětu ocenění:	Prklišov
LV:	10001
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Borušov
Katastrální území:	Prklišov
Počet obyvatel:	188 (dle MLO 2023)

C.3.2 Informace o oblasti

Prklišov je vesnice, která je poprvé uváděna v roce 1365, patřila tehdy pod Moravskou Třebovou. Je vesnicí na styku původní české a německé kolonizace. V současnosti je katastrálním územím v horní části obce Borušov. Dříve samostatná obec ležící nad Borušovem, nyní jeho součástí. Nadmořská výška 410 m. Název není jednoznačně vysvětlen. Je možné pokračováním dnes neznámé domácí předlohy, protože vesnice ležela na místě styku české a německé kolonizace. Dříve samostatná obec ležící nad Borušovem, nyní jeho součástí. Nadmořská výška 410 m. Obec Borušov leží 7 kilometrů severovýchodně od Moravské Třebové, po státní silnici E35, směrem na Mohelnici. Na hranicích obce končí Pardubický kraj a začíná kraj Olomoucký. Nejbližší železniční stanice Linhartice. Nadmořská výška 380 m. Pošta Moravská Třebová, zdravotní obvod Staré Město, matriční obvod Moravská Třebová, farní úřad Gruna, spravován z Moravské Třebové, základní škola 1.-5. ročník Staré Město, 6.-9 ročník Moravská Třebová. Malá, dříve německá obec, po r. 1945 české obyvatelstvo. V r. 1845 měla 161 obyvatel. Katastr obce měl v r. 1950 výměru 717 ha. Obec má v současnosti 46 domů a přibližně 163 obyvatel. Sestává ze tří dříve samostatných obcí Borušov, Prklišov a Svojanov. Podle názvů těchto obcí je rozdělena na tři katastrální území.

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.borusov.cz, www.wikipedia.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec
Počet obyvatel:	188 (MLO ČR 2023)
Obchod potravinami, resp. smíšené zboží:	ne, prodejna potravin COOP ve Starém Městě
Školy:	ne, mateřská škola, základní škola ve Starém Městě a v Moravské Třebové
Poštovní úřad:	ne
Obecní úřad:	ano
Kulturní zařízení:	ne
Sportovní zařízení:	ano, dětské hřiště
Hotely, banky apod.:	chaty, chalupy
Zdravotnictví:	ne, ve Starém Městě
Struktura zaměstnanosti:	podnikání, zaměstnanecká činnost
Životní prostředí:	velmi dobré
Územní plán:	zpracován a schválen
Cenová mapa:	není

Umístění majetku v obci

Poloha k centru :	pozemky jsou umístěny severně od obce Borušov
Vzdálenost k nádraží ČD :	cca 7,640 km, vzd.čarou, zastávka Moravská Třebová
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 2,100 km, vzd.čarou, zastávka Borušov-točna
Dopravní podmínky :	omezené
Konfigurace terénu :	rovinný, mírně kopcovitý
Převládající zástavba :	žádná
Parkovací možnosti :	omezené
Obyvatelstvo v okolí :	není obydleno

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nezjišťováno.

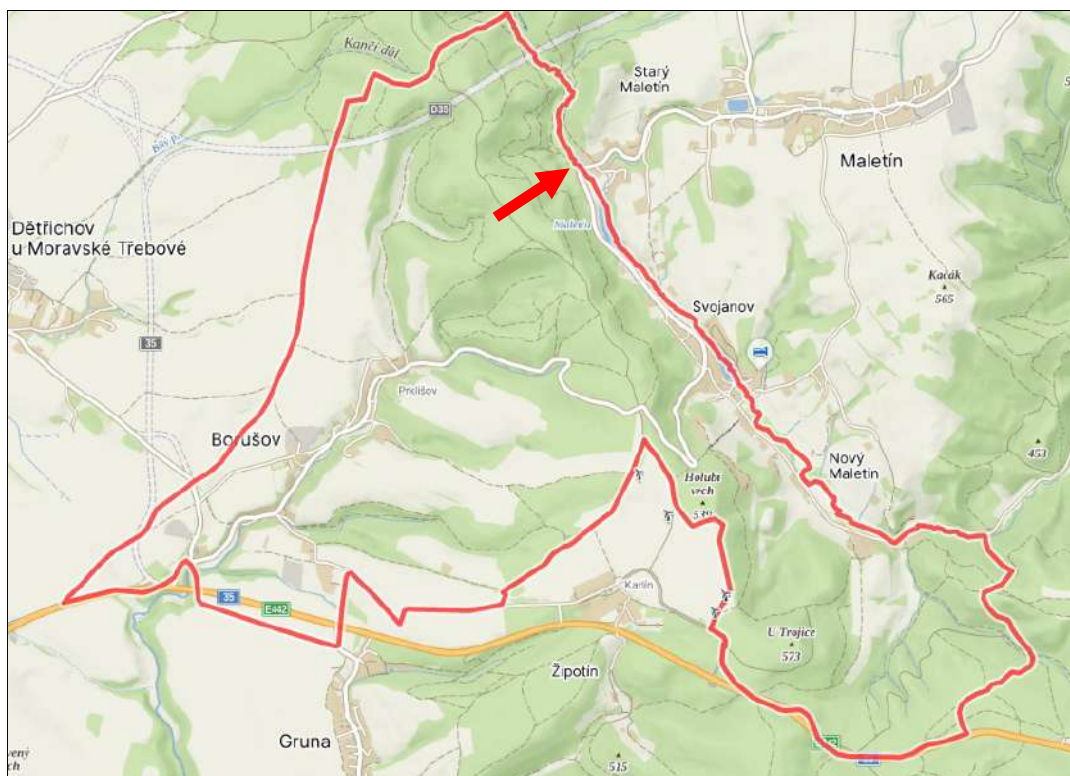
Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

Vodovod:	ne
Kanalizace:	ne
Elektrická síť:	ne
Plyn:	ne
Dálkové vytápění:	ne
Kabelová televize, internet:	ne
Telefonní přípojka:	ne

Zájmové pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (zájmové pozemky), vedené v druhu pozemku jako ostatní plocha – ostatní komunikace, se nacházejí severně od obce Borušov, poblíž rybníka/vodní nádrže Martiňák a hřebene U lomu, pozemky komunikací jsou nepravidelných tvarů s převládající orientací v podélné ose S-J, jsou rovinné/ mírně svažité. Pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11 jsou částečně od hranice lesa do 50m.

Jejich skutečný stav odpovídá evidenci v KN. Podle evidence v ÚP obce Borušov se předmětné pozemky nacházejí v plochách dopravní infrastruktury (dálnice) a jsou dotčeny trvalým zábořem za účelem majetkoprávního vypořádání stavby „D35 Staré Město – Mohelnice“.

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy :



zdroj: www.mapy.cz

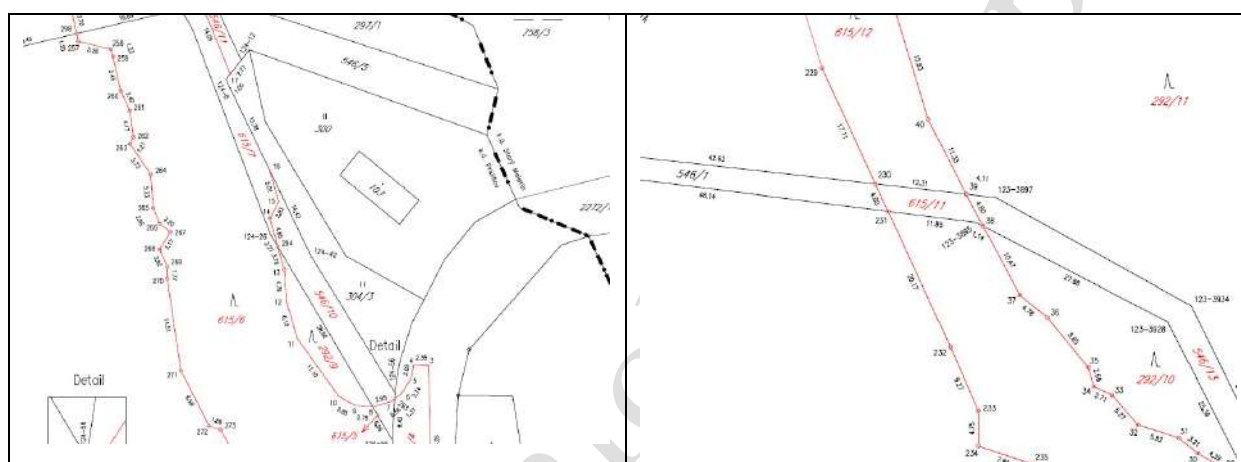
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy a katastrální ortofotomapy:

Parc.č.	Katastrální mapa	Ortofoto katastrální mapa
615/5		
615/7		



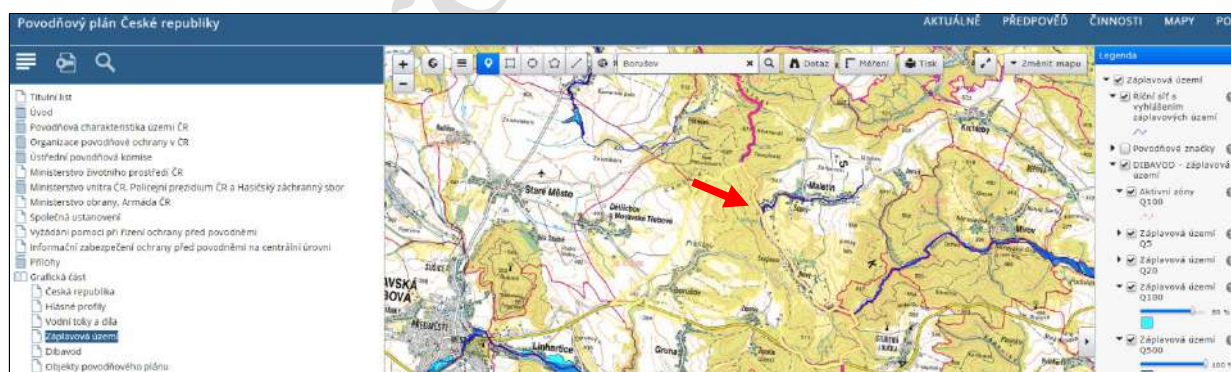
zdroj: www.cuzk.cz

Umístění zájmového majetku na podkladu geometrického plánu č. 164-292/2021:



zdroj: zadavatel

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj: www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

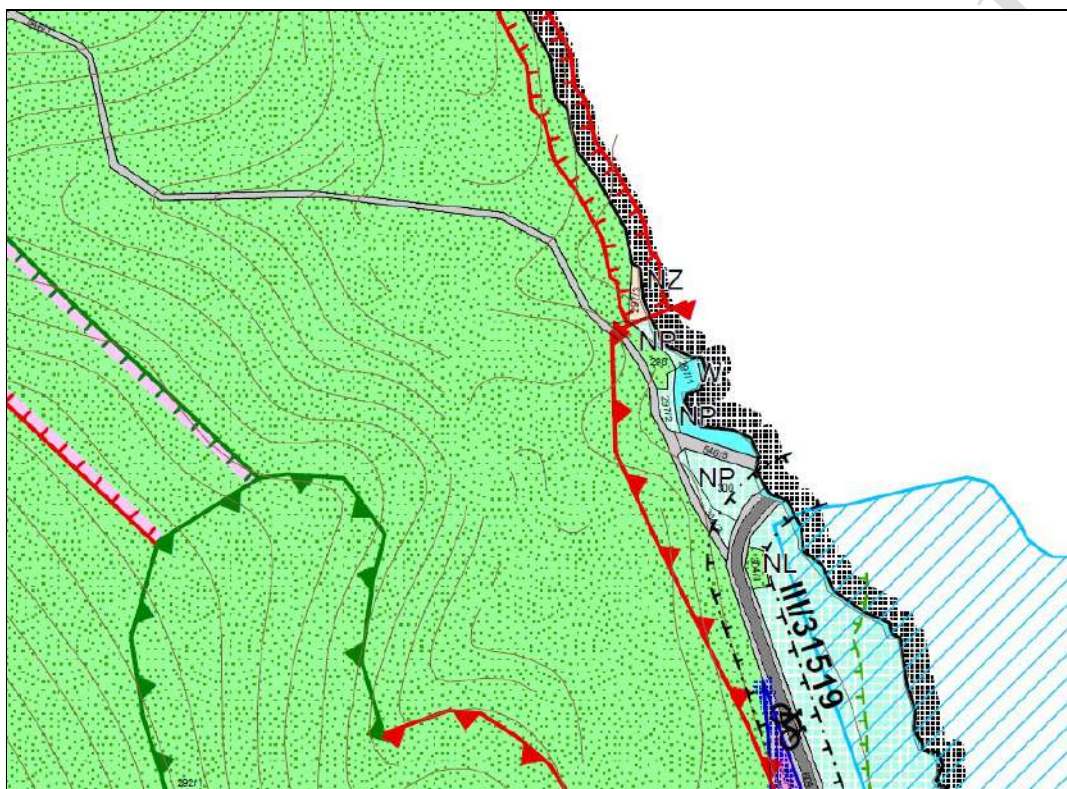
Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Borušov**Územní plán Borušov - úplné znění (od 27.03.2020)**

Zastupitelstvo obce Borušov příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 a § 55c stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územní plánovací činnosti, § 171 zákona č. 500/ odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává opatření obecné povahy – změnu č. 2 územního plánu Borušov vydalo dne 11.03.2020 usnesením č. 01/2020 Změnu č. 2 Územního plánu BORUŠOV. Datum nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Borušov dne 27.03.2020.

Pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Borušov jsou zařazeny do funkční plochy návrhové – Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS). Dle koordinačního výkresu se jedná o stavební objekt SO 117.3 Úprava polní cesty km 2,86 – část obce Borušov. V zájmové lokalitě nedošlo ke změně územního plánu.



zdroj: www.borusov.cz

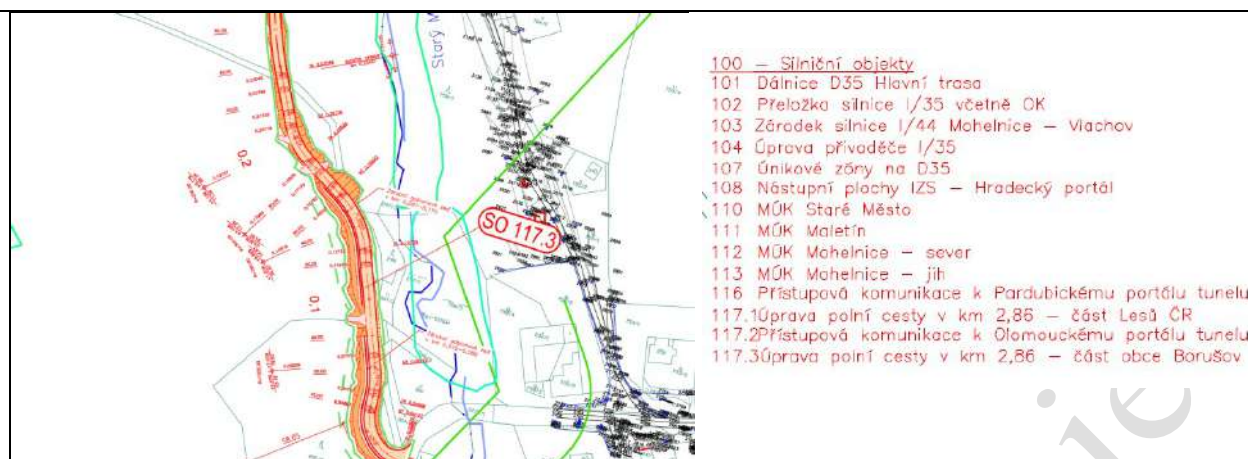
Legenda (výřez):

DS		dopravní infrastruktura - silniční
T		technická infrastruktura - inženýrské sítě
VD		výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ		výroba a skladování - zemědělská výroba
VA		výroba a skladování - se specifickým využitím
VS		plochy smíšené výrobní
		zeleň - ochranná a izolační
W		plochy vodní a vodohospodářské
NZ		plochy zemědělské
NL		plochy lesní
NP		plochy přírodní

Vybrané prvky dopravní infrastruktury:

		silnice I. třídy
		dálnice D35, kapacitní silnice S43
		dálnice D35 - tunel
		koridor dálnice D35 a kapacitní silnice S43
		silnice III. třídy
		kommunikace místní a obslužné

Výřez u koordinačního situačního výkresu :



3.4 Informace o vlastníkovi

Informace o vlastníkovi v rozsahu informací zjistitelných z veřejného seznamu jsou uvedeny níže, další údaje s ohledem na GDPR nejsou uváděny (mimo údaje z KN).

Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona (*Katastr je zdrojem informací, které slouží a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).*

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 <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z Výpisu z Listu vlastnictví, evidovaný k datu 29.08.2023, LV č. 10001, pro k.ú. Prklišov, obec Borušov, okres Svitavy:

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Obec Borušov, č.p. 60, 57101 Borušov		00579475		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
615/5	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
615/7	339	ostatní plocha	ostatní komunikace	
615/11	44	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Omezení vlastnického práva nejsou evidována, viz čl. C.3.6 a podrobněji viz příloha LV.

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Zájmový majetek není dotčen zástavními právy nebo věcnými břemeny, která by byla uvedena na LV č.10001, k.ú. Prklišov, stav je patrný viz LV (příloha tohoto znaleckého posudku).

Případné právní vady nejsou ve výsledné obvyklé ceně zohledněny.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného pozemku, které by mělo vliv na určení ceny majetku.

Cenu stanovujeme na základě umístění majetku v Územním plánu Borušov a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná), ovšem ve smyslu zák.č.416/2009 Sb.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

Nejvyšší a nejlepší využití majetku zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Zájmové pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (zájmové pozemky), vedené v druhu pozemku jako ostatní plocha – ostatní komunikace, se nacházejí severně od obce Borušov, poblíž rybníka/vodní nádrže Martiňák a hřebene U lomu, pozemky komunikací jsou nepravidelných tvarů s převládající orientací v podélné ose S-J, jsou rovinné/ mírně svažité.

Pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11 jsou částečně od hranice lesa do 50m.

Pozemky jsou situovány v návrhové ploše pro dopravu a budou dotčeny hlavním stavebním objektem a souvisejícími stavebními objekty.

Pozemky se nachází v místě trasy budoucí D35 - stavební objekt SO 117.3 Úprava polní cesty km 2,86 – část obce Borušov.

C.3.9 Obecný popis stavby

Dopravní význam stavby

Výstavba dálnice D35 v úseku Staré Město–Mohelnice umožní převedení dopravy ze silnice I/35 na kapacitně vyhovující komunikaci. Potřebnost a naléhavost stavby vyplývá z dopravní funkce a zatížení stávající silnice I/35 mezi Moravskou Třebovou a Mohelnicí, která je v současné době na hranici únosnosti z hlediska kapacity, bezpečnosti dopravy a obyvatel, tak i z vlivů provozu na životní prostředí.

V současnosti je D35 plánována v trase Liberec – Jičín – Hradec Králové – Olomouc – Lipník nad Bečvou. Tato trasa propojuje čtyři krajská města a kříží dalších šest tahů dálniční sítě, konkrétně D10, D11, D43, D46, D55 a D1. S celkovou délkou asi 260 km půjde o jednu z nejdelších českých dálnic. D35 je v celé svojí délce součástí doplňkového tahu E442 evropské sítě E-silnic.

Z celé D35 je již v provozu několik vzájemně nepropojených částí. Konkrétně se jedná o úseky Liberec – Turnov, Sedlice – Opatovice–Časy, Mohelnice – Olomouc, obchvat Olomouce a Olomouc – Lipník.

Zejména chybějící část D35 mezi Hradcem Králové a Mohelnicí tvoří v návaznosti na dálnici D11 z Prahy páteřní část této komunikace. Jsou zde předpokládány nejvyšší intenzity dopravy z celé D35. Neexistenci této části komunikace trpí zejména lidé v obcích ležících na silnici I/35. S postupnou dostavbou dalších úseků D35 vzrůstá atraktivita této silnice jako spojení středních a východní Čech se střední a severní Moravou. Tím dochází k dalšímu nárůstu dopravního zatížení na stávající trase.

Umístění a popis stavby

Navrhovaná trasa D35 navazuje na úsek „D35 Opatovec–Staré Město“, na konci navazuje na provozovaný úsek „D35 Mohelnice–Lipník nad Bečvou“. Stavba je projektována v kategorii D 26/130. Délka úseku D35 je 18 230 m.

Úsek začíná východně od obce Staré Město v km 91,670 provozního staničení D35 napojením na předchozí úsek D35 Opatovec – Staré Město. Napojení je řešeno přes dokončení MÚK Staré Město, což je trubkovitá MÚK, která doplňuje zárodek křižovatky (navržený na předchozím úseku) o tři zbývající větve MÚK. Z těchto tří větví jsou dvě napojeny přímo na předchozí úsek dálnice.

Dále trasa pokračuje po okraji Petrušovského lesa, do něhož posléze vstupuje. Zde je dálnice vedena v 1312,5 metrů dlouhém tunelu Maletín a následně údolím Mírovky překonává mostním objektem dlouhým 160 metrů. Poté dálnice D35 pokračuje po trvalých travních porostech a po okraji lesa nad obcí Maletín, kde je navržena mimoúrovňová křižovatka MÚK Maletín (osmičková) – křižovatka se silnicí III/31519 spojující obce Javoří a Krchleby. Dále trasa obchází soustavou směrových oblouků ze severu lesní komplex kopce Obora u Mírova a je vedena v souběhu se zástavbou obcí Krchleby a Řepová ve vzdálenosti 250–820 metrů. Ze severu trasa dále obchází Křemačov, je vedena jihozápadně kolem Mohelnice přičemž stávající silnici I/35 kříží mezi okrajovými zástavbami Podolí a Mohelnice.

Následuje MÚK Mohelnice-sever. Jde o trojlístkovou MÚK se semidirektní větví ve směru Olomouc–Zábřeh. Navazující stavbou ve směru na Zábřeh je „I/44 Mohelnice - Vlachov“. Předmětná křižovatka má deset

křížovatkových větví. Podél hlavní trasy ve směru Olomouc – Hradec Králové je navržen kolektorový pás, který zajišťuje bezpečné odpojení z hlavní trasy ve směru na Zábřeh. V opačném směru Hradec Králové – Mohelnice je navržena větev, která je od hlavní trasy oddělena postranním dělicím pásem.

Konec úseku se nachází jižně za MÚK Mohelnice-jih (jedná se o kombinaci kosodélné a deltovité MÚK) v napojení na stávající D35 v km 110,00. MÚK má čtyři křížovatkové větve. Všesměrný provoz zajišťuje 312 m dlouhý nadjezd MÚK včetně okružní křížovanky, který kříží D35 vrchem. Součástí jsou dvě okružní křížovanky, do kterých jsou zaústěny větve MUK Mohelnice-jih.

Na konci úseku (v místě napojení na stávající D35) je od km 16,900 uvažováno pouze s frézováním stávající vozovky, případně je uvažováno s rozšířením zemního tělesa a vybudováním kompletní konstrukce vozovky v místě nově navrhovaných přídatných pruhů.

Od MÚK Maletín směrem k Mohelnici jsou navrženy přídatné pruhy ve stoupání/klesání a návrhová kategorie odpovídá uspořádání D33,5/130.

zdroj:

infoletak_D35_stare-mesto-mohelnice. pdf (aktualizace 04/2023)

Souhrnná technická zpráva - stavba č. akce 1066, D35 Staré Město-Mohelnice, zak.č.D21-043, 03/2023

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

C.3.10 Analýza tržního prostředí

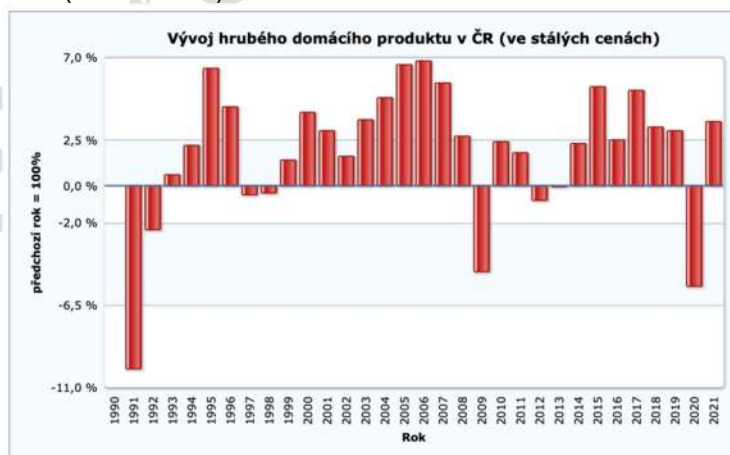
Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Vývoj HDP

Hrubý domácí produkt (dále jen „HDP“) je nejpoužívanější a klíčový ukazatel hospodářské výkonnosti země. Jinak řečeno je to vše, co se vyprodukuje za dané období na území konkrétní země. HDP nemusí ovšem nutně vyjadřovat kvalitu života a bohatství občanů v daném státě. Až na výjimky (v letech 1997, 1998, 2009, 2012, 2013) ČR dosahovala pozitivních hodnot HDP - viz následující tabulka.

Graf 1 - Vývoj HDP v ČR (1990 - 2021)



Zdroj: ČSÚ

Ekonomiku České republiky bylo možno v období 2015–2019, resp. až do prvního čtvrtletí 2020 vnímat prizmatem de facto pravidelného hospodářského růstu, vnímáno hodnotami vývoje HDP. Růst HDP dosáhl svého dlouhodobého vrcholu v roce 2015 při tempu růstu 5,4 %. Růst byl determinován zejména exportem, kdy pozitivní saldo bilance zboží a služeb zaznamenalo v tomto období silný růst. Dalšími faktory byla rostoucí spotřeba domácností, která byla způsobena zejména rychle rostoucími reálnými mzdami.

Zlom nastal s nástupem pandemie COVID-19, která začala silně ovlivňovat všechna odvětví od března 2020. Do té doby HDP rostl v průměru o více než 3,5 % ročně. Rok 2020 byl silně ovlivněn probíhající pandemií a souvisejícími protiepidemickými opatřeními, které způsobily pokles HDP o 5,6 %, když předtím šest let rostl. V celoročním

pohledu byl pokles HDP v roce 2020 ovlivněn především spotřebou domácností, investičními výdaji, ale i propadem zahraniční poptávky v první polovině roku. Růst zaznamenaly jen vládní výdaje. S nástupem vládních a celospolečenských opatření, zejména očkováním a postupným uvolňováním protiepidemických opatření došlo v roce 2021 k oživení ekonomické aktivity s předpokládaným meziročním tempem růstu HDP ve výši 2,5 %.

Pro porovnání ekonomika Evropské unie v roce 2020 klesla o 6,4 procenta. V zemích eurozóny byl propad ještě výraznější, činil 6,8 procenta. Celoroční propad byl nejvýraznější do roku 1995, kdy Eurostar začal tyto údaje sledovat. Ve čtvrtém čtvrtletí 2020 ekonomika rovněž klesla, ovšem propad byl mírnější, než činily odhady. Z jednotlivých členských zemí, ze kterých jsou údaje už k dispozici, zaznamenalo nejvyšší mezičtvrtletní pokles Rakousko, a to o 4,3 procenta. Italská ekonomika klesla o dvě procenta, francouzská o 1,3 procenta. Naopak nejvíce rostly ekonomiky Litvy, a to o 1,2 procenta, a Lotyšska. Německá ekonomika, která je největší v Evropě, vykazovala růst o 0,1 procenta. Meziročně ale všechny země zaznamenaly pokles.

Budoucí vývoj ekonomiky tak byl v tomto období spojen s pokračující mírou restrikcí a vývojem pandemie. Po vyhodnocení vývoje a postupu pandemie ministerstvo financí České republiky ve své predikci z konce roku 2021 již nepředpokládalo zavedení makroekonomicky významných protiepidemických omezení. Pro rok 2022 byl predikován ekonomický nárůst HDP o 4,1 %, který by měl v následujících letech zpomalit na 2,2 % v roce 2023, respektive na 2,0 % v roce 2024.

Podle aktuálně nejčerstvější analýzy ČSÚ ze 16.12.2022 - hrubý domácí produkt (HDP) se ve 3. čtvrtletí 2022 meziročně zvýšil o 1,7 %. Za oslabením dynamiky stál hlavně propad domácí spotřeby. Tu oslaboval pokračující reálný propad výdělků domácností a negativní očekávání dalšího ekonomického vývoje, především obavy z růstu cen. Investiční aktivita meziročně rostla, zejména v oblastech spojených s investicemi podniků či vládního sektoru. Meziroční růst HDP podpořil vývoj zahraniční poptávky. Mezičtvrtletně se HDP snížil o 0,2 %. Na tom měla hlavní podíl domácí poptávka, zejména spotřeba, ale nižší byly také výdaje na tvorbu hrubého fixního kapitálu. Zahraniční poptávka se naopak zlepšovala. V rámci EU patřilo Česko mezi země s podprůměrným meziročním přírůstkem HDP a mezi menšinu ekonomik, které mezičtvrtletně oslabily. V EU se hrubý domácí produkt celkově meziročně zvýšil o 2,5 % a mezičtvrtletně o 0,4 %.

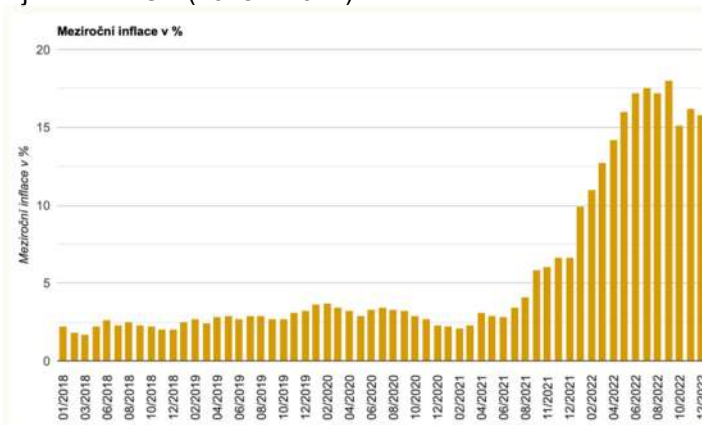
Vývoj inflace

Mírou inflace je procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen. Obecně inflace znamená všeobecný růst cenové hladiny v čase. Statistické vyjadřování inflace vychází z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Cenové indexy poměřují úroveň cen vybraného koše reprezentativních výrobků a služeb (cca 730) ve dvou srovnávaných obdobích, přičemž váha (resp. význam), která je jednotlivým cenovým reprezentantům ve spotřebním koši přisouzena, odpovídá podílu daného druhu spotřeby, který zastupují, na celkové spotřebě domácností. Do spotřebního koše je zařazeno potravinářské zboží (potraviny, nápoje, tabák), nepotravinářské zboží (odívání, nábytek, potřeby pro domácnost, drogistické a drobné zboží, zboží pro dopravu a volný čas, zboží pro osobní péči aj.) a služby (opravárenské, z oblasti bydlení, provozu domácnosti, zdravotnictví, sociální péče, dopravy, volného času, vzdělávání, stravování a ubytování, osobní péče a služby finanční).

Inflace se pohybovala v České republice dlouhodobě na nízké úrovni a chovala se stabilně. Po krizi v roce 2008 převažovaly deflační tlaky, na které Česká národní banka (dále jen „ČNB“) reagovala uvolňováním měnové politiky. V průběhu dalšího období na situaci ČNB reagovala postupným snížením základních úrokových sazeb na téměř nulovou úroveň (0,05 %) v roce 2012 a zavedením nestandardního mechanismu devizových intervencí na oslabení koruny nad hranici 27 CZK/EUR. V reakci na dlouhodobě velmi uvolněnou měnovou politiku vzrostla inflace v roce 2017 na 2,5 %.

Inflace poté zůstala v cílovém pásmu od 1 % do 3 % se střední hodnotou 2 %. Dlouhodobě se tato výše inflace stala cílovou hodnotou pro predikce ČNB, ale i pro její měnovou politiku – viz následující graf s průběhem vývoje inflace od roku 2018 do konce roku 2022.

Graf 2 - Meziroční vývoj inflace v ČR (2018 – 2022)



Zdroj: Kurzy.cz

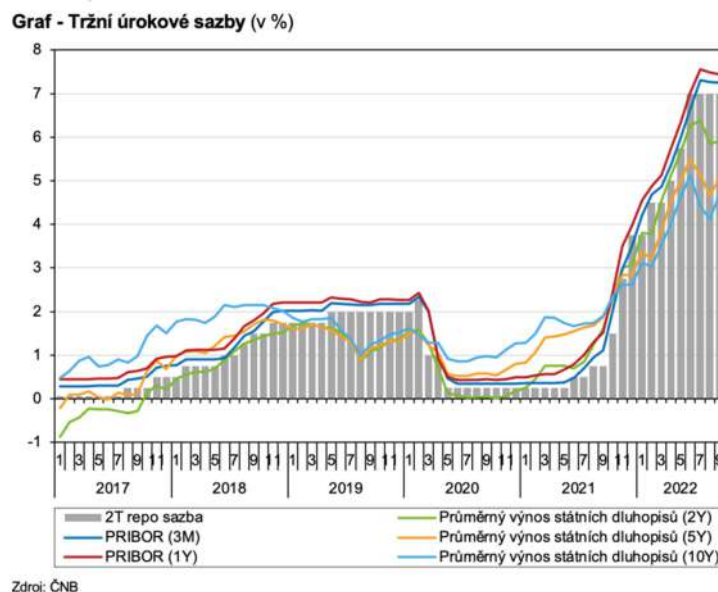
Stabilní a pozitivní vývoj české ekonomiky dával předpoklady, že inflace v následujících letech klesne ke 2%. Díky pandemii COVID-19 dosáhla inflace v roce 2020 průměrné hodnoty na hladině 3,2 %.

ČNB pak prezentovala pro rok 2021 predikce průměrné hodnoty inflace ve výši 3,4 %. Tento vývoj se potvrdil. Mezi hlavní faktory inflace patřily výpadky v dodavatelských řetězcích a začínající narůst cen energií a jiných komodit, které se následně promítly do dalších cen.

Pro období roku 2022 se očekávalo další významné zvýšení inflace, jejíž předpokládaná výše pro rok 2022 měla činit 6,1 %. Na rostoucí inflační tlaky reagovala ČNB postupným zvyšováním základní úrokových sazeb – dvoutýdenní repo sazby, lombardní sazby a diskontní sazby. Na zasedání bankovní rady ČNB dne 21.12.2022 Bankovní rada ČNB potvrdila výši úrokových sazeb, které předtím s účinností od 23.6.2022 zvýšila následovně:

- dvoutýdenní repo sazba byla zvýšena na 7,00% (od 6.5.2022 platila sazba 5,75%)
- lombardní sazba byla zvýšena na 8,00% (od 6.5.2022 platila sazba 6,75%)
- diskontní sazba byla zvýšena na 6,00% (od 6.5.2022 platila sazba 4,75%)

Graf 3 - Vývoj tržních úrokových sazeb (2017 - 2022) ČNB



V roce 2022 do průběhu vývoje inflace jednoznačně přispěly dva hlavní momenty – zahájení, průběh a trvání války na Ukrajině a nepříznivý vývoj cen energií, zejména plynu, který měl a má dominantní vliv i na ceny elektrické energie a dalších medií

Zdroj: cnb.cz, kurzy.cz,

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU, leden 2023 (výťah)

Vývoj tržních cen půdy v roce 2022

Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,10 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 334.080 Kč/ha (tj. 33,40 Kč/m²), což představuje nárůst cen o 13,50 % proti úrovni 294.326 Kč/ha (tj. 29,40 Kč/m²) v roce 2021 (graf 1).

Pro ucelený pohled na trh s půdou v roce 2022 je nutné zdůraznit vývoj cen v průběhu roku. Zatímco v prvním pololetí dozníval výrazný převis poptávky po všech typech nemovitostí z roku 2021, ve druhém pololetí roku se již znatelný pokles poptávky v plné míře projevil. V 1. čtvrtletí byl zaznamenán růst cen o 3,80 % proti poslednímu čtvrtletí roku 2021, ve 2. čtvrtletí růst o 3,20 %, ve 3. čtvrtletí růst již pouze o 1,10 % a ve 4. čtvrtletí pokles o 1,50 %, vždy proti předchozímu čtvrtletí (graf 2).

Zemědělská půda se v roce 2022 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 25–45 Kč/m².

U nejvyšších cen půdy a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly 50 Kč/m². Nicméně prodejů za nadstandardní cenu bylo dosahováno méně často než v předchozím roce. V menší míře také docházelo k soutěžení mezi jednotlivými zájemci a následnému přepřácení nabídek. Doba prezentace nabídky nezbytná pro dosažení kvalitní ceny při prodeji se v roce 2022 prodloužila.

V regionech nedošlo k žádným významným změnám a nejvyšších tržních cen bylo i nadále dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav, případně v některých příhraničních oblastech.



Novým faktorem je zvýšená poptávka po pozemcích vhodných pro realizaci fotovoltaických elektráren na zemědělské půdě, která se však v roce 2022 nestihla promítnout do realizovaných obchodů, a tedy ani do průměrných tržních cen půdy.

Orná půda se v roce 2022 prodávala za ceny průměrně o 26 % vyšší než v případě TTP, což je výrazně menší rozdíl, než v předcházejících letech (graf 3). Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst ceny cca 12 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst téměř 19 %. Vyšší zájem o trvalé travní porosty lze patrně zdůvodnit změnami dotační politiky směrem k větší podpoře ekologického zemědělství nebo skutečností, že v případě pozemků orné půdy přestali kupující při poklesu poptávky rychleji platit nadstandardní ceny.

Společnost FARMY.CZ publikuje pravidelně aktualizované informace o tržních cenách půdy na www.cenova-mapa-pudy.cz.

Úřední ceny půdy

U tzv. úředních cen půdy nedošlo v roce 2022 k podstatným úpravám. Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou č. 356/2022 s účinností od 01.01.2023. Pro rok 2023 byly průměrné základní ceny zemědělských pozemků upraveny u 104 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho ve 48 případech došlo ke snížení ceny a v 56 případech ke zvýšení ceny.

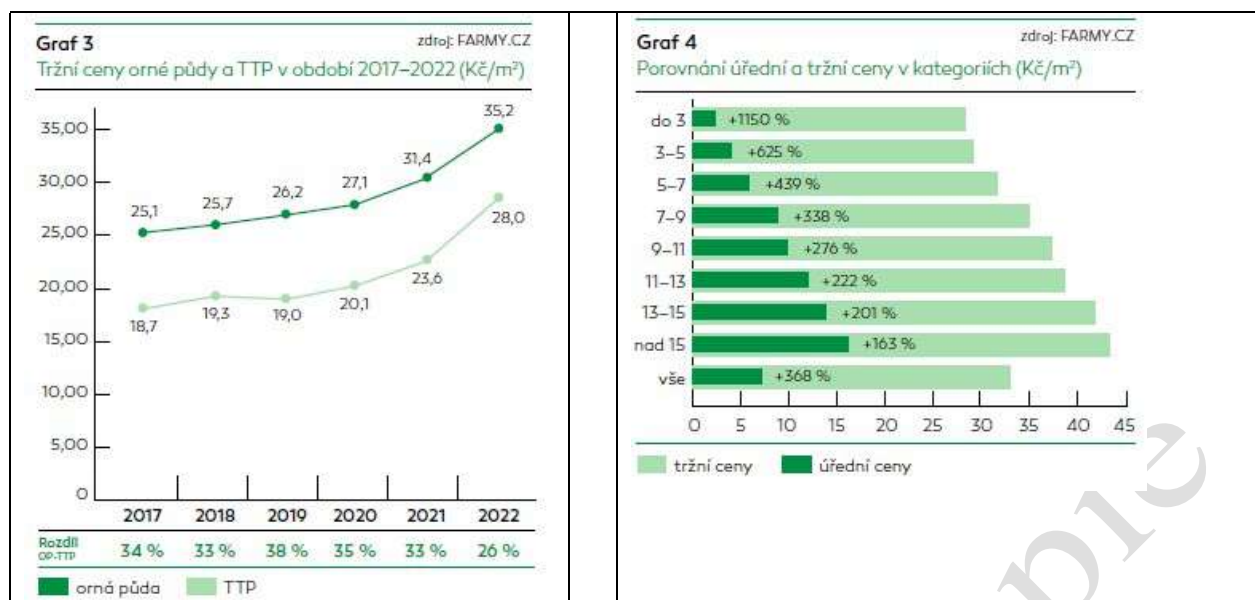
Ceny stanovené touto vyhláškou jsou využívány především pro výpočet daně z nemovitých věcí a pro jednotlivá katastrální území jsou váženým průměrem cen jednotlivých pozemků dle BPEJ v příslušném katastrálním území. Tzv. úřední ceny půdy stanovené vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství mají při sjednávání obchodů pouze informativní charakter a poskytují informaci o pravděpodobné kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě. Základním podkladem pro úřední ceny jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a k nim vyhláškou přiřazené ceny. Ceny stanovené pro jednotlivé BPEJ by měly odrážet ekonomický efekt zemědělské výroby na konkrétních pozemcích.

Výše vyhláškou stanovených cen pro katastrální území se pohybuje v rozmezí od 1,15 Kč/m² do 19,08 Kč/m². Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí 7,13 Kč/m², přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 33,4 Kč/m²) byla v roce 2022 o 368 % vyšší. Nejvyšší rozdíl mezi úřední cenou a tržní cenou je přitom u zemědělských pozemků s nejnižší bonitou, kde je aktuální rozdíl více než desetinásobný (graf 4).

Nabídka a poptávka

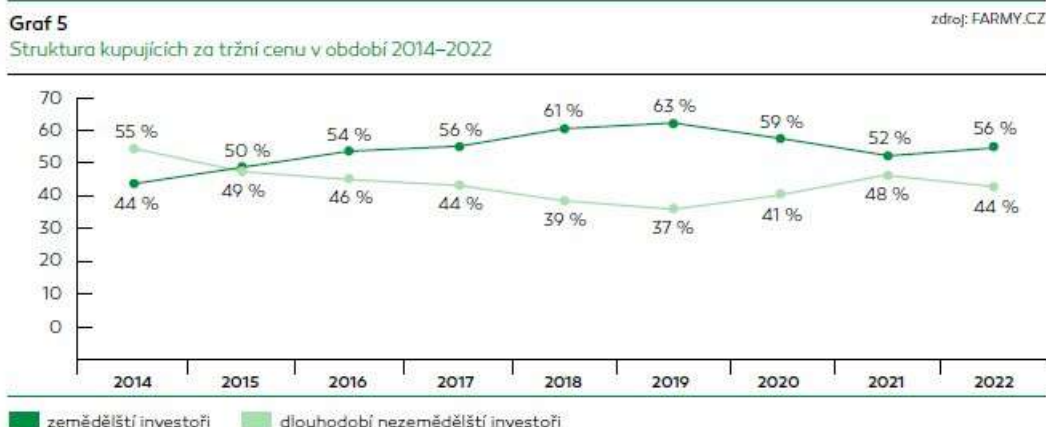
Vývoj nabídky a poptávky po půdě je ovlivňován především očekáváním dalšího vývoje na nemovitostním trhu, inflačním očekáváním investorů, vývojem bankovních úrokových sazeb a výkonem českého zemědělství.

V předchozím roce 2021 převládalo očekávání růstu inflace, ceny nemovitostí rostly a úvěry byly stále dostupné za nízké úrokové sazby.



Zároveň občané v období covidových omezení nashromáždili rekordní úspory na účtech, jejichž část zamýšleli investicemi do nemovitostí ochránit. Mix těchto faktorů vedl k rekordní poptávce po všech typech nemovitostí, tedy i zemědělské půdě.

Tato situace se změnila v průběhu roku 2022. Počátkem roku inflace překročila úroveň 10 % a na dvouciferné úrovni se drží doposud. V reakci na to Česká národní banka zvýšila základní úrokovou sazbu postupně až na současných 7 % (dvoutýdenní (2T) reposazba, od června 2022).



Díky nejvyšší úrovni základních úrokových sazeb ČNB za posledních 22 let (sazby 7 % a více byly v období před rokem 2000) se tak výrazně zdražilo úvěrové financování pro kupující a naopak se zvýšilo zhodnocení úspor na spořicíh bankovních produktech. Investice do nemovitostí během několika měsíců ztratily své kouzlo a poptávka se rychle propadla.

Průměrná míra inflace v roce 2022 v ČR činila 15,10 % (zdroj: ČSÚ) a jedná se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 1993.

Při snižování poptávky po zemědělské půdě jsme zaznamenali rychlejší pokles zájmu ze strany nezemědělských investorů. Naopak zájem ze strany zemědělských investorů klesal pomaleji, a to se projevilo i zvýšením podílu zemědělských investorů na celkových realizovaných obchodech. V roce 2022 činil podíl zemědělských investorů 56 % proti 52 % v předchozím roce (graf 5). Zvýšení podílu zemědělských investorů je možné přičíst také dobrým výsledkům zemědělského sektoru v předcházejícím roce umožňující i větší investice do zemědělské půdy.

Nabídka zemědělské půdy byla v roce 2022 na obdobné úrovni jako v předchozím roce, nicméně z důvodu klesající poptávky byly nabídky k prodeji déle inzerovány. Koncem roku 2022 jsme zaznamenali mírný nárůst nabídky půdy od osob, které prodejem řeší svou finanční situaci.

Nebyl zaznamenán zvýšený zájem o nákup půdy od investorů ze zahraničí. Přesto je vhodné trvale upozorňovat na minimální bariéry pro působení jakýchkoliv zahraničních investorů na trhu nemovitostí v ČR, zejména v dobách aktuální globální nestability.

Prodeje zemědělských podniků

Konflikt na Ukrajině zvýšil vnímání zemědělství jako nezbytného oboru pro zajištění produkce potravin. Přes globální problémy způsobené zejména konfliktem na Ukrajině, byl rok 2022 pro zemědělský sektor velmi úspěšný. Prudce rostoucí ceny vstupů (zejména energií, pohonných hmot, krmiv, hnojiv) byly zčásti kompenzovány zvýšením výkupních cen komodit (pšenice +27 %, ječmen +29 % a řepky +19 %) a tím bylo dosaženo o meziroční vyšší produkce o 15 % (zdroj ČSÚ). Pro mnoho zemědělských podniků se jednalo o nejziskovější rok za dlouhé období.

Zisk celého zemědělství v roce 2022 je odhadován ve výši 25 mld. Kč (zdroj ČSÚ), což znamená pokles o cca 5,00 % proti roku 2021. Přes tento pokles jsou výsledky roku 2022 dlouhodobě druhým nejúspěšnějším rokem zemědělského sektoru v období po vstupu do EU.

Dlouhodobě stabilní a ziskový zemědělský sektor láká investory a zájem o akvizice farem a zemědělských společností se v roce 2022 zvýšil. Zatímco část investorů pohlíží na investice se střednědobým výhledem a očekávaným exitem investice v horizontu několika let, rozšířil se i okruh investorů považující akvizice zemědělských podniků za dlouhodobou nebo trvalou investici. Zájem je především o podniky s vysokou produkcí na orné půdě, které mohou být v menší míře ohroženy případnou změnou dotací.

Nejvýznamnější akvizice zemědělských podniků byly realizovány tuzemskými investory. Vyšší zájem od investorů ze zahraničí nebyl zaznamenán.

Očekávaný vývoj v roce 2023

V roce 2023 neočekáváme žádné legislativní změny, které by mohly mít podstatný vliv na trh se zemědělskou půdou. Nelze vyloučit diskuzi k úrovni zdanění nemovitostí nebo k opětovnému zavedení daně z nabytí nemovitých věcí. Zejména u daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků je zřejmé, že výše úředních cen využívaných jako základ pro výpočet daně je mnohonásobně nižší než tržní ceny půdy. Naposledy došlo ke zvýšení cen využívaných pro výpočet daně v roce 2015 a to o přibližně o 15,00 %.

Vláda nadále prosazuje zvýšení podpory menších farem na úkor největších zemědělských podniků, zejména formou redistributivní platby. Tyto změny budou mít vliv na větší konkurenceschopnost menších zemědělských subjektů, nicméně větší dopad a možný růst cen očekáváme především v oblasti pachtů než v oblasti tržních cen půdy. I v roce 2023 nelze vyloučit návrhy na zdanění příjmů z prodeje obchodních společností.

Vzhledem k výhledu vývoje inflace v nejbližších měsících nelze očekávat významnější snížení úrokových sazeb ČNB. Zejména v první polovině roku 2023 tak očekáváme pokračování současného trendu nižší poptávky po nákupu zemědělské půdy. Případní zájemci o nákup budou v příštích měsících pravděpodobně vyčkávat na snížení ceny, případně si z dostupných nabídek vybírat. Zároveň může dojít k mírnému růstu na straně nabídky z důvodu prodeje půdy od vlastníků v horší ekonomické situaci.

V první polovině roku 2023 očekáváme nejpravděpodobněji stagnaci tržních cen zemědělské půdy, nebo jejich mírný pokles. Ve druhé polovině roku by mohlo dojít k postupnému oživení poptávky a tím i mírnému růstu cen, zejména pokud by došlo ke snížení úrokových sazeb.

Zemědělská půda bude i nadále vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu, a to i přesto, že výše inflace v roce 2023 velmi pravděpodobně přesáhne růst tržních cen půdy.

zdroj: www.farmy.cz

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU, leden 2023

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti v České republice. Uvedené výstupy jsou obecného charakteru a vyjadřují zejména průměrné monitorované hodnoty. Ze zveřejněných údajů nelze dovozovat tržní cenu konkrétních pozemků. Společnost FARMY.CZ s.r.o. každoročně poskytuje tuto zprávu jako obecný informační materiál o trhu se zemědělskou půdou a nepřijímá žádnou zodpovědnost za případná investiční rozhodnutí učiněná na základě uvedených informací.

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz.

Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednají informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu, nebo jednání pod tlakem okolností. Podmínkou dosažení skutečné tržní ceny je důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2022. Monitoring je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Převody pozemků určených pro budoucí využití k jiným než zemědělským účelům (např. stavební, rekreační) nejsou v šetření zahrnuty. Monitoring je prováděn ve 24 kvalitativních a velikostních kategoriích. Výsledná průměrná tržní cena půdy je vždy kalkulována dle zastoupení jednotlivých sledovaných kategorií v celkovém zemědělském půdním fondu ČR.

Faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy

Faktory mající vliv na vyšší cenu:

- pozemky poblíž větších měst
- nadprůměrně kvalitní pozemky v rámci lokality
- ucelenější pozemky v jedné lokalitě
- pozemky v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími
- potenciálně stavební pozemky
- pozemek s možným jiným než zemědělským využitím

Faktory mající vliv na nižší cenu:

- pozemky zemědělsky nevyužívané
- pozemky velmi drobné nebo špatně přístupné
- pozemky znehodnocené (eroze, znečištění atd.)
- menšinový spoluvlastnický podíl
- pozemky s nevýhodnou pachtovní smlouvou

zdroj: www.farmy.cz

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Ivo Liškutín

Náš komentář:

Výše uvedené statě se vztahují k celkové makroekonomické situaci v České republice s predikcí na další období a k aktuální situaci na trhu se zemědělskou půdou, vč. očekávaného vývoje pro rok 2023.

Uvedené statě jsou zde předloženy z toho důvodu, aby bylo patrné, že nárůst cen nemovitostí vnímáme, ale u pozemků obdobného charakteru jako jsou zájmové pozemky s ním v takové míře nekorelujeme a vycházíme z širokého vzorku realizovaných kupních smluv v období let 2023-2020.

K cenám stavebních pozemků pro bydlení, které zmiňují většinou realitního trhu, přihlížíme pouze informativně, neboť pozemky pro výstavbu dálnice „D35 Staré Město – Mohelnice“ jsou zcela jiného charakteru a také v jiném poměru cen.

Bankovní ústavy sledují pouze aktuální obchodní trendy nemovitých věcí za poslední roky 2023-2019, zahájení archivace cen nemovitostí komerčními realitními subjekty je datována k roku 2010. Se zájmovými pozemky se nedá zcela volně obchodovat s vyšším profitem, ani to není v zájmu většiny vlastníků, kteří tyto pozemky spíše chápou jako určitou finanční pojistku na uložení kapitálu, a proto není v tomto posudku raketová inflace, jak ji prožívá trh s nemovitostmi pro bydlení, uvedena a není s ní ani uvažováno. Turbulentní pohyby na realitním trhu (kolem 20% ročně) a stejně tak i změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení se k zájmovým pozemkům nevztahují. V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/růstem HDP v posledních letech), jedná se o pozemky, na kterých bude vybudována dálniční stavba; nejedná se o běžné stavební pozemky.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval:
Ing. Jaroslav Hába, MBA

C.4 Obsah

1. Pozemky parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov

D. POSUDEK – METODA POROVNÁNÍ OBCHODOVANÝCH CEN

D.1. Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou/ určenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. V rámci zpracování znaleckých posudků vycházíme obvykle z kupních smluv realizovaných v aktuálním roce nebo 2-3 roky zpětně (tyto ceny jsou upravovány nárůstem/ poklesem kupních cen v dané oblasti).

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání upravená Prof. Ing. A. Bradáčem, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že např. z databáze znalce o realizovaných (případně inzerovaných prodejkách podobných majetků) je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků (koeficienty odlišnosti) odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, a tak je získána jeho porovnávací hodnota.

V obecných případech tržního oceňování se častěji užívá realitních nabídek, zejména pokud není k dispozici dostatečný počet co nejpodobnějších nemovitých věcí (kupních cen) a tak podrobně definovaných majetků jak předpokládá tato metoda, může být porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování obvyklé ceny/ tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Upřednostňován je ovšem postup porovnání realizovaných (obchodovaných) kupních smluv.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *kteřý vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty nemovitého majetku jsou tedy obvykle využívány :

- a) zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou,
- b) vlastní databáze kupních cen/ smluv (obchodovaných)
- c) zejména získané kupní smlouvy ze Sbírky listin příslušného Katastrálního úřadu (Katastrálního pracoviště).

Zák.č.416/2009 Sb. v §3b odst.2 mj. uvádí... *Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby⁸⁾, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. ... Z toho vyplývá jasný způsob ocenění, nikoliv cestou realitních nabídek, ale na základě vyhodnocení získaných kupních smluv (ad c) nebo na základě tzv. „ceny zjištěné dle předpisu“.*

V řešeném případě bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je nejpravděpodobněji pro stanovení obvyklé ceny majetku (ad c) nejvíce vystihující a zák.č.151/1997 Sb. ji přímo vyžaduje. Ovšem „nejvíce vystihující“ ve smyslu toho, že se nejedná o obchody spekulativní, které se obtížněji rozpoznávají a lze k tomuto vyhodnocení dojít na základě zkušeností znalce/ odhadce nebo majetkoprávního pracovníka.

Charakter stávajícího nebo navrhovaného využití funkčních ploch v obci určuje Územní plán Obce, jak zástavby v obci a dalšího majetku v předmětné lokalitě, vč. majetku zájmového. Územní plán Obce nesmí být opomenut.

Na základě průzkumu realizovaných kupních smluv jsme našli dostatečný počet obdobných pozemků pro porovnání v dané lokalitě – stanovujeme/ určujeme tzv. „cenu obvyklou“.

Výše uvedené je tedy možno shrnout jako následovně:

Použitý způsob ocenění

Úkolem zpracovatele tohoto znaleckého posudku je určení **obvyklé ceny** vybraných nemovitých věcí, příslušném katastrálním území a obci.

Z Komentáře k určování obvyklé ceny zveřejněné Ministerstvem financí ČR, stejně tak jako z § 2 odst. 2 zák.č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (Zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, jasně vyplývá, že se obvyklá cena pro účely oceňování majetku určuje porovnáním (jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině) skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Pro určení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací.

Stejně tak v § 3b zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v aktuálním znění se v bodě (2) uvádí, „*znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství*“.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí jsme tedy nejprve analyzovali obecné podmínky mající vliv na jejich cenu v daném místě a čase. Dále jsme zkoumali pozici obdobných nemovitých věcí na realitním trhu v daném regionu.

Po provedeném šetření na síti internet, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znalecké kanceláře jsme v dané nebo obdobné lokalitě našli několik srovnatelných nemovitých věcí, které již byly prodány a jejichž cenu známe, a tudíž jsme se rozhodli pro použití **porovnávací metody**.

Výše uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a odpovídá požadavku Zadavatele na určení obvyklé ceny majetku, který je v souladu nejen s metodickým postupem uvedeným v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (Zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, ale i s dikcí § 3b zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon).

Porovnávací metoda – ostatní plocha – ostatní komunikace**Oceňovaná nemovitá věc,
vybrané pozemky v k.ú. Prklišov****Koeficienty odlišnosti:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Koeficienty, které jsou ve výpočtu aplikovány:

KRC-redukce pramene ceny
KMP-velikost pozemku
KPP-poloha pozemku
KDD-dopravní dostupnost
KMZ-možnost zastavění pozemku
KIV-intenzita využití pozemku
KVP-vybavenost pozemku
KUV-úvaha zpracovatele ocenění

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01- Realizovaný prodej pozemku, parc.č. v textu

Lokalita: k.ú. Sobáčov

Popis: 01-V-8421/2021-805

Kupní smlouva mezi J.S/Ř ČR, ze dne 04.05.2021, pozemek parc.č. 487/32 (výměra 282 m², ostatní plocha - silnice), k.ú. Sobáčov. Celková kupní cena 46.530,-Kč, JC= 165,- Kč/m²
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2021, cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší 1,20
poloha pozemku - obdobný 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - obdobná 1,00
vybavenost pozemku - obdobná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - meziroční cenový nárůst 3% (CU2021/CU2023) 1,06



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
46 530	282	165,00	1,27	209,55

Název: 02- Realizovaný prodej pozemku, parc.č. v textu

Lokalita: k.ú. Žešov

Popis: 02-V-7722/2020-709

Kupní smlouva mezi PP, Bc.MK, MP, DL, MD/S město P, ze dne 29.10.2020, pozemek parc.č. 418/6 (výměra 3.318 m², ostatní plocha – silnice), k.ú. Žešov. Celková kupní cena 647.510,-Kč, JC= 195,15 Kč/m²
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2020, cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00
velikost pozemku - oceňovaný je menší 0,90
poloha pozemku - obdobná 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - obdobná 1,00
vybavenost pozemku - obdobná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - meziroční cenový nárůst 3% (CU2020/CU2023) 1,09



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
647 510	3 318	195,15	0,98	191,25

Název:	03- Realizovaný prodej pozemku, p.č.: v textu			
Lokalita:	k.ú. Určice			
Popis:	03-V-4451/2020-709 Kupní smlouva mezi O U/Ř ČR, ze dne 26.06.2020, pozemek parc.č. 1108/2 (výměra 4.841 m ² , orná půda), k.ú. Určice. Celková kupní cena 540.260,-Kč, JC= 111,60 Kč/m ² Zdroj: kupní smlouva, stav: 2020, cena: celková			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00 velikost pozemku - oceňovaný je menší 0,90 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00 intenzita využití poz. - obdobná 1,00 vybavenost pozemku - obdobná 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - meziroční cenový nárůst 3% (CU2020/CU2023) 1,09			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
540 260	4 841	111,60	0,98	109,37

Název:	04- Realizovaný prodej pozemku, parc.č. v textu			
Lokalita:	k.ú. Brodek u Prostějova			
Popis:	04-V-469/2021-709 Kupní smlouva mezi GŠ/Ř ČR, ze dne 18.11.2020, pozemek parc.č. 1019/9 (výměra 485 m ² , ostatní plocha - silnice), k.ú. Brodek u Prostějova. Celková kupní cena 53.145,-Kč, JC= 109,58 Kč/m ² Zdroj: kupní smlouva, stav: 2020, cena: celková			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00 velikost pozemku - oceňovaný je větší 1,10 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00 intenzita využití poz. - obdobná 1,00 vybavenost pozemku - obdobná 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - meziroční cenový nárůst 3% (CU2020/CU2023) 1,09			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
53 145	485	109,58	1,20	131,50

Název:	05- Realizovaný prodej pozemku, parc.č. v textu			
Lokalita:	k.ú. Prostějov			
Popis:	05-V-5134/2019-709 Kupní smlouva mezi P.P., Bc.M K., M.P., D.L., M.D./SMP, ze dne 11.07.2019, pozemek parc.č. 7454/1 a další (výměra celkem 248 m ² , ostatní plocha – dráha, ostatní plocha – ostatní komunikace), k.ú. Prostějov, vkladové číslo V-5134/2019-709, kupní cena 124.000,- Kč, JC= 500,- Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav: 2020, cena: celková			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00 velikost pozemku - oceňovaný je větší 1,10 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobná 1,00 intenzita využití poz. - obdobná 1,00 vybavenost pozemku - obdobná 1,00			

úvaha zpracovatele ocenění - meziroční cenový nárůst 3%
(CU2019/CU2023)

1,12



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
124 000	248	500,00	1,23	615,00

Minimální jednotková porovnávací cena	109,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	251,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	615,00 Kč/m ²
Zaokrouhleně	250,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Znalecký posudek je zpracován v souvislosti s realizací veřejně-prospěšné stavby dálnice D35 na trase Liberec–Turnov–Jičín–Hradec Králové–Mohelnice–Olomouc–Lipník n.B., resp. její dílčí části „D35 Staré Město-Mohelnice“. Výstavba dálnice D35 tvoří v současné době jednu z vládních priorit mezi veřejněprospěšnými stavbami dopravního stavitelství v ČR.

Ve svém principu se jedná o pokračování stavby, a to po celé vyjmenované trase, o shodných dopravně- a stavebně-technických parametrech ve smyslu zák.č.13/1997 Sb. a souboru příslušných ČSN (stejná kategorie komunikace, návrhová rychlost, šířkové uspořádání, bez úrovnových křížení, s oddělenými místy napojení pro vjezd a výjezd a která má směrově oddělené jízdní pásy, resp. shodné součásti a příslušenství apod.).

Jestliže má komunikace obdobné/ shodné projektové, realizační a uživatelské atributy, pak je možno na toto dílo pohlížet i z hlediska záboru pozemků a jejich ceny za obdobné/ shodné. Pro danou lokalitu zájmových 15 katastrálních území od Starého Města u Moravské Třebové až po Mohelnici, či Moravičany nebo Loštice (úsek v dl.18,230km), je vhodné použít kupní ceny, které již byly realizovány buď pro přímo dané konkrétní pozemky nebo pro pozemky obdobné (pokud nejsou ceny významněji jiné, odlišné nebo časově překonané). Z praxe máme zaužívané, že akceptujeme kupní smlouvy max. do 3 let jejich stáří. Následně se vychází z těchto smluv bez ohledu na rozdílná katastrální území (viz výše – stavba o shodných dopravně- a stavebně-technických parametrech), podpora je viz také znalecký posudek č.ZU-FAST_55/2012, ze dne 30.07.2012).

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku, zkoumali jsme kupní smlouvy v lokalitách kolem Olomouce ve vzdálenosti cca 5-30 km (7 cenových informací, povětšinou ve formě kupních smluv), konstatujeme, že je realizováno dostatek nemovitostních obchodů. Ve zkoumaném případě se podařilo nalézt reprezentanty – pozemky přímo pod (dřívější) rychlostní komunikací č. I/35 a pod (dřívější) komunikací č.I/46.

V porovnávací metodě jsme použili výhradně kupní smlouvy a dostáváme se tak do úrovně obvyklé ceny. Kupní smlouvy, které byly staršího data (max. v rozmezí 2021-2019), jsme upravili cenovým indexem průměrného ročního nárůstu 3%.

S ohledem na prováděné ocenění pozemků pro účely výstavby pozemní komunikace postupujeme podle metodiky dané zák.č.416/2009 Sb., z níž vyplývá, že...*cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlídně k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.*

Na základě provedeného rozboru získaných cenových informací stanovuje jednotkovou obvyklou cenu zájmových pozemků ve výši 250,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha – ostatní komunikace	615/5	10	250,00		2 500
ostatní plocha – ostatní komunikace	615/7	339	250,00		84 750
ostatní plocha – ostatní komunikace	615/11	44	250,00		11 000
Celková výměra pozemků		393	Hodnota pozemků celkem		98 250
			Zaokrouhleně		98 250

Výsledná porovnávací hodnota pozemků**98 250,- Kč**

Na pozemcích se nevyskytují trvalé porosty – viz Dendrologický průzkum (Ing. Martin Kostřica, PUDIS a.s., 07/2022) a vlastní místní šetření.

Pozn.: v obvyklé ceně/ tržní hodnotě zde uvedené mohou být paušálně obsaženy jak stavby, které nepřevyšují 25m² a související venkovní úpravy (skleníky, fóliovníky, chodníky, záhony atd., trvalé porosty, případně drobné oplocení, přípojky, atd.).

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, Ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

D.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru nabídkových a realizovaných cen v délce trasy stavby dálnice „D35 Staré Město-Mohelnice“ a v okolí, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že u pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov je možno stanovit obvyklou jednotkovou cenu ve výši JC = 250,-Kč/m².

Výsledná porovnávací hodnota pozemků, zaokrouhleně**98 250,-Kč**

slovy: devadesátosmtisícdevěstěpadesát Kč

Trvalé porosty se na zájmových pozemcích nenacházejí, jejich ocenění není tedy provedeno.

Výsledná hodnota trvalých porostů, zaokrouhleně**0,-Kč**

slovy: nula Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, Ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

Byl proveden průzkum pozemků obdobných k zájmovému majetku.

Na základě provedeného rozboru nabídkových a realizovaných cen v délce trasy stavby dálnice „D35 Staré Město-Mohelnice“ a v okolí, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že u pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov je možno stanovit obvyklou jednotkovou cenu ve výši $JC = 250,-Kč/m^2$.

Výsledná porovnávací hodnota, zaokrouhleně	98 250,-Kč
---	-------------------

slovy: devadesátosmtisícdevětšedesát Kč

Trvalé porosty se na zájmových pozemcích nenacházejí, jejich ocenění není tedy provedeno.

Výsledná hodnota trvalých porostů, zaokrouhleně	0,-Kč
--	--------------

slovy: nula Kč

E. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Olomouckém kraji.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

F. ZÁVĚR

F.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny zájmového majetku, a to pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (ve vlastnictví Obec Borušov, č.pop. 60, 57101 Borušov), zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Prklišov, obec Borušov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

Zvláštní požadavky objednatele:

- ocenění zpracovat pro účely zák. č. 416/2009 Sb.,
- ocenění zpracovat na základě Smlouvy o dílo, č. objednatele D21-043.Ks19, ze dne 18.04.2023 a dílčí objednávky č. D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění zpracovat na základě předloženého Záborového elaborátu Prklišov.xlsx, který byl zaslán v rámci dílčí objednávky, č. D21-043/GaKar/23/016, ze dne 28.07.2023,
- ocenění majetku provést vč. případné DPH (cena celková),
- neprovádět určení ceny zjištěné dle předpisu, bude provedeno později samostatným znaleckým posudkem,
- neuvádět doložku dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

F.2 Odpověď

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Zvláštní požadavky zadavatele byly v tomto znaleckém posudku splněny.

Ocenění majetku bylo provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni 24.08.2023.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, dále dle vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku 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. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

S ohledem na to, že pro stanovení/ určení obvyklé ceny byly v posudku použity kupní smlouvy, pak výsledkem tohoto znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena zájmového majetku, a to pozemků parc.č. 615/5, parc.č. 615/7 a parc.č. 615/11, k.ú. Prklišov (ve vlastnictví Obec Borušov, č.pop. 60, 57101 Borušov), zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Prklišov, obec Borušov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, činí:

Výsledná obvyklá cena - celkem:

98 250,- Kč

slovy: devadesátosmtisícdevětšedesát Kč

Trvalé porosty se na zájmových pozemcích nenacházejí, jejich ocenění není tedy provedeno.

Výsledná hodnota trvalých porostů, zaokrouhleně

0,-Kč

slovy: nula Kč

Ceny jsou uvedeny vč. případné DPH (cena celková).

Zároveň ve smyslu ustanovení zák.č. 416/2009 Sb. znalec nepřihlédl ke zhodnocení či znehodnocení nemovitých věcí v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

Pro účely §3b zák.č.416/2009 Sb., v platném znění uvádíme, že se jedná o případ (nehodící se škrtně):

- ~~— dle §3b odst.1 písm. a) a vynásobení koeficientem 8 nebylo v tomto posudku provedeno (bude provedeno v kupní smlouvě),~~
- dle §3b odst.1 písm. b) a vynásobení koeficientem 1,5 nebylo v tomto posudku provedeno (bude provedeno v kupní smlouvě).
- ~~— na základě metodického pokynu GR ŘSD u trvalých porostů, které jsou běžně ve smyslu §507 zák.č.89/2012 Sb. součástí pozemku, provádíme jejich ocenění vynásobení koeficientem 1,0, tento postup je uváděn z toho titulu, že na trvalé porosty se nevztahuje pobídkový koeficient ve výši 1,50, resp. 8,00.~~

Výpočet spoluvlastnických podílů

Vlastník/ Spoluvlastník	Celková cena (Kč)	Spoluvlastnický podíl	Cena po přepočtu spoluvlastnickým podílem (Kč)
Obec Borušov	98 250,00	1/1	98 250,00

F. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota pozemku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

F. 4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 10001, k.ú. Prklišov

F. 5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

F. 6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Ing. Jaroslav Hába, MBA, Ing. Ivo Liškutín, paní Kateřina Neuhybelová a Ing. Martin Choleva.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

F. 7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona,

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

Ing. Ivo Liškutín, Ing. Jaroslav Hába, MBA, paní Kateřina Neuhybelová, Ing. Martin Choleva

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2023

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinnosti od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6358-155/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 11.09.2023

Příbraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

hlavní provozovna

nám. 28.října 1896/3

602 00 B r n o

tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracoval :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce
s kolektivem

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti



H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 6358-155/2023

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

1. Výpis z LV č. 10001, k.ú. Prklišov

Elektronická kopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2023 09:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572632 Borušov

Kat.území: 608050 Prklišov

List vlastnictví: 10001

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Borušov, č.p. 60, 57101 Borušov	00579475	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

615/5

10 ostatní plocha

ostatní
komunikace

615/7

339 ostatní plocha

ostatní
komunikace

615/11

44 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle § 1, ze dne 3.7.1993.

POLVZ:6/1993

Z-1900006/1993-609

Pro: Obec Borušov, č.p. 60, 57101 Borušov

RČ/IČO: 00579475

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.08.2023 09:57:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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 <http://www.cuzk.cz/>.