

Ing. Josef Klement, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky,
trvalé porosty a škody na lese
Sadová 9, 679 04 Adamov
tel.č. 603 147 392, e-mail: jo.klement@seznam.cz

Znalecký posudek

Evidenční číslo: 090221/2024 (2375-118/2024)

Předmět znaleckého posudku: Ocenění pozemků a trvalých porostů, p.č.: 171/1, 171/3, 439 v k.ú. Lipinka

Účel znaleckého posudku: Změna vlastnického práva

Obor, odvětví: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Zadavatel znaleckého posudku: Obec Lipinka, Lipinka 82,783 83 Lipinka, IČO: 00302911

Číslo jednací: —

Číslo objednávky: —

Číslo vyhotovení: 1

Celkový počet vyhotovení: 3

Datum vypracování: 15.11.2024

Počet stran: 58 stran

Období platnosti ceny zjištěné: Adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění

Období platnosti ceny obvyklé: 12 měsíců za předpokladu, že se předmět ocenění a podmínky na trhu významně nezmění

Posudek vypracoval: Ing. Josef Klement, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese

Přílohy:

Číslo přílohy	Název	Počet stran
1	Informace z KN na oceňované pozemky, kopie katastrální mapy s podtiskem ortofotomapy	3
2a	Porostní mapa oceňovaných pozemků	1
2b	Výpis z hospodářské knihy na dotčené lesní porosty	20
3	Fotodokumentace předmětu ocenění	1
4	Ocenění lesních pozemků cenou zjištěnou - detail	2
5	Ocenění lesních porostů cenou zjištěnou - detail	10
Celkem		37

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 činnosti 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 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,
- 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) 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.

1. Zadání

1.1. Označení zadavatele posudku:

Obec Lipinka, Lipinka 82,783 83 Lipinka, IČO: 00302911.

1.2. Úkol znaleckého posudku (odborná otázka):

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem změny vlastnického práva.

1.3. Účel znaleckého posudku:

Změna vlastnického práva.

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Ocenění cenou obvyklou provést porovnávací metodou.

1.5. Údaje o oceňovaném majetku:

Vlastník:

Obec Lipinka, č.p. 82, 783 83 Lipinka

Identifikace (RČ/IČO): 00302911

Číslo LV: 10001

Okres: Olomouc

Obec: Lipinka

Katastrální území: Lipinka (684104)

Podíl: 1/1

Oceňované parcely:

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>
171/1	513 232	lesní pozemek
171/3	118 193	lesní pozemek
439	269	lesní pozemek

1.6. Datum k němuž se ocenění provádí:

15. listopad 2024.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Prioritním podkladem pro ocenění byla data LHP o dotčených pozemcích a trvalých porostech získaná od zadavatele znaleckého posudku. Podkladem pro ocenění věcného břemene byla smlouva o zřízení věcného břemene s příloženými geometrickými plány pro vyznačení věcného břemene; při určení výměr věcného břemene byly použity údaje z rozhodnutí o trvalém omezení využívání pozemku určeného k plnění funkcí lesa vydaného odborem životního prostředí městského úřadu Uničov. Dále byly znalcem zajištěny podklady územního plánu obce, podklady získané aplikací nahlížení do katastru nemovitostí (informace z katastru nemovitostí, katastrální mapa oceňovaných pozemků s podtiskem ortofotomapy), podklady o zrealizovaných prodejkách srovnatelných pozemků v okolí dotčené lokality (výstup ze software NemoKalk) a následně prosté kopie kupních smluv k těmto prodejním případům

získané na Katastrálním úřadě, popřípadě již obsažené v archívu znalce (porovnávací databáze 1 080 případů prodejů lesních pozemků a trvalých porostů). Podkladem pro zařazení pozemků do SLT byly údaje OPRL získané na serveru www.uhul.cz. Zdrojem dat o aktuálním stavu oceňovaných pozemků a trvalých porostů byly podklady získané místním šetřením v terénu.

2.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Informace z KN s integrovaným výřezem katastrální mapy identifikujícím oceňované pozemky (zdroj: www.cuzk.cz).
2. Katastrální mapa oceňovaných parcel s podtiskem ortofotomapy (zdroj: ikatastr.cz).
3. Porostní mapa a výpis z hospodářské knihy získané od zadavatele znaleckého posudku.
4. Podklady OPRL – typologická mapa - získané na serveru www.uhul.cz.
5. Rozhodnutí o trvalém omezení využívání pozemku určeného k plnění funkcí lesa vydané odborem životního prostředí městského úřadu Uničov
6. Územní plán obce Lipinka.
7. Výsledky místního šetření ze dne 15.11.2024.

2.3. Věrohodnost zdroje dat:

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data o ní jsou obsažena v bodu 4 - Posudek a nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, podklady KN, podklady územního plánu obce, podklady na serveru www.uhul.cz) nemohu potvrdit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel (viz. § 53, odst. 3 vyhlášky o znalecké činnosti). Nepřesnosti v taxačních údajích jsem opravil vlastním měřením při místním šetření.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prioritní pro výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé oceňovaných pozemků a trvalých porostů byla data zjištěná při místním šetření, které proběhlo dne 14. a 15.11.2024 za účasti znalce. Podklady pro místní šetření – viz bod 2.2.

Postup sběru dat o předmětu ocenění:

1. Prohlídka, zaměření, určení druhu a výše srážek či přírážek k základní ceně předmětu ocenění.
 - 1.1. Lokalizaci pozemků jsem provedl pomocí ortofota a GPS stanice, vzdálenosti jsem měřil laserovým dálkoměrem Nikon, plochy jsem zjistil z odměr v terénu.
 - 1.2. Zakmenění, zastoupení dřevin a střední tloušťku jsem určil kvalifikovaným odhadem, střední výšku porostu jsem změřil výškoměrem Nikon.
 - 1.3. Fotodokumentace předmětu ocenění.
2. Ověřil jsem údaje SLT o JPRL uvedené v podkladech LHP na serveru www.uhul.cz (sekce OPRL, typologická mapa).
3. Ověřil jsem zařazení JPRL do HS (vyhláška 298/2018 Sb).
4. Provedl jsem orientační analýzu oceňovaného trvalého porostu.
5. Vyhledal jsem realizované prodeje obdobného majetku v okolí dotčené lokality ve vlastní databázi prodejů lesních pozemků (1 080 prodejních případů).
6. Pomocí modulu „realizované prodeje“ v software NemoKalk jsem vyhledal vkladová čísla vhodných prodejních případů pro doplnění porovnávací databáze.
7. Na katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko jsem získal prosté kopie kupních smluv ke vkladům do katastru (viz bod 6) a provedl jejich analýzu.
8. Výpočet ceny zjištěné.
9. Výpočet ceny obvyklé.
10. Zpracování znaleckého posudku.

3.2. Data získaná o nemovité věci:

Dotčené parcely jsou lokalizované v uceleném lesním komplexu mimo zastavěné území, jihovýchodně od obce. Nejlépe přístupné jsou od obce Troubelice (sídlíště) po odvozní cestě třídy 2L, která protíná oceňované území ve směru západ – východ. Lesní porosty jsou dobře zpřístupněné sítí přibližovacích komunikací většinou třídy 4L. Terén pozemků je rovinatý až mírně svažité převážně k jihu, umožňuje využití traktorových technologií vyklizování hmoty. Orientační analýza lesního porostu viz tabulka níže. Charakteristická pro celé oceňované území je zanedbaná pěstební péče o porosty prvního a druhého věkového stupně s dopadem do ekonomiky budoucího hospodaření. Holiny vylišené v LHP jsou zčásti uměle zalesněny, zčásti ponechány k přirozenému zmlazení, zabuřené, s výskytem ostružiníku. Mlaziny a tyčoviny jsou vzrůstově diferencované, místy přehoustlé, pěstebně zanedbané. Kmenoviny jsou místy ve volnějším zápoji, průměrné kvality, pod BO a MD s podrostem buřeně.

Charakteristika oceňovaného lesního majetku:

ID oceňovaného majetku	K.ú. Lipinka, LV 10001
Výměra oceňovaného majetku (m ²)	631 694
Průměrný věk porostu	70,08
Výměra holin (m ²)	46 797
Podíl holin (%)	7,48
Průměrné zakmenění porostu	8,43
Průměrná RB porostu	2,36
Zastoupení dřevin (%)	
BK	7,49
BO	19,53
BR	0,59
DB	6,91
DBC	0,08
DBZ	10,28
DG	0,25
HB	18,84
JD	2,59
JIV	0,03
JR	0,06
JV	0,25
KL	2,96
LP	3,95
MD	7,31
OL	0,18
OS	0,4
SM	18,32
Zastoupení SLT (%)	
3K	92,91
3S	7,09

Z tabulky výše je patrný omezený produkční potenciál majetku (zastoupení SLT 3K je cca 92 %). Vyšší podíl HB je kompenzován vyšším zastoupením DB + DBZ, MD a SM s očekávanou výtěží pilařských sortimentů.

Předností oceňovaného majetku je jeho lokalizace v uceleném lesním komplexu, příznivé terénní podmínky, dobré zpřístupnění páteřní odvozní komunikací s navazujícími přibližovacími cestami a vyklizovacími linkami a poměrně dobré těžební možnosti (viz podíl porostů starších 80ti let).

Negativem je neutěšený stav porostů prvního a druhého věkového stupně a relativně vyšší podíl starších holin s nutností brzkého zalesnění.

3.3. Popis postupu při zpracování dat:

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

3.4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění provádím podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

3.4.2. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění cenou obvyklou jsem provedl porovnávací metodou; při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Výběr prodejních vzorků byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, výměra objektu, věk porostu, dřevinná skladba, výměra a podíl holin na výměře a další vlivy (kvalita produkce, podíl souší, zpeněžení sortimentů, přibližovací vzdálenost, terénní typ apod.). Do porovnávací databáze byly prioritně zařazeny prodejní vzorky z blízkého okolí lokality. Údaje o srovnatelných nemovitostech byly zpracovány do tabulky s uvedením realizovaných jednotkových cen.

Ocenění jsem v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedl dle skutečného stavu v terénu a způsobu využití pozemků.

3.4.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Základní cena stavebních pozemků - nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevyjmenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \cdot O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O4 \cdot O5 \cdot O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec Lipinka, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Olomouc: $ZCv = 3\,017 \text{ Kč/m}^2$.

O1 Velikost obce	
V. Do 500 obyvatel	0.50
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
VI. V ostatních případech	0.80
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Lipinka je 471 Kč/m².

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 237/2020 Sb. se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Podle vyhlášky ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhl. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., a vyhlášky č. 434/2023 Sb., § 1a, odst. 1) se obvyklá cena 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.

Dle odst. 2) vyhlášky 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 zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Dle odst. 3) údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. Dle odst. 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.

Prodejní vzorky byly analyzovány následujícím postupem:

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího případně vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka, prodeje obcí za ceny podle obecní vyhlášky apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
5. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu.
6. Výsledné jednotkové porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (vážený aritmetický průměr).

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

4.2. Cena zjištěná

Výměry pozemků dle stavu KN a způsobu ocenění cenou zjištěnou:

K.ú.	LV č.	Stav dle KN			Stav dle způsobu ocenění			
		Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 (m ²)	Lesní pozemek - § 7 (m ²)	Lesní porost - § 40-43 (m ²)	Celkem (m ²)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	5 800	507 432	473 835	513 232
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek		118 193	101 993	118 193
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek		269	269	269
Celkem			631 694		5 800	625 894	576 097	631 694

4.2.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 4 odst. 3:

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \quad \text{kde}$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

K.ú. Lipinka, parcela č. 171/1 část (odvozní komunikace)

Kvalitativní pásmo

- | | | |
|------|--|-------|
| 1 | Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | |
| III. | Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0.25 |
| 2 | Charakter a zastavěnost území | |
| I. | V kat. území sídelní části obce* | 0.05 |
| 3 | Povrchy | |
| II. | Komunikace s nezpevněným povrchem | -0.03 |
| 4 | Vlivy ostatní neuvedené** | |
| II. | Bez dalších vlivů | 0.00 |
| 5 | Komerční využití | |
| I. | Bez možnosti komerčního využití | 0.30 |

Index cenového porovnání podle kvalitativního pásma

$$I = P_s \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0.231$$

Cena podle okresu Olomouc: 3 017 Kč/m², upravená cena: 471 Kč/m²

ZC = 471.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IKP = 471.00 × 0.231 = 108.80 Kč/m²

Cena za celou část pozemku: (108.80 Kč/m² × 5800 m²) 631 045.80 Kč

4.2.2. Ocenění lesních pozemků dle § 7:

Lesní pozemky jsou oceňovány podle § 7 a přílohy č. 6 vyhlášky na základě sazeb odpovídajících plošně převládajícím souborům lesních typů (SLT) dle příslušných porostních skupin. Základní cena je pak dále upravena srážkami ceny lesních pozemků podle přílohy č. 7 vyhlášky.

Základní cena lesního pozemku nesmí být nižší než 1,00 Kč za m².

Stav dle KN					Stav dle způsobu ocenění
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Lesní pozemek - § 7 (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	1 498 065,12
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek	314 393,38
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek	715,54
Celkový součet			631 694		1 813 174,04

Detailní ocenění lesních pozemků cenou zjištěnou viz příloha č.: 4

4.2.3. Ocenění lesních porostů (výpočet dle § 40 - 43 vyhlášky):

Lesní porosty jsou oceňovány podle § 40, 41 a 42 vyhlášky. Cena lesního porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin vážených jejich plošným zastoupením v porostu.

Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$H_u = ((A_u - c) \cdot f_u + c) \cdot B_u \quad \text{kde}$$

H_u = základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění

A_u = cena mýtní výtěže skupiny dřevin věku obmýti u pro příslušný bonitní stupeň

C = náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m²

f_u = věkový hodnotový faktor pro obmýti u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

U = obmýtl - je převzato z LHP nebo LHP. Pokud je v nich uvedeno obmýtl nižší (resp. vyšší) než nejnižší (resp. nejvyšší) obmýtl pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30, použije se pro ocenění toto nejnižší (resp. nejvyšší) obmýtl

Základní cena skupiny dřevin je pak dále upravena srážkami či přírážkami (max. snížení o 75% základní ceny) podle tabulek č.1 až 3 přílohy č.33.

Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtl, sníží se základní cena koeficientem K_v , který se vypočte podle vzorce:

$$K_v = 1 - (u - a) * 0,005, \text{ kde}$$

u = obmýtl skupiny dřevin

a = věk skupiny dřevin

Stav dle KN					Stav dle způsobu ocenění
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Lesní porost - § 40-43 (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	11 882 870,47
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek	2 898 278,97
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek	9 120,39
Celkový součet			631 694		14 790 269,83

Detailní ocenění lesních porostů cenou zjištěnou viz příloha č.: 5

4.2.4. Ocenění cenou zjištěnou celkem:

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění			
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 (Kč)	Lesní pozemek - § 7 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	631 045,80	1 498 065,12	11 882 870,47	14 011 981,39
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193		314 393,38	2 898 278,97	3 212 672,35
Lipinka (684104)	10001	439	269		715,54	9 120,39	9 835,93
Celkový součet			631 694	631 045,80	1 813 174,04	14 790 269,83	17 234 489,67

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 17 234 490,00 Kč,-
 (slovy: Sedmnáctmilionůdvěstětřicetčtyřtisícečtyřstadevadesát korun českých, 00 hal.)

4.2.5. Ocenění služebnosti:

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce :

$$CB_N = \frac{ru_0}{p} \quad \text{kde}$$

CB_N ... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,
 ru_0 ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,
 p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_0 \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n \times p} \quad \text{kde}$$

CB_U...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,
ru₀... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,
p..... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,
n..... počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i) \quad \text{kde}$$

ru₀... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i... dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze smlouvaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užitků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i.....pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,

n.....počet dílčích ročních užitků plynoucích z věcného břemene,

ko_i...koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným.

Pokud

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

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

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Věcné břemeno inženýrské sítě (vodovodní řad)

4.2.5.1. Identifikace osoby povinné z věcného břemene:

Obec Lipinka, Lipinka 82,783 83 Lipinka, IČO: 00302911.

4.2.5.2. Identifikace osoby oprávněné z věcného břemene:

Vodohospodářská společnost Olomouc, a.s., Tovární 1059/41, 772 11 Olomouc, IČ: 47675772.

4.2.5.3. Rozsah věcného břemene

Rozsah věcného břemene je vymezen geometrickým plánem č.: 240-42/2020, vypracoval – Geodézie Urban s.r.o., a geometrickým plánem č.: 241-39/2020 vypracoval – Geodézie Urban s.r.o.. Výměra věcného břemene na parcele č. 171/1 v k.ú. Lipinka je 48,28 m², na parcele č. 439 v k.ú. Lipinka 10,51 m².

4.2.5.4. Obsah věcného břemene

Obsahem věcného břemene je právo osoby oprávněné zřídit, provozovat, udržovat, opravovat a likvidovat vedení technické infrastruktury na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a rekonstrukci za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti, a povinnost osoby povinné výkon těchto práv strpět.

Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.

4.2.5.5. Ocenění věcného břemene:

K.ú. Lipinka, parcela č. 171/1

ZC pozemku : Podle pozemku 171/1 - 2,66 Kč/m²

Simulované nájemné = ZC pozemku * 5% = 2,66 * 5% = 0,13 Kč/m²/rok

Hrubý roční užitek = Simulované nájemné * Výměra = 0,13 * 48,00 = 6,38 Kč/rok

Čistý roční užitek ru_1 = Hrubý roční užitek - Náklady = 6,38 - 0,00 = 6,38 Kč/rok

$ru_1 = 6,38$ Kč/rok

Koeficient ročního užitku ko_1 :

Účel užívání: c) věcné břemeno pro technickou infrastrukturu na dobu neurčitou

Umístění: Podzemní vedení

Vedení: Vodovodní řady, kanalizační stoky

Pozemek: Lesní pozemek

Hodnota koeficientu: 0,75

$ru_1 * ko_1 = 6,38 * 0,75 = 4,79$ Kč

$ru = \sum (ru_i * ko_i) = 4,79$ Kč

Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem:
 Kapitalizace podle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb: Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak : 10 %
 Míra kapitalizace v setinném vyjádření: $p = 0.1$

CB_n - Cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč podle zákona č.151/1997 Sb §16b

$ru_0 = 4.79$ Kč ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2

$p = 0.1$... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření

$CB_n = ru_0 / p = 4.79 / 0.1 = 47.88$ Kč

K.ú. Lipinka, parcela č. 439

ZC pozemku : Podle pozemku 439 - 6.00 Kč/m²

Simulované nájemné = ZC pozemku * 5% = 6.00 * 5% = 0.30 Kč/m²/rok

Hrubý roční užitek = Simulované nájemné * Výměra = 0.30 * 11.00 = 3.30 Kč/rok

Čistý roční užitek $ru_1 =$ Hrubý roční užitek - Náklady = 3.30 - 0.00 = 3.30 Kč/rok

$ru_1 = 3.30$ Kč/rok

Koeficient ročního užítku ko_1 :

Účel užívání: c) věcné břemeno pro technickou infrastrukturu na dobu neurčitou

Umístění: Podzemní vedení

Vedení: Vodovodní řady, kanalizační stoky

Pozemek: Lesní pozemek

Hodnota koeficientu: 0.75

$ru_1 * ko_1 = 3.30 * 0.75 = 2.48$ Kč

$ru = \sum ru_i * ko_{i,t} = 2.48$ Kč

Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem:

Kapitalizace podle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb: Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak : 10 %

Míra kapitalizace v setinném vyjádření: $p = 0.1$

CB_n - Cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč podle zákona č.151/1997 Sb §16b

$ru_0 = 2.48$ Kč ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2

$p = 0.1$... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření

$CB_n = ru_0 / p = 2.48 / 0.1 = 24.75$ Kč

4.2.6. Ocenění cenou zjištěnou celkem se zohledněním služebnosti:

K.ú.	Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění		
	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Cena celkem (Kč)	Ocenění služebnosti (Kč)	Cena úhrnem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	14 011 981,39	47,88	14 011 933,51
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek	3 212 672,35		3 212 672,35
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek	9 835,93	24,75	9 811,18
Celkový součet			631 694		17 234 489,67	72,63	17 234 417,04

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí

celkem..... 17 234 420,00 Kč,-
 (slovy: Sedmnáctmilionůdvěstětricetčtyřitisícečtyřistadvacet korun českých, 00 hal.)

4.3. Ocenění cenou v čase a místě obvyklou

K ocenění používám porovnávací způsob, metodu přímého porovnání, metodiku indexů odlišnosti.

Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění jsem použil metodiku indexů odlišnosti. U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsanych charakteristik (a, b, c, d, e, f, g) majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného objektu a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_x , který se snaží „připodobnit“ srovnávací objekty objektu oceňovanému. Srovnávací objekt lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, objekt hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací objekt lépe umístěný či lépe vybavený bude dražší než objekt oceňovaný, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného. A naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemku oceňovanému.

Při sestavování porovnávací databáze jsem využil jednak poznatky získané detailním místním šetřením (pro určení segmentu a podsegmentu trhu), následně potom údajů KN o realizovaných prodejkách pozemků v odpovídajícím tržním segmentu v okolí lokality a podkladů ze své databáze prodejků lesa.

Porovnávací databáze byla sestavena výhradně z již uskutečněných obchodních případů; do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících než reálné ceny dosahované v lokalitě.

Potřebné charakteristiky oceňovaných objektů jsou orientačně popsány v bodech 3.2.

Charakteristika vybraných porovnávacích objektů:

Poř. č.	Datum prodeje	Lokalita	Výměra (m ²)	Kultura, zp. využití	Popis	Zdroj informace o ceně	Cena (Kč/m ²)
1	6.12.2023	Petrůvka u Městečka Tmávky	217 920	lesní pozemky, okrajově ttp.	Soubor šesti z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území v komplexu lesa jiných vlastníků. Pozemky jsou přístupné jednak přímo z odvozní cesty, jednak z komunikací třídy 4L. Terén pozemků je mírně svažité, porost byl k datu prodeje pestré věkové skladby, kmenoviny byly proředěné, mlaziny vzrůstově diferencované, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 70 let, v dřevinné skladbě převažovala BO (SM), porost byl průměrné kvality.	V-8033/2023-609	11,47
2	23.5.2023	Olšany nad Moravou, Horní Studénky, Čehovice, Piskov	253 107	lesní pozemky	Soubor z části sousedících parcel v několika katastrálních územích lokalizovaných mimo zastavěné území v komplexu lesa jiných vlastníků. Terén pozemků je převážně svažité, porost byl k datu prodeje pestré věkové skladby, kmenoviny byly proředěné, mlaziny a tyčoviny vzrůstově diferencované, v dřevinné skladbě převažovaly jehličnany, porost byl průměrné kvality.	V-2835/2023-809	12,92
3	10.4.2024	Horní Studénky, Rovensko	73 230	lesní pozemky	Soubor sedmnácti z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území v komplexu lesa jiných vlastníků. Pozemky jsou přístupné z komunikací třídy 4L. Terén pozemků je mírně svažité, ve věkové struktuře výrazně převažovaly odrůstající mlaziny a tyčoviny, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 30 let, v dřevinné skladbě byly rovnoměrně zastoupeny jehličnany (SM) a listnáče (BK, KL), porost byl průměrné kvality.	V-2028/2024-809	12,37
4	9.4.2024	Bezděčí u Tmávky	63 420	lesní pozemky	Soubor tři z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území v komplexu lesa jiných vlastníků. Pozemky jsou přístupné z komunikací třídy 4L. Pozemky leží převážně na zvládném svahu jihozápadní expozice (traktorová technologie vyklizování hmoty), porost byl k datu prodeje pestré věkové skladby, z části po těžbách, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 70 let, v dřevinné skladbě výrazně převažovaly jehličnany (SM), porost byl průměrné kvality.	V-1923/2024-609	15,77
5	26.1.2024	Jakubovice u Šumperka, Horní Studénky	68 148	lesní pozemky	Soubor osmi z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území ve dvou ucelených skupinách parcel v komplexu lesa jiných vlastníků. Pozemky jsou přístupné z komunikací třídy 4L. Pozemky leží převážně na zvládném svahu (traktorová technologie vyklizování hmoty), porost byl k datu prodeje pestré věkové skladby, z části po těžbách, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 70 let, v dřevinné skladbě převažovaly listnáče (KL), porost byl průměrné kvality.	V-64/2024-809	22,01

6	7.11.2023	Oišany nad Moravou	57 595	lesní pozemky	Soubor třiceti z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území v komplexu lesa jiných vlastníků. Pozemky jsou přístupné z komunikací třídy 4L. Terén pozemků je mírně svažité (traktorová technologie vyklizování hmoty), ve věkové struktuře výrazně převažovaly odrůstající mlaziny a tyčoviny, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 30 let, v dřevinné skladbě převažovaly listnáče (BK, KL, BR), porost byl průměrné kvality.	V-7111/2023-809	15,64
7	7.7.2023	Brníčko u Zábřeha	35 049	lesní pozemek	Lesní parcela situovaná mimo zastavěné území obce, na svahu jihovýchodní expozice, přístupná po přibližovací komunikaci třídy 4L až na parcelu. Ve věkové struktuře byl zastoupen 1., 2. a 11. věkový stupeň a holina 0,84 ha. V dřevinné skladbě převažovaly listnáče (BK cca 70%).	V-3954/2023-809	9,62
8	11.1.2024	Řepová	42 118	lesní pozemky, okrajově ostat. plocha.	Soubor desíti z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území obce, na mírných svazích (traktorové technologie vyklizování hmoty), přístupných po přibližovacích komunikacích třídy 4L. Ve věkové struktuře byl zastoupen 2., 4., 6., 7. a 13. věkový stupeň, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 70 let. V dřevinné skladbě mírně převažovaly listnáče - cca 70% (BK); zast. jehličnanů cca 30% (SM).	V-9196/2023-809	19,82
9	22.7.2022	Bohutín nad Moravou	54 265	lesní pozemky, okrajově ostat. plocha.	Soubor třinácti z části sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území obce, na mírných svazích převážně jižní expozice (traktorové technologie vyklizování hmoty), přístupných po přibližovacích komunikacích třídy 4L. Ve věkové struktuře byl zastoupen 1., 2., 4., 10. a 14. věkový stupeň, průměrný věk porostu k datu prodeje byl cca 40 let. V dřevinné skladbě převažovaly listnáče - cca 90% (HB, BR, BK); zast. jehličnanů cca 10% (BO).	V-5314/2022-809	11,00
10	24.5.2022	Paseka u Šternberka	64 850	lesní pozemky	Soubor čtyř sousedících parcel lokalizovaných mimo zastavěné území obce, na svahu jihozápadní expozice (traktorové technologie vyklizování hmoty), velmi dobře přístupných z odvozní komunikace. Ve věkové struktuře byl k datu prodeje zastoupen 3., 6., 10. a 13. věkový stupeň (průměrný věk porostu cca 90 let), v dřevinné skladbě mírně převažovaly listnáče (KL, BK).	V-6614/2022-805	20,05

Odvození jednotkové porovnávací ceny:

Objekt č.		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Celkem
	Koef.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	Hodn.	
Výměra, lokalizace	Ka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrný věk porostu	Kb	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,05	0,95	
Podíl holin na výměře	Kc	0,97	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97	0,97	
Zastoupení dřevin	Kd	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrná relativní bonita	Ke	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrné zakmenění porostu	Kf	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ostatní (koncentrace majetku, přístupnost, kvalita produkce apod.)	Kg	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	
Ka x Kb x Kc x Kd x Ke x Kf x Kg		0,88	0,88	0,97	0,86	0,95	0,97	1,05	0,92	0,97	0,88	
Cena realizovaná (Kč/m ²)		11,47	12,92	12,37	15,77	22,01	15,64	9,62	19,82	11,00	20,05	
Váha (%)		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	100,00
Cena srovnávací (Kč/m ²)												13,94

Celková cena obvyklá se určí jako násobek jednotkové ceny obvyklé plochou pozemků:

Stav dle KN					Ocenění cenou obvyklou		
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Úhmem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	631 694	13,94	8 805 814,36
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek			
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek			
Celkový součet			631 694		631 694		8 805 814,36

*) Existence služebnosti nemá dopad do ocenění majetku cenou obvyklou

Celková cena obvyklá se formálně rozdělí na jednotlivé parcely dle podílu jejich ceny zjištěné na celkové ceně zjištěné:

Stav dle KN				Cena obvyklá		
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Cena zjištěná les. majetku (Kč)	Podíl na ceně zjištěná (%/100)	Cena obvyklá celkem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	14 011 981,39	0,8130198	7 159 301,45
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	3 212 672,35	0,1864095	1 641 487,32
Lipinka (684104)	10001	439	269	9 835,93	0,0005707	5 025,58
Celkový součet			631 694	17 234 489,67	1,0000000	8 805 814,36

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 8 805 810,00 Kč,-
(slovy: Osmmilionůosmsetpěttisícosmsetdeset korun českých, 00 hal.)

5. Odůvodnění

5.1.1. Interpretace výsledků analýzy – cena obvyklá

Při určení obvyklé ceny předmětných pozemků a trvalých porostů byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných v okolí dotčené lokality, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí – adjustací byl zohledněn především věk porostu, dřevinná skladba, podíl holin a stav porostů.

Obvyklá cena je určena jako vážený aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňovaného majetku. Celkovou cenu obvyklou jsem na jednotlivé parcely formálně rozdělil dle podílu jejich ceny zjištěné na celkové ceně zjištěné.

5.1.2. Interpretace výsledků analýzy – cena zjištěná

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

5.2. **Kontrola postupu**

Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotkových tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Korekce vyjadřující odlišnost použitých porovnávacích vzorků od oceňovaného objektu nepřesahují limit $\pm 30\%$, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtů z hlediska jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků ověřeny z nabyvacích titulů Sbírkou listin ČÚZK.

Znalecký posudek je tedy plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadáním je výpočet ceny zjištěné a určení ceny obvyklé výše uvedených pozemků a trvalých porostů za účelem změny vlastnického práva.

6.2. Odpověď

6.2.1.1. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku (bez zohlednění služebnosti):

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění			
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Stavební pozemek - § 4, odst. 3 (Kč)	Lesní pozemek - § 7 (Kč)	Lesní porost - § 40-43 (Kč)	Celkem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	631 045,80	1 498 065,12	11 882 870,47	14 011 981,39
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193		314 393,38	2 898 278,97	3 212 672,35
Lipinka (684104)	10001	439	269		715,54	9 120,39	9 835,93
Celkový součet			631 694	631 045,80	1 813 174,04	14 790 269,83	17 234 489,67

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 17 234 490,00 Kč,-
(slovy: Sedmnáctmilionůdvěstětřicetčtyřitisícečtyřistadevadesát korun českých, 00 hal.)

6.2.1.2. Ocenění cenou zjištěnou dle parcel a majetku (se zohledněním služebnosti):

Stav dle KN				Stav dle způsobu ocenění			
K.ú.	LV č.	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Cena celkem (Kč)	Ocenění služebnosti (Kč)	Cena úhrnem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	lesní pozemek	14 011 981,39	47,88	14 011 933,51
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	lesní pozemek	3 212 672,35		3 212 672,35
Lipinka (684104)	10001	439	269	lesní pozemek	9 835,93	24,75	9 811,18
Celkový součet			631 694		17 234 489,67	72,63	17 234 417,04

Celková cena zjištěná pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 17 234 420,00 Kč,-
(slovy: Sedmnáctmilionůdvěstětřicetčtyřitisícečtyřistadvacet korun českých, 00 hal.)

6.2.2. Ocenění cenou obvyklou dle parcel a majetku:

Stav dle KN				Cena obvyklá		
K.ú.	LV	Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Cena zjištěná les. majetku (Kč)	Podíl na ceně zjištěná (%/100)	Cena obvyklá celkem (Kč)
Lipinka (684104)	10001	171/1	513 232	14 011 981,39	0,8130198	7 159 301,45
Lipinka (684104)	10001	171/3	118 193	3 212 672,35	0,1864095	1 641 487,32
Lipinka (684104)	10001	439	269	9 835,93	0,0005707	5 025,58
Celkový součet			631 694	17 234 489,67	1,0000000	8 805 814,36

Celková cena obvyklá pozemků a trvalých porostů na parcelách č.: 171/1, 171/3, 439 dle KN v k.ú. Lipinka (zaokrouhlená na desítky Kč), činí celkem..... 8 805 810,00 Kč,-
(slovy: Osmmilionůosmsetpěttisícossmdeset korun českých, 00 hal.)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Určení ceny zjištěné je adekvátní platnosti (účinnosti) oceňovací vyhlášky, případně změnám předmětu ocenění.

Určená cena obvyklá je platná ke dni ocenění.

Předpisy a literatura:

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., KUHROVÁ, 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 OCENĚVÁNÍ:**
- 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 I. 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 OCENĚVACÍ 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://nahlizeni.dokn.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 (Mistopisný 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

Posudek byl vypracován dne 15.11.2024.

Posudek vypracoval: Ing. Josef Klement

Sadová 9, 679 04 Adamov

tel.: 603147392, e-mail: jo.klement@seznam.cz

Tento posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho 2 obdrží objednatel Obec Lipinka, Lipinka 82, 783 83 Lipinka, IČO: 00302911, jedno vyhotovení zůstává založeno u znalce.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

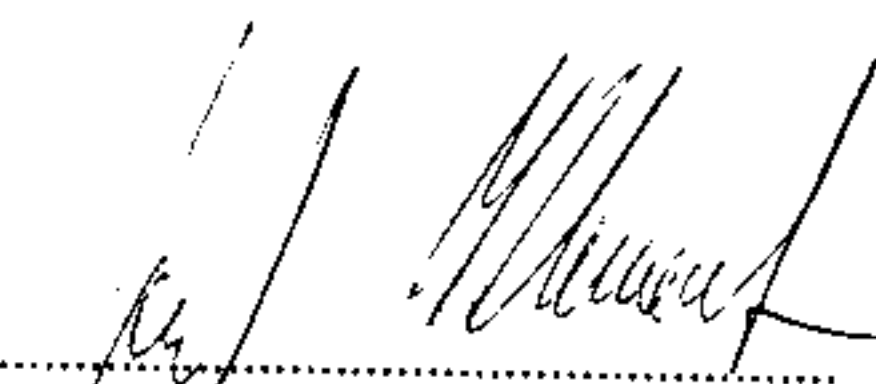
Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Cena zjištěná i cena obvyklá je uvedena v Kč bez DPH.

Konzultant nebyl přizván.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: Byla sjednána smluvní odměna.




.....
Otisk kulaté pečetě, podpis znalce

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty a škody na lese.

Znalecký posudek je zapsán v centrální evidenci znaleckých posudků pod poř. č. 090221/2024 (2375-118/2024).

Znalečné účtuji dle připojené likvidace.

Adamov, 15.11.2024.

Ing. Josef Klement
Sadová 9
679 04 Adamov

