

Ing. Dan Hos - DRACO

kancelář znalce

oceňování majetku, inženýrské služby

nábřeží Dr. Edvarda Beneše 12, 750 02 Přerov

ZNALCKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45,
ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov**

e-mail: hos@hos.cz

DRACO

tel.: 603 498 636

IČ: 43603386

Znalecký posudek č.07/2021

o ceně nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov



Zadavatel znaleckého posudku:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.

IČO: 000 00 205

Divize Lipník nad Bečvou, Ing. Věra Opluštilová
Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha 6, Dejvice

Účel znaleckého posudku:

Tento posudek bude sloužit jako jeden z podkladů pro realizaci zamýšleného převodu oceňovaných nemovitých věcí

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 19.3.2021 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Dan Hos

nábř. Dr. E. Beneše 12, 750 02 Přerov

IČO: 436 03 386

znalecký posudek je podán v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 33 stran textu a příloh. Zadavateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních, tento výtisk je vyhotovením č.2 a dále k archivaci v elektronické podobě ve formátu *.pdf.

V Přerově 25.3.2021

Obsah

OBSAH	2
A. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
A.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ZNALECKÝ ÚKOL	3
A.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
A.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	3
B. VÝČET PODKLADŮ	3
B.1. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
B.2. INFORMACE O NEMOVITÝCH VĚCECH	3
B.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
B.4. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	4
B.5. ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ	6
C. NÁLEZ	8
C.1. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST	8
C.2. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
C.3. OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU	8
C.4. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY SE ZÁKRESEM POZEMKŮ P.Č.6200/16, P.Č.6200/17, P.Č.6200/45	9
C.5. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY SE ZÁKRESEM ROZSAHU VĚCNÝCH BŘEMEN	10
D. ZNALECKÝ POSUDEK	11
D.1. STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY	11
D.2. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÁ CENA	15
D.3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	16
D.4. REKAPITULACE OBVYKLÁ CENA	21
E. ODŮVODNĚNÍ	21
F. ZÁVĚR	23
G. SEZNAM PŘÍLOH	23
H. ZNALECKÁ DOLOŽKA	32

A. Zadání znaleckého posudku

A.1. Odborná otázka zadavatele, znalecký úkol

Otázka položená zadavatelem znalci je vztažena ke zjištěné ceně a dále k obvyklé ceně jím specifikovaných nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov, úkolem znalce je pak tyto ceny stanovit a opovědět tak na zadavatelovu otázku.

A.2. Účel znaleckého posudku

Závěr tohoto znaleckého posudku bude sloužit jako jeden z podkladů pro realizaci zamýšleného převodu oceňovaných nemovitých věcí, a to v cenové úrovni ke dni podání znaleckého posudku, tj. ke dni 25.3.2021.

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

Zadavatel neseznámil znalce s žádnými skutečnostmi, které by mohly mít vliv na přesnost závěru posudku.

B. Výčet podkladů

B.1. Místní šetření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2021 za přítomnosti zpracovatele tohoto znaleckého posudku.

B.2. Informace o nemovitých věcech

Adresa předmětu ocenění: Přerov I-Město
750 02 Přerov I-Město
LV: 1886
Kraj: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Přerov
Katastrální území: Přerov
Počet obyvatel: 42 871

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,387,00 \text{ Kč/m}^2$

B.3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) dodané a zajištěné **objednatelem**

- objednávka č.7:91/2021/030, vystavená Vojenskými lesy a statky ČR, s.p., dne 1.3.2021, jejímž předmětem je ocenění nemovitých věcí v rozsahu dle objednávky, a to v cenové úrovni ceny zjištěné a ceny obvyklé
- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016-2580 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 14:24:24. Zápis proveden dne 12.04.2017. V-1680/2017-808, zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf.
- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00138/18 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 08:01:00. Zápis proveden dne 16.11.2018. V-6280/2018-808, zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf.

- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.22-MPS00013/18 ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018 08:13:00. Zápis proveden dne 04.01.2019.V-7319/2018-808 zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf
- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00139/18 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 08:05:00. Zápis proveden dne 02.01.2020. V-7382/2019-808 zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf
- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/119/SOVB/413.1/2020/Kl, č. VLS: 2020-2362 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020.V-5358/2020-808, zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf
- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/118/SOVB/403/2020/Kl, č. VLS: 2020-2361 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V-5357/2020-808, zasláno znalci v el. podobě ve formátu *.pdf

b) dodané a zajištěné **znalcem**

- fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.3.2021
- digitální hlasový záznam pořízený při místním šetření 19.3.2021
- informace o oceňovaných pozemcích z katastru nemovitostí pro k.ú.Přerov
- výpis z katastru nemovitostí LV č.1886, pro k.ú. Přerov, ze dne 24.3.2021, pořízený dálkovým přístupem
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov
- informace z platného územního plánu obce Přerov
- sestava „údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“ převzatá z údajů sbírky listin katastrálního úřadu vedené Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Přerov, vyhotovená dálkovým přístupem
- informace z databáze znalce obsahující údaje o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí
- program NemExpress od softwarové firmy PLUTO-OLT, Paříkova 9/910, 190 00 Praha 9 - verze 3.11.01
- časopis "Soudní inženýrství" roč. 1991 - roč.2020
- informační zpravodaj "Znalec" roč. 1991 - roč.2020
- publikace "Úřední oceňování majetku"
 - * zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
 - *vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., ve znění 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., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

B.4. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou vloženy do KN Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Přerov, vedeny jsou **na LV č.1886** pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov **j a k o:**

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6

B Nemovitosti*Pozemky.*

parcela č.6200/16	ostatní plocha	o výměře 5 331 m ²
parcela č.6200/17	orná půda	o výměře 8 299 m ²
parcela č.6200/45	ostatní plocha	o výměře 651 m ²

Omezení vlastnického práva

omezení vlastnických práv je uvedeno v části „C” výpisu z katastru nemovitostí

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení energetického zařízení, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby v rozsahu geometrického plánu č. 6521-8/2017**

Oprávnění pro

**Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Šířava 482/21,
Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521**

Povinnost k

Parcela: 6200/17

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016-2580 ze dne 08.03.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 14:24:24. Zápis proveden dne 12.04.2017.V-1680/2017-808*

- **Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování hlavního sběrače, právo vstupu za účelem jeho oprav a údržby v rozsahu geometrického plánu č. 6426-329/2016**

Oprávnění pro

**Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390**

Povinnost k

Parcela: 6200/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00138/18 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 08:01:00. Zápis proveden dne 16.11.2018.V-6280/2018-808

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě dle ust. § 1267 obč. zákoníku v rozsahu geometrického plánu č.6443-329/2016**

Oprávnění pro

**Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Šířava 482/21,
Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521**

Povinnost k

Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.22-MPS00013/18 ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018 08:13:00. Zápis proveden dne 04.01.2019.V-7319/2018-808

- **Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování a údržby sjezdu v rozsahu geometrického plánu č. 6844-163-185/2018**

Oprávnění pro

**Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,**

Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00139/18 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 08:05:00. Zápis proveden dne 02.01.2020. V-7382/2019-808

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 6429-329/2016**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6200/45

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/119/SOVB/413.1/2020/KI, č. VLS: 2020-2362 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V-5358/2020-808

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 6950-403-143/2019**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6200/16, Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/118/SOVB/403/2020/KI, č. VLS: 2020-2361 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V- 5357/2020-808

B.5. Základní pojmy a metody ocenění

V §2 odst.1) a 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je uvedeno, dále pak citováno:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V §1a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. je uvedeno, dále pak citováno:

§ 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 oblíbenosti.

(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 zdůvodněného případného vyloučení odlehlých 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.

V tomto znaleckém posudku bude užito dvou metodických přístupů ocenění, a to 1) přístupem vedoucím ke stanovení zjištěné ceny, 2) přístupem vedoucím ke stanovení obvyklé ceny v souladu se shora uvedenými citacemi, tj. v posudku bude použito následujících metodických postupů:

1. **Stanovení zjištěné ceny** (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb.), a to metodikou dle zmíněného oceňovacího předpisu.

2. **Stanovení obvyklé ceny** (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb.), a to metodikou dle zmíněného oceňovacího předpisu, tj. metodikou vycházející z porovnání vlastností charakterizující nemovité věci oceňované s charakteristickými vlastnostmi nemovitých věcí, které byly v době blízké datu ocenění skutečně obchodovány na volném realitním trhu a zároveň mají srovnatelné parametry s nemovitými věcmi oceňovanými.

C. Nález

C.1. Dokumentace a skutečnost

Rozsah předané dokumentace je uveden v bodě B.3. podklady pro vypracování znaleckého posudku, jiná dokumentace předána nebyla. Dokumentace je svým rozsahem dostačující pro provedení požadovaného znaleckého úkonu.

C.2. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemky p.č.6200/16 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha), p.č.6200/17 (vedeno v evidenci KN v druhu orná půda) a p.č.6200/45 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha). Dotčené pozemky se nachází mimo souvisle zastavěnou část obce, v lokalitě rozkládající se mezi současným a již provozně nevyužívaným rekultivovaným odkalištěm společnosti Precheza, a.s., situovaným na západním okraji zastavěné části města Přerova, jižně od vodoteče řeky Bečvy.

Zmíněné pozemky jsou dle platného územního plánu urbanizovány, a to pozemek p.č. 6200/16 jako stabilizovaná plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně, pozemek p.č. 6200/17 jako rozvojová plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně a pozemek p.č. 6200/45 jako plocha označená „P“, tj. plochy zemědělské. Pozemek p.č.6200/16 je z převážně části užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována obslužná komunikace. Pozemek p.č.6200/17 je z převážně části užíván jako ostatní plocha, z části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována nepevněná obslužná komunikace, část pozemku je užívána v souladu s jeho určením jako pozemek zemědělský. Pozemek p.č.6200/45 je užíván jako ostatní plocha, z převážné části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s..

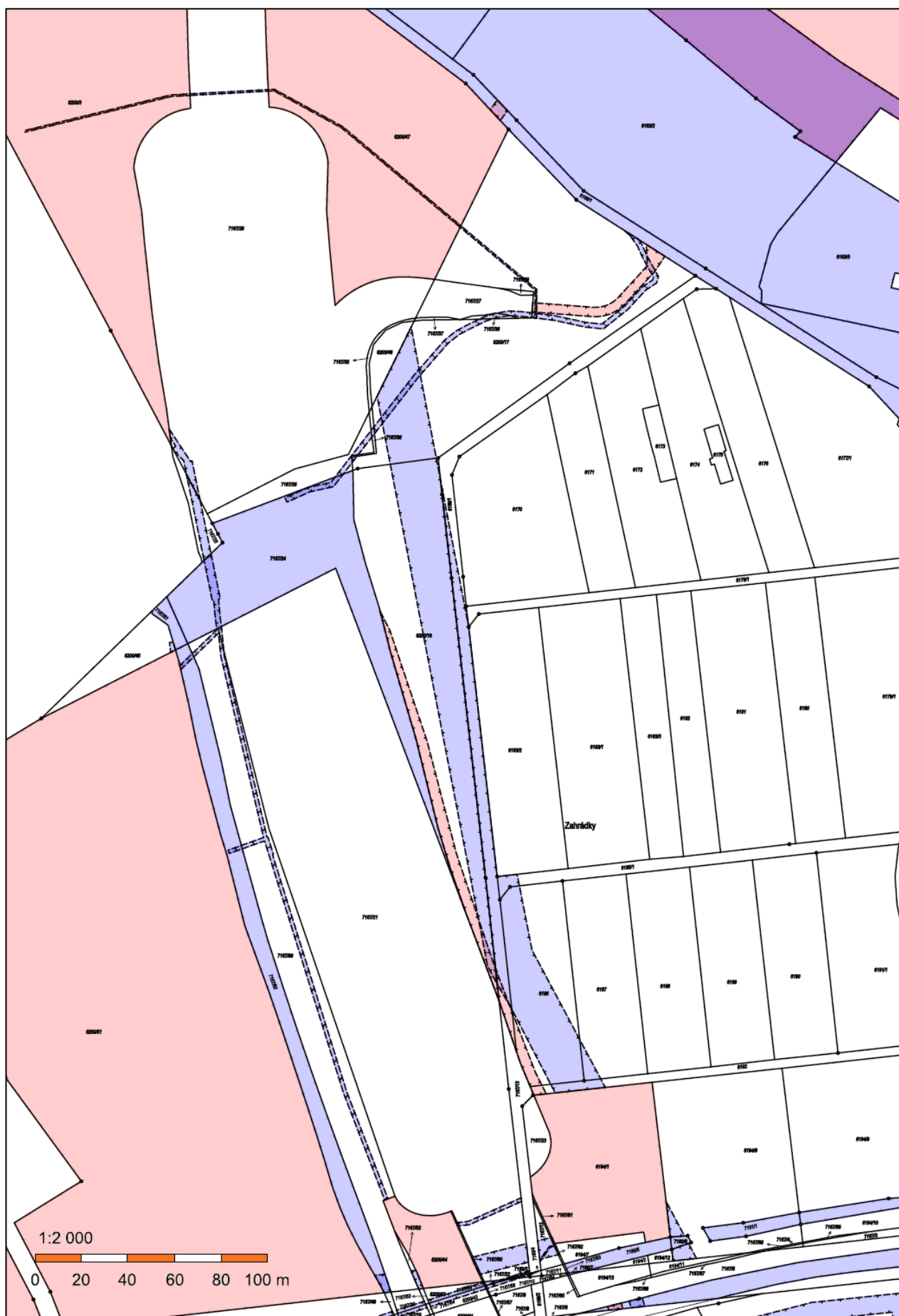
C.3. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č.6200/16
2. Pozemek p.č.6200/17
3. Pozemek p.č.6200/45

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/16
2. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/17
3. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/45

C.4. Kopie katastrální mapy se zákresem pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17, p.č.6200/45



D. Znalecký posudek

D.1. Stanovení zjištěné ceny

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

D.1.1. POZEMEK P.Č.6200/16

Předmětem ocenění je nemovitá věc, pozemek p.č.6200/16 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 5 331 m²). Zmíněný pozemek se nachází mimo souvisle zastavěnou část obce, v lokalitě rozkládající se mezi současným a již provozně nevyužívaným rekultivovaným odkalištěm společností Precheza, a.s., situovaným na západním okraji zastavěné části města Přerova, jižně od vodoteče řeky Bečvy.

Pozemek p.č.6200/16 je dle platného územního plánu urbanizován, a to jako stabilizovaná plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně. Pozemek p.č.6200/16 je z převážně části užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována obslužná komunikace.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 387,-	0,04				55,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	6200/16	5 331	55,48		295 763,88
Jiný pozemek - celkem			5 331		295 763,88	

Pozemek p.č.6200/16 - zjištěná cena celkem = 295 763,88 Kč

D.1.2. POZEMEK P.Č.6200/17

Předmětem ocenění je nemovitá věc, pozemek p.č.6200/17 (vedeno v evidenci KN v druhu orná půda o výměře 8 299 m²). Zmíněný pozemek se nachází mimo souvisle zastavěnou část obce, v lokalitě rozkládající se mezi současným a již provozně nevyužívaným rekultivovaným odkalištěm společností Precheza, a.s., situovaným na západním okraji zastavěné části města Přerova, jižně od vodoteče řeky Bečvy.

Pozemek p.č. 6200/17 je dle platného územního plánu urbanizován jako rozvojová plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně. Pozemek p.č.6200/17 je z převážně části užíván jako ostatní plocha, z části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována nezpevněná obslužná komunikace, část pozemku je užívána v souladu s jeho určením jako pozemek zemědělský.

Ocenění**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 387,-	0,04				55,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	6200/17	8 299	55,48		460 428,52
Jiný pozemek - celkem			8 299		460 428,52	

Pozemek p.č.6200/17 - zjištěná cena celkem = **460 428,52 Kč**

D.1.3. POZEMEK P.Č.6200/45

Předmětem ocenění je nemovitá věc, pozemek p.č.6200/45 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 651 m²). Zmíněný pozemek se nachází mimo souvisle zastavěnou část obce, v lokalitě rozkládající se mezi současným a již provozně nevyužívaným rekultivovaným odkalištěm společnosti Precheza, a.s., situovaným na západním okraji zastavěné části města Přerova, jižně od vodoteče řeky Bečvy.

Pozemek p.č.6200/45 je dle platného územního plánu urbanizován jako plocha označená „P“, tj. plochy zemědělské. Pozemek p.č.6200/45 je užíván jako ostatní plocha, z převážné části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s..

Ocenění**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 387,-	0,04				55,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	6200/45	651	55,48		36 117,48
Jiný pozemek - celkem			651		36 117,48	

Pozemek p.č.6200/45 - zjištěná cena celkem = **36 117,48 Kč**

Věcná břemena váznoucí na majetku**D.1.4. VĚCNÁ BŘEMENA ZATĚŽUJÍCÍ POZEMEK P.Č.6200/16**

- **Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování hlavního sběrače, právo vstupu za účelem jeho oprav a údržby v rozsahu geometrického plánu č. 6426-329/2016**

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390
Povinnost k
Parcela: 6200/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00138/18 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 08:01:00.

Zápis proveden dne 16.11.2018.V-6280/2018-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 64 300,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak sjednaná cena **53 140,- Kč bez DPH.**

● **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 6950-403-143/2019**

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 6200/16, Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/118/SOVB/403/2020/KI, č. VLS: 2020-2361 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V-5357/2020-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 10 000,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak **sjednaná cena 8 265,- Kč bez DPH.**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

<i>Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:</i>	<u>61 405,- Kč</u>
---	--------------------

Hodnota věcných břemen zatěžujících pozemek p.č.6200/16 činí	=	61 405,- Kč
---	----------	--------------------

D.1.5. VĚCNÁ BŘEMENA ZATĚŽUJÍCÍ POZEMEK P.Č.6200/17

● **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení energetického zařízení, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby v rozsahu geometrického plánu č. 6521-8/2017**

Oprávnění pro
Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Širava 482/21,
Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521
Povinnost k
Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016-2580 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 14:24:24. Zápis proveden dne 12.04.2017. V-1680/2017-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána jako součin výměry věcným břemenem dotčené části pozemku p.č.6200/17 a jednotkové ceny ve výši 50,- Kč/m², pak **sjednaná cena činí 15 350,- Kč bez DPH.**

● **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě dle ust. § 1267 obč. zákoníku v rozsahu geometrického plánu č.6443-329/2016**

Oprávnění pro
Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Šířava 482/21,
Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521
Povinnost k
Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.22-MPS00013/18 ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018 08:13:00.

Zápis proveden dne 04.01.2019.V-7319/2018-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 3 800,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak **sjednaná cena 3 140,- Kč bez DPH.**

● **Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování a údržby sjezdu v rozsahu geometrického plánu č. 6844-163-185/2018**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390
Povinnost k
Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00139/18 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 08:05:00. Zápis proveden dne 02.01.2020. V-7382/2019-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 42 600,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak **sjednaná cena 35 207,- Kč bez DPH.**

● **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 6950-403-143/2019**

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 6200/16, Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/118/SOVB/403/2020/KI, č. VLS: 2020-2361 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V-5357/2020-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 10 000,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak **sjednaná cena 8 265,- Kč bez DPH.**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 61 962,- Kč

Hodnota věcných břemen zatěžujících pozemek p.č.6200/17 činí = 61 962,- Kč

D.1.6. VĚCNÁ BŘEMENA ZATĚŽUJÍCÍ POZEMEK P.Č.6200/45● **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu geometrického plánu č. 6429-329/2016**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k Parcela: 6200/45

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/119/SOVB/413.1/2020/KI, č. VLS: 2020-2362 ze dne 29.09.2020. Právní

účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020. V-5358/2020-808

Náhrada za zřízení věcného břemene je dle předložené smlouvy sjednána na 10 000,- Kč s DPH, bez DPH ve výši 21% činí pak **sjednaná cena 8 265,- Kč bez DPH.**

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 8 265,- Kč

Hodnota věcného břemene zatěžujícího pozemek p.č.6200/45 činí = **8 265,- Kč**

D.2. Rekapitulace zjištěná cena

1. Pozemek p.č.6200/16	295 764,- Kč
2. Pozemek p.č.6200/17	460 429,- Kč
3. Pozemek p.č.6200/45	36 117,- Kč

Ocenění - celkem: **792 310,- Kč**

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/16	-61 405,- Kč
2. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/17	-61 962,- Kč
3. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/45	-8 265,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem: **- 131 632,- Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen:

1. Pozemek p.č.6200/16	234 359,- Kč
2. Pozemek p.č.6200/17	398 467,- Kč
3. Pozemek p.č.6200/45	27 852,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: **660 678,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **660 680,- Kč**

slovy: šestsetšedesáttisícšestsetosmdesát Kč

Cena je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 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., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. **Tato cena je cenou zjištěnou.**

D.3. Stanovení obvyklé ceny

Oceňovací předpis

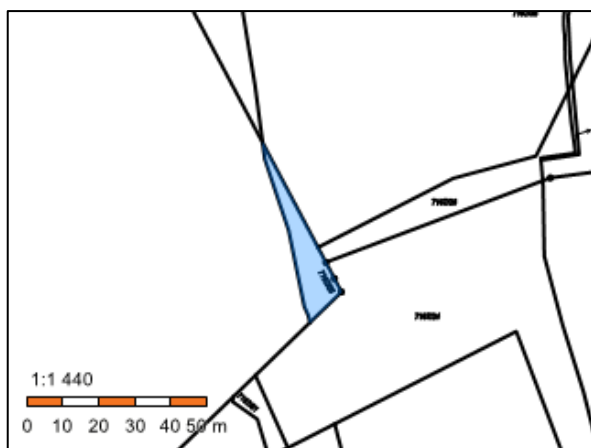
Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude stanovena v souladu s její definicí obsaženou v §2 odst.2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění v návaznosti na §1a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. tj. ve znění vyhl. č.488/2020 Sb.. Obvyklá cena bude stanovena 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. 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 cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Základním atributem pro její užití jsou informace o skutečně realizovaných prodejkách srovnatelných nemovitých věcí, uskutečněných v dané lokalitě, v čase blízkém datu ocenění, dále upravené korekčními faktory. Databáze znalce obsahuje v daném případě data, týkající se skutečně realizovaných prodejů, při kterých byly v čase blízkém datu ocenění obchodovány nemovité věci, jejichž vlastnosti jsou cele nebo částečně srovnatelné s vlastnostmi nemovitých věcí oceňovaných.

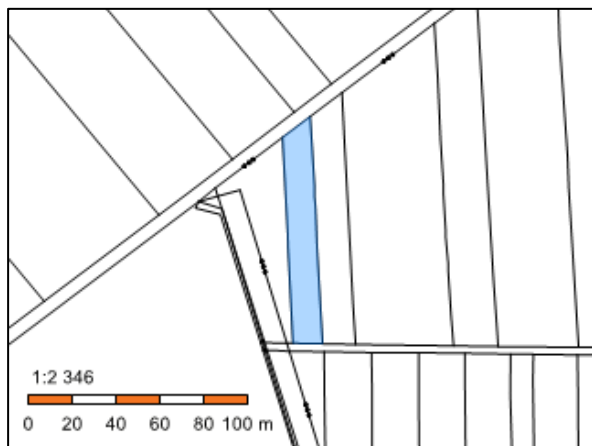
Seznam porovnávaných nemovitých věcí:

- 1) pozemek p.č.7167/25, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov - **reálně obchodováno**
- 2) pozemek p.č.6900/456, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov - **reálně obchodováno**
- 3) pozemky p.č.6203 a p.č.7167/44, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov - **reálně obchodováno**
- 4) pozemky p.č.4022, p.č.4077, p.č.4084, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Troubky nad Bečvou, obec Troubky a pozemek p.č.1240, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Henčlov, obec Přerov - **reálně obchodováno**
- 5) pozemky p.č.4058, p.č.4057, p.č.4065, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Troubky nad Bečvou, obec Troubky, se všemi součástmi a příslušenstvím - **reálně obchodováno**

ad)1 Předmětem skutečně realizovaného prodeje byl pozemek p.č.7167/25 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 270 m²). Zmíněný pozemek se nachází v identické lokalitě a v současnosti má stejné využití jako nemovité věci oceňované. Ze znalci dostupných podkladů vyplývá, že výše zmíněná nemovitá věc **byla obchodována za 68 080,- Kč**, realitní transakce byla datována k prosinci r.2019, právní účinky vkladu vznikly dnem 11.2.2020, číslo řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu V-660/2020-808. **Jednotková cena obchodovaného pozemku pak činí 252,- Kč/m².**



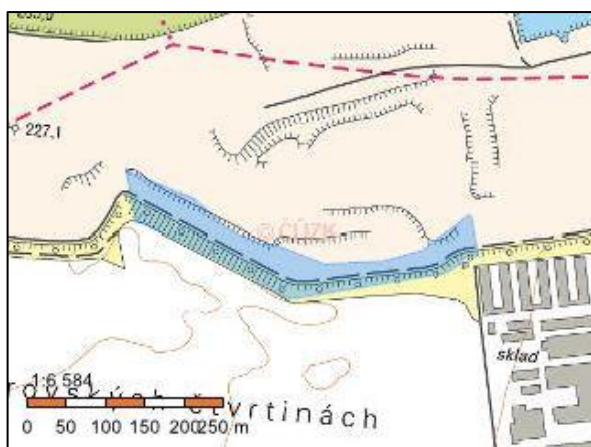
ad)2 Předmětem skutečně realizovaného prodeje byl pozemek p.č.6900/456 o výměře 1 334 m², vedený v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha, nacházející se mimo intravilán, západně od zastavěné části místní části Přerova I-Město, v lokalitě tvořící doplňkové pozemkové zázemí přerovského letiště. Ze znalci dostupných podkladů vyplývá, že výše zmíněná nemovitá věc **byla obchodována za 246 683,- Kč**, realitní transakce byla datována k září 2016, právní účinky vkladu vznikly dnem 4.10.2016, číslo řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu V-6545/2016-808. **Jednotková cena obchodovaného pozemku pak činí cca 185,- Kč/m².**



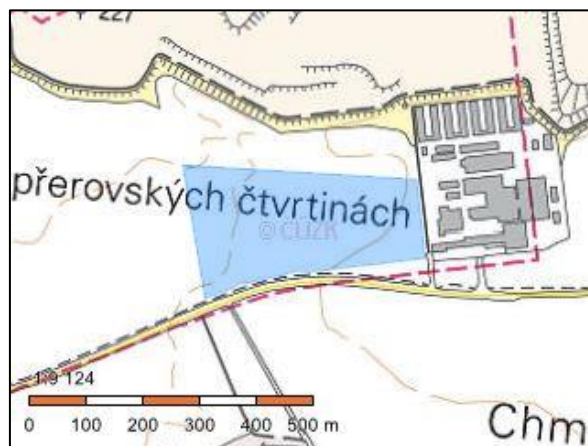
ad)3 Předmětem skutečně realizovaného prodeje byl pozemek p.č.6203 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 4 300 m²) a pozemek p.č.7167/44 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 13 m²). Zmíněné pozemky se nachází v identické lokalitě, územním plánem však tyto byly určeny k investiční výstavbě, tj. byly urbanizovány, a to jako plocha označená „VS“, tj. jako plochy výroby smíšené. Souborné pozemkové zázemí tak činí 4 313 m². Ze znalci dostupných podkladů vyplývá, že výše zmíněné nemovité věci **byly obchodovány za 2 456 185,- Kč**, realitní transakce byla datována k únoru r.2017, právní účinky vkladu vznikly dnem 27.2.2017, číslo řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu V-1230/2017-808. **Jednotková cena obchodovaných pozemků pak činí 570,- Kč/m².**



ad)4 Předmětem skutečně realizovaného prodeje byly pozemky, a to pozemek p.č.4077 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 4 802 m²), pozemek p.č.4022 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 8 278 m²), pozemek p.č.4084 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 20 899 m²), k.ú. Troubky nad Bečvou a pozemek p.č.1240 (vedeno v evidenci KN v druhu ostatní plocha o výměře 2 500 m²), k.ú. Henčlov. Zmíněné pozemky se nachází v bezprostředně navazující lokalitě a v současnosti jsou přímo využívány jako aktivní úložiště společností PRECHEZA, a.s.. Souborné pozemkové zázemí tak činí 36 479 m². Ze znalci dostupných podkladů vyplývá, že výše zmíněné nemovité věci **byly obchodovány za 3 800 000,- Kč**, realitní transakce byla datována ke květnu r.2019, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.5.2019, číslo řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu V-2521/2019-808. **Jednotková cena obchodovaných pozemků pak činí 104,- Kč/m².**



ad)5 Předmětem skutečně realizovaného prodeje byly pozemky, a to pozemek p.č.4058 (vedeno v evidenci KN v druhu orná půda o výměře 71 584 m²), pozemek p.č.4057 (vedeno v evidenci KN v druhu orná půda o výměře 39 434 m²) a pozemek p.č.4065 (vedeno v evidenci KN v druhu orná o výměře 2 086 m²), k.ú. Troubky nad Bečvou. Zmíněné pozemky se nachází v nedaleké blízkosti aktivního úložiště společností PRECHEZA, a.s.. Souborné pozemkové zázemí tak činí 113 104 m². Ze znalci dostupných podkladů vyplývá, že výše zmíněné nemovité věci **byly obchodovány za 7 000 000,- Kč**, realitní transakce byla datována k červnu r.2015, právní účinky vkladu vznikly dnem 15.6.2015, číslo řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu V-4751/2015-808. **Jednotková cena obchodovaných pozemků pak činí 62,- Kč/m².**



Porovnávání nemovitých věcí pro stanovení obvyklé ceny:

Název: 01) pozemek p.č.7167/25 se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov				
Pozemek: 270,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: sbírka listin příslušeného KÚ		
K2 Velikost	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Charakter	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Využitelnost dle druhu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
68 080	270	252	1,00	252

Název: 02) pozemek p.č.6900/456, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov				
Pozemek: 1 334,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,25	Zdroj: sbírka listin příslušeného KÚ		
K2 Velikost	1,00			
K3 Poloha	0,90			
K4 Charakter	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Využitelnost dle druhu	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
246 683	1 334	185	1,01	187

Název: 03) pozemky p.č.6203 a p.č.7167/44, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Přerov, obec Přerov				
Pozemek: 4 313,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: sbírka listin příslušeného KÚ		
K2 Velikost	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Charakter	0,80			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Využitelnost dle druhu	0,55			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 456 185	4 313	569	0,44	250

Název: 04) pozemky p.č.4022, p.č.4077, p.č.4084, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Troubky nad Bečvou, obec Troubky a pozemek p.č.1240, se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Henčlov, obec Přerov				
Pozemek: 36 479,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: sbírka listin příslušeného KÚ		
K2 Velikost	0,90			
K3 Poloha	1,00			
K4 Charakter	1,20			
K5 Celkový stav	1,15			
K6 Využitelnost dle druhu	1,20			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
3 800 000	36 479	104	1,49	155

Minimální jednotková cena	155 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	211 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	252 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Výsledná jednotková cena porovnáním sjednaných cen pro pozemky užívané jako ostatní plocha	210 Kč/m²
Výsledná jednotková cena porovnáním sjednaných cen pro část pozemku p.č.6200/17 neužívanou jako ostatní plocha	60 Kč/m²

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek	ostatní plocha	6200/16	5 331	210	1 119 510,-
Pozemek p.č.6200/16 - obvyklá cena celkem					= 1 119 510,- Kč

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek	orná půda, užívána jako ostatní plocha	6200/17	5 929	210	1 245 090,-
Pozemek	orná půda	6200/17	2 370	60	142 200,-
Pozemek p.č.6200/17 - obvyklá cena celkem					= 1 387 290,- Kč

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek	ostatní plocha	6200/45	651	210	136 710,-
Pozemek p.č.6200/45 - obvyklá cena celkem					= 136 710,- Kč

Na základě analýzy výše uvedených v místě realizovaných realitních obchodů a dále porovnáním známých vlastností souborů obchodovaných nemovitých věcí, při současném zohlednění korekčních

faktorů a limitů lokálního trhu s nemovitými věcmi, **bude obvyklá cena nemovitých věcí**, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov **porovnáním sjednaných cen stanovena po zaokrouhlení na 2 643 510,- Kč.**

D.4. Rekapitulace obvyklá cena

1. Pozemek p.č.6200/16	1 119 510,- Kč
2. Pozemek p.č.6200/17	1 387 290,- Kč
3. Pozemek p.č.6200/45	136 710,- Kč

Ocenění - celkem:

2 643 510,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/16	-61 405,- Kč
2. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/17	-61 962,- Kč
3. Věcná břemena zatěžující pozemek p.č.6200/45	-8 265,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:

- 131 632,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen:

1. Pozemek p.č.6200/16, po odpočtu věcných břemen	1 058 105,- Kč
2. Pozemek p.č.6200/17, po odpočtu věcných břemen	1 325 328,- Kč
3. Pozemek p.č.6200/45, po odpočtu věcného břemene	128 445,- Kč

Výsledná obvyklá cena po odečtení břemen - celkem:

2 511 878,- Kč

Výsledná obvyklá po zaokrouhlení:

2 511 880,- Kč

slovy: dvamilionpětsetjedenácttisícosmsetosmdesát Kč

Cena je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 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., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. **Tato cena je cenou obvyklou.**

E. Odůvodnění

1. Stanovení zjištěné ceny (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č.488/2020 Sb.), a to metodikou dle zmíněného oceňovacího předpisu.

Zjištěná cena:

792 310,- Kč

Zjištěná cena s odpočtem věcných břemen:

660 680,- Kč

zjištěná cena slovy: sedmsetdevadesátdvatisícetřistadeset Kč

zjištěná cena s odpočtem věcných břemen slovy: šestsetšedesáttisícšestsetosmdesát Kč

Cena je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 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., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. **Tato cena je cenou zjištěnou.**

2. Stanovení obvyklé ceny (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. 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. a č. 488/2020 Sb.), a to metodikou dle zmíněného oceňovacího předpisu, tj. metodikou vycházející z porovnání vlastností charakterizující nemovité věci oceňované s charakteristickými vlastnostmi nemovitých věcí, které byly v době blízké datu ocenění skutečně obchodovány na volném realitním trhu a zároveň mají srovnatelné parametry s nemovitými věcmi oceňovanými.

Atraktivnost oceňovaných nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov, **bude na realitním trhu ovlivněna zejména těmito skutečnostmi:**

- polohou nemovitých věcí vůči zastavěné části obce Přerov, jelikož je v daném případě umístěna ve specifické lokalitě, rozkládající se mimo souvisle zastavěnou část obce, situované mezi současným a již provozně nevyužívaným rekultivovaným odkalištěm společnosti Precheza, a.s., ležícím na západním okraji zastavěné části města Přerova, jižně od vodoteče řeky Bečvy.
- Oceňované pozemky jsou dle platného územního plánu urbanizovány, a to pozemek p.č. 6200/16 jako stabilizovaná plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně, pozemek p.č. 6200/17 jako rozvojová plocha označená „Z“, tj. plochy krajinné zeleně a pozemek p.č. 6200/45 jako plocha označená „P“, tj. plochy zemědělské. Pozemek p.č.6200/16 je z převážně části užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována obslužná komunikace. Pozemek p.č.6200/17 je z převážně části užíván jako ostatní plocha, z části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s., na části pozemku je zbudována nepevněná obslužná komunikace, část pozemku je užívána v souladu s jeho určením jako pozemek zemědělský. Pozemek p.č.6200/45 je užíván jako ostatní plocha, z převážně části je užíván jako přírodní val odkaliště společnosti Precheza, a.s..

Obvyklá cena:

2 643 510,- Kč

Obvyklá cena s odpočtem věcných břemen

2 511 880,- Kč

obvyklá cena slovy: dvamilionyšestsetčtyřicettřitisícpětsetdeset Kč

obvyklá cena s odpočtem věcných břemen slovy: dvamilionypětsetjedenácttisícosmsetosmdesát Kč

Cena je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 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., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. **Tato cena je cenou obvyklou.**

3. Posouzení charakteru pozemku z pohledu § 56 zák. č.235/2004 Sb. v platném znění

(1) Od daně je osvobozeno dodání pozemku, který

- a) netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a
- b) není stavebním pozemkem.

(2) **Stavebním pozemkem se pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozumí pozemek, na kterém**

- a) má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a

1. který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo

2. v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo

b) může být podle stavebního povolení, společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.

Lze konstatovat, že oceňované pozemky p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45 nejsou z pohledu §56, odst.2 zák.č.253/2004 Sb. v platném znění pozemky stavebními.

4. Stanovisko znalce k DPH ve vztahu k oceňovaným pozemkům

Pro cenovou úroveň zjištěné ceny, stanovené znalcem v tomto posudku, uvádím, že v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (rozsudek 0 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 a rozsudek 2 Afs 146/2016-39 ze dne 21.9.2016) je zřejmé, že zjištěná cena je cenou bez DPH.

Rovněž tak pro cenovou úroveň obvyklé ceny, stanovené znalcem v tomto posudku, uvádím, že pro její stanovení porovnáním bylo jako výchozích údajů užito sjednaných cen bez navýšení o DPH.

F. Závěr

Otázka položená zadavatelem znalci je vztažena ke zjištěné ceně a dále k obvyklé ceně jím specifikovaných nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov, úkolem znalce je pak tyto ceny stanovit a opovědět tak na zadatelovu otázku.

Závěr tohoto znaleckého posudku bude sloužit jako jeden z podkladů pro realizaci zamýšleného převodu oceňovaných nemovitých věcí, a to v cenové úrovni ke dni podání znaleckého posudku, tj. ke dni 25.3.2021.

ocenění nemovitých věcí, a to pozemků p.č.6200/16, p.č.6200/17 a p.č.6200/45, ležících v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov	
způsob ocenění	cena
zjištěná cena dle cenového předpisu	792 310,- Kč
zjištěná cena dle cenového předpisu s odpočtem věcných břemen	660 680,- Kč
stanovená obvyklá cena	2 643 510,- Kč
stanovená obvyklá cena s odpočtem věcných břemen	2 511 880,- Kč

zjištěná cena slovy: sedmsetdevadesátdvatisícetřístadeset Kč

zjištěná cena s odpočtem věcných břemen slovy: šestsetšedesáttisícšestsetosmdesát Kč

obvyklá cena slovy: dvamilionyšestsetčtyřicettřitisícpětsetdeset Kč

obvyklá cena s odpočtem věcných břemen slovy: dvamilionypětsetjedenácttisícosmsetosmdesát Kč

G. Seznam příloh

- fotodokumentace pořízená při místním šetření	2 x A4
- výpis z katastru nemovitostí LV č.1886, pro k.ú. Přerov, ze dne 24.3.2021	3 x A4
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov	1 x A4
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov se zákresem rozsahu věcných břemen	1 x A4
- informace z platného územního plánu statutárního města Přerova	1 x A4

pohled na pozemek p.č.6200/16, směrem z jihu na sever, proti valu bývalého odkaliště



pohled na pozemek p.č.6200/17, směrem ze západu na severovýchod



pohled na pozemek p.č.6200/45, směrem ze západu na východ



pohled do navazující lokality aktuálně provozně užívané společností PRECHEZA, a.s.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 18:15:03

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 734713 Přerov

List vlastnictví: 1886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	00000205	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6200/16	5331	ostatní plocha	manipulační plocha	
6200/17	8299	orná půda		zemědělský půdní fond
6200/45	651	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

energetického zařízení, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby v rozsahu
 geometrického plánu č. 6521-8/2017

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Šířava 482/21,
 Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521

Povinnost k

Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016-2580 ze dne 08.03.2017.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 14:24:24. Zápis proveden dne
 12.04.2017.

V-1680/2017-808

Pořadí k 20.03.2017 14:24

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování hlavního sběrače, právo vstupu za účelem jeho oprav a údržby v
 rozsahu geometrického plánu č. 6426-329/2016

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
 Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 6200/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00138/18 ze dne
 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 08:01:00. Zápis proveden
 dne 16.11.2018.

V-6280/2018-808

Pořadí k 25.10.2018 08:01

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
 strana 1

Obec: 511382 Přerov

List vlastnictví: 1886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Šířava 482/21,
Přerov I-Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: 47674521

Povinnost k

Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.22-MPS00013/18 ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2018 08:13:00. Zápis proveden dne 04.01.2019.

V-7319/2018-808

Pořadí k 10.12.2018 08:13

- o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování a údržby sjezdu v rozsahu geometrického plánu č. 6844-163-185/2018

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 22-MPS00139/18 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 08:05:00. Zápis proveden dne 02.01.2020.

V-7382/2019-808

Pořadí k 09.12.2019 08:05

- o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

v rozsahu geometrického plánu č. 6429-329/2016

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6200/45

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/119/SOVB/413.1/2020/K1, č. VLS: 2020-2362 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020.

V-5358/2020-808

Pořadí k 01.10.2020 08:00

- o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

v rozsahu geometrického plánu č. 6950-403-143/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6200/16, Parcela: 6200/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IZ-12-8000756/118/SOVB/403/2020/K1, č. VLS: 2020-2361 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 23.10.2020.

V-5357/2020-808

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 18:15:03

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 734713 Přerov

List vlastnictví: 1886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 01.10.2020 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 1995 dle scelení.

POLVZ:1070/1995 Z-101070/1995-808

Pro: Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, RČ/IČO: 00000205
 16000 Praha 6
 Česká republika

00000001-001

o Opatření k dělení a scelování pozemků Okr.pozemkového úřadu v Přerově PÚ-1801/2002 -
 202.2-Fo § 9b odst.2 zákona č.284/1991 ze dne 16.07.2002; uloženo na prac. Přerov

Z-3965/2002-808

Pro: Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, RČ/IČO: 00000205
 16000 Praha 6
 Česká republika

00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6200/17	35500	8299

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.03.2021 18:34:40

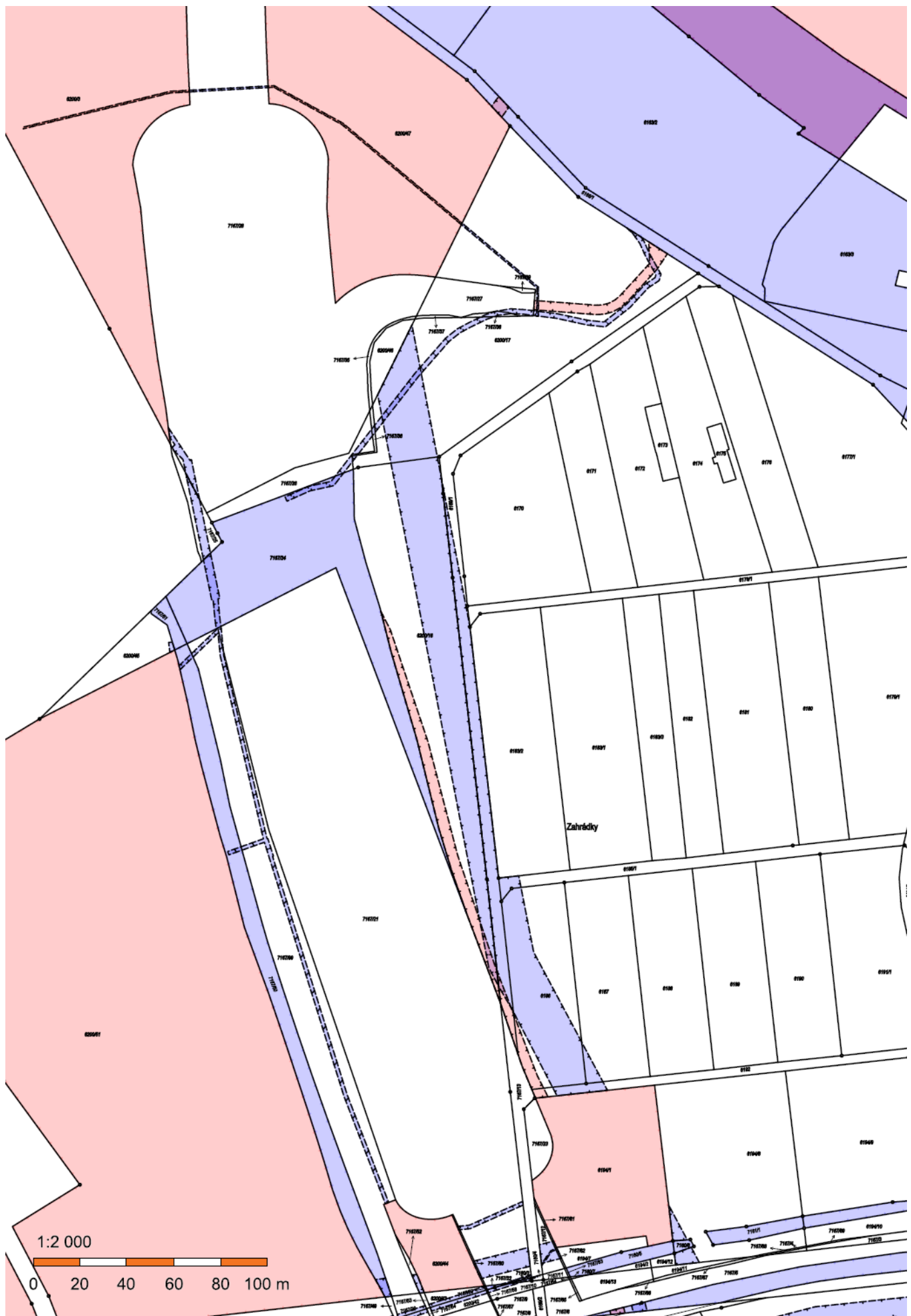
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

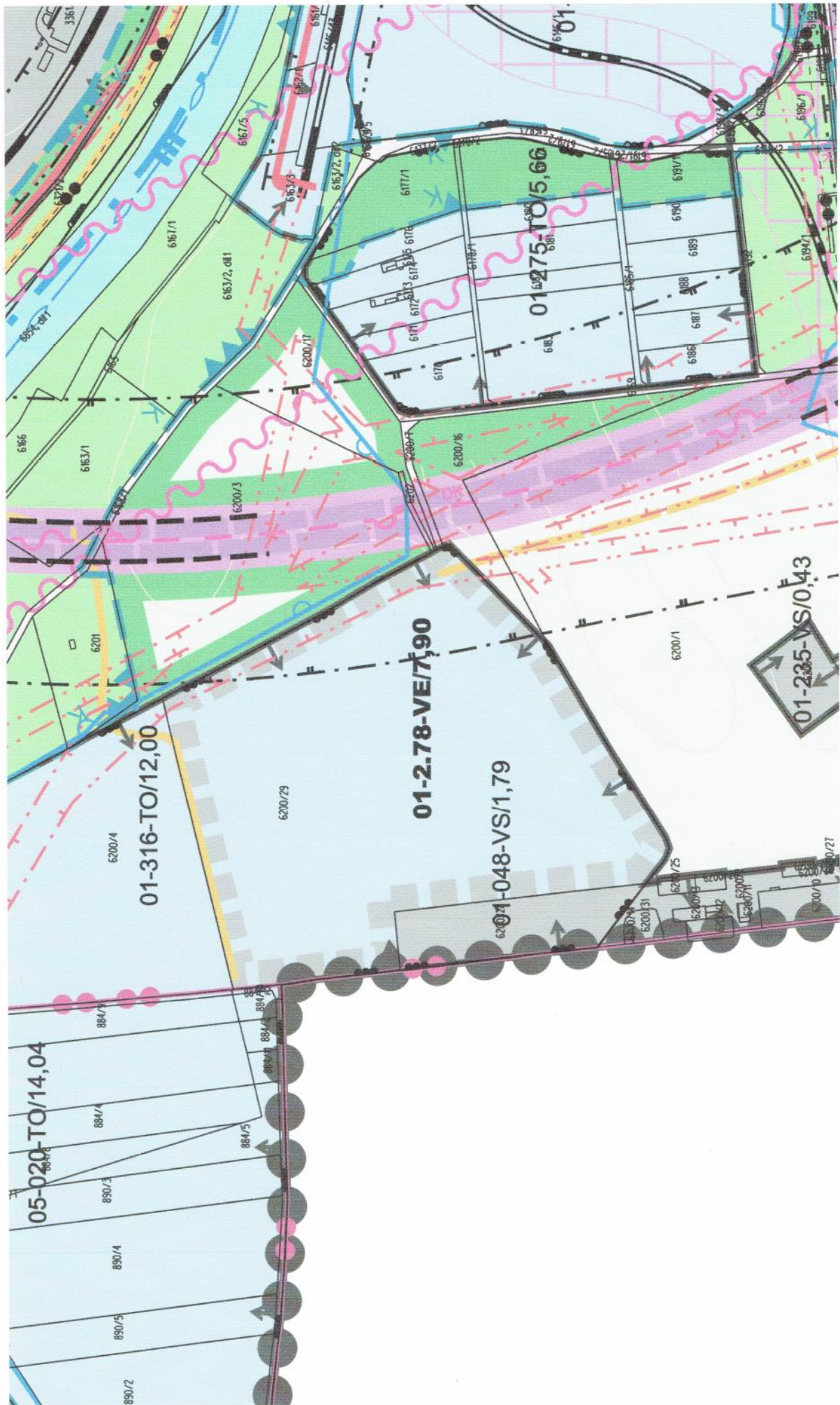
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3423/99, pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků, stavebnictví odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 07/2021 znaleckého deníku.

V Přerově, 25.3.2021

Ing. Dan Hos
nábř. Dr. E. Beneše 12
750 02 Přerov



P o z n á m k a:

Tento znalecký posudek je vypracován ve 2 písemných vyhotoveních a k archivaci v elektronické podobě ve formátu *.pdf.