

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 81741/2023

o odhadu obvyklého ročního nájemného za užívání pozemku parc. č. 1530/18
, v katastrálním území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc (LV č.
60001), jako podklad pro uzavření nájemní smlouvy

Zadavatel znaleckého posudku:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

ICO: 62933591

Kaplanova 1931/1

148 00 Praha 11 – Chodov

Objednávka č.: O2306/0099

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.12.2023
vypracoval:

Ostrava

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení
uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 1 přílohu.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 15.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Odhadnout obvyklé roční nájemné za užívání pozemku parc. č. 1530/18
, v katastrálním území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc (LV č. 60001), jako podklad pro uzavření nájemní smlouvy

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem stanovení ceny ročního nájemného od 1.1.2024.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- výměry jednotlivých parcel pro účely stanovení nájemného

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Program NEMexpress.

Informativní výpis z KN LV č. 60001 pro k.ú. Horka nad Moravou ze dne 9.12.2023.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 13.12.2023.

Zákon 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované nájemné z databáze znalce. Znalec zjistil, že v databázi nemá ani jednu smlouvu o nájmu, která by se přibližovala svým obsahem oceňovanému nájmu. Smlouvy neodpovídají jak co do typu pozemku, tak co do účelu užití.

Znalec dále provedl šetření v realitní inzerci a zjistil, že ani na realitních serverech (www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz) se momentálně nenabízí k pronájmu ani v širokém okolí žádný srovnatelný pozemek pro daný účel.

V návaznosti na výše uvedené znalec pro ocenění použil náhradní metodiku. Nájemné ocenil jako simulované nájemné z ceny zjištěné pozemku.

Znalec dále zjistil, že se běžně na trhu nenabízí ani k prodeji obdobné typy pozemků. Rovněž tak v databázích realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz) nenalezl za poslední rok dostatek převodů obdobných typů pozemků.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především

projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je na LV č. 60001 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Podíl

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Kaplanova 1931/1, Chodov, 14800 Praha 4

C. NÁLEZ

Předmětné pozemky se nachází v okrese Olomouc, v obci Horka nad Moravou, jižně od souvisle zastavěného území obce, u Olomouckého přírodního koupaliště - Poděbrady. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Poděbrady“ je cca 600 m. Jedná se o pozemky v areálu přírodního koupaliště. Pozemky mají způsob ochrany – chráněná krajinná oblast II. – IV. zóna, ptačí oblast.

Pozemek parc.č. 1530/18 slouží jako parkoviště (sezónní) se zpevněným povrchem

Pozemky jsou dle Územního plánu zařazeny v plochách DS (plochy dopravní infrastruktury silniční) a v plochách RN (plochy rekreace, plochy staveb pro hromadnou rekreaci).

Celkem předmět nájmu činí 4 097 m².

Celková výměra pronajímaného pozemku parc.č. 1530/18 užívaného jako parkoviště činí 3 375 m².

Výřez z Územního plánu



Výčet dotčených pozemků

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1530/18	3375	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptáčí oblast

2. Obsah znaleckého posudku

I) odhad obvyklého nájemného

D. POSUDEK

I. Odhad ceny obvyklého nájemného

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž pronájmy byly v nedávné době na trhu realizovány. Obvyklé nájemné (pachtovné) srovnávací metodou je zjišťováno na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházející části posudku určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

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

V realitní inžerci se nenabízí dostatečný počet obdobných nemovitých věcí k pronájmu. Z tohoto důvodu znalec určil tržní hodnotu nájemného výnosovým způsobem na základě simulovaného nájemného. Ocenění provedl dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., pro ocenění použil analogicky ustanovení vyhlášky týkající se oceňování věcných břemen, kde se pracuje s ročním užtkem, což je analogicky roční nájem.

I.1.) Ocenění pozemků

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.	
Adresa předmětu ocenění:	Horka nad Moravou 783 35 Horka nad Moravou
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Horka nad Moravou
Katastrální území:	Horka nad Moravou
Počet obyvatel:	2 577
Základní	

I

1

1

2

3

4

5

6

7

8

9

V

o

I

V

I

2. Pozemek p.č. 1530/18 (parkoviště)

Adresa předmětu ocenění: Horka nad Moravou
783 35 Horka nad Moravou

Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Horka nad Moravou
Katastrální území: Horka nad Moravou
Počet obyvatel: 2 577

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 469,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,196,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. 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
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,20

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,320$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 196,-	1,320	1,000	1 578,72
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				897,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1530/18	1	897,00	897,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	897,-

Pozemek parkoviště - zjištěná cena celkem = **897,00 Kč/m²**

REKAPITULACE

2. Pozemek p.č. 1530/18 (parkoviště) 897,00 Kč/m²

I.2) ocenění nájemného tržní hodnotou

Pro účely ocenění tržního nájemného bylo použito simulovaného nájemného ve výši 5 % z ceny zjištěné pozemku.

Nájemné ve výši 5% bylo použito analogicky z ustanovení §39a odst.2 písm a) vyhlášky:

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené určené dle oceňovací vyhlášky.

Celková výměra pronajímaného pozemku parc.č. 1530/18 užívaného jako parkoviště činí 3 375 m².
Pronajímaná část pozemku parc.č. 1527/9 užívaného jako posezení či přístup k restauraci činí 722 m².

I.2.1) (

~~Celkové roční~~

I.2.2) Ocenění nájemného za pozemek p.č. 1530/18 (parkoviště)

Cena pozemku za 1 m²: 897,00 Kč

Roční simulované nájemné: 5%

Roční nájemné: 44,85 Kč/m²

Výměra pronajímaného pozemku: 3 375 m²

Celkové roční nájemné (44,85 Kč x 3 375 m²) činí: 151 368,75 Kč

tj. celkem

Roční nájemné za užívání pozemku parc. č. 1530/18 , v katastrálním
území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc (LV č. 60001), činí
(zaokrouhleno):

E. ODŮVODNĚNÍ

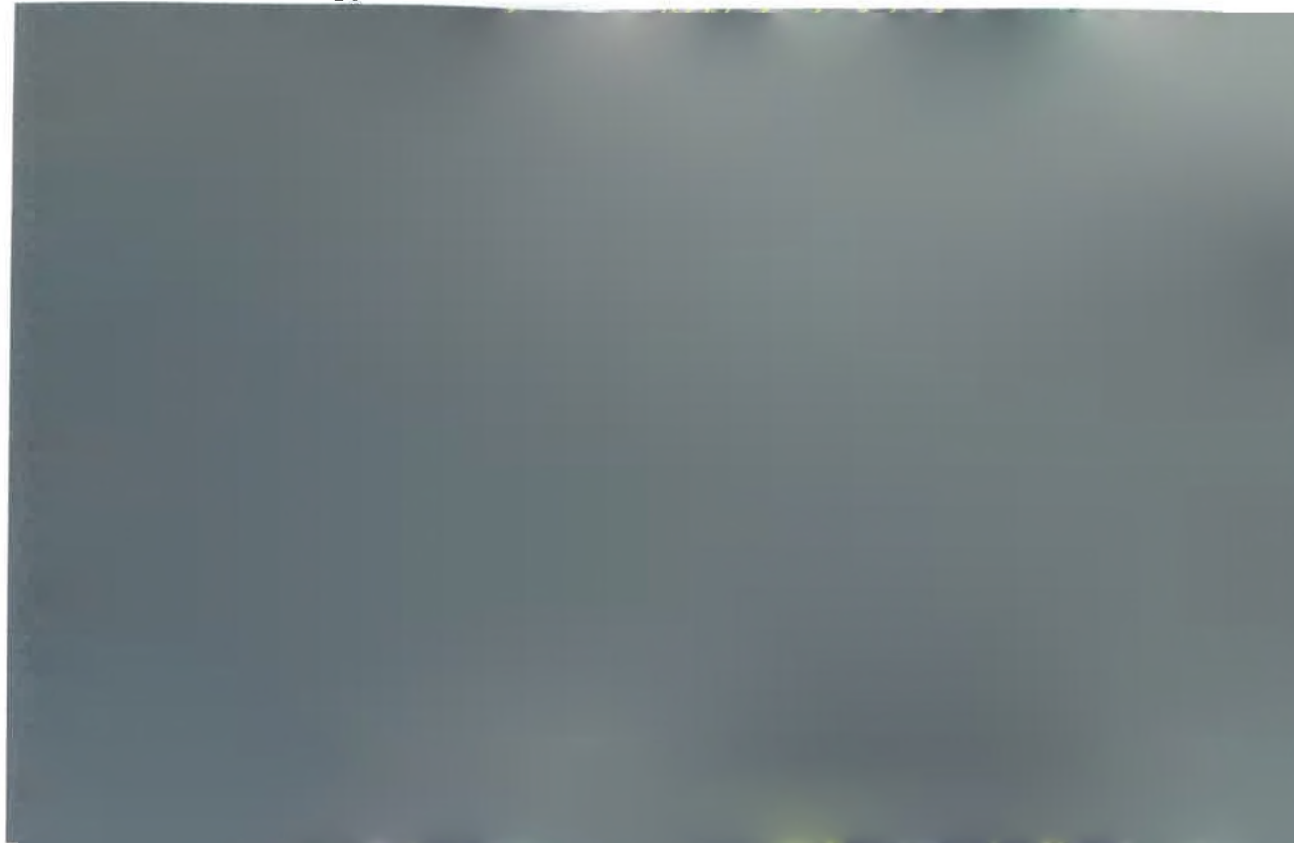
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky se v obdobných lokalitách běžně nepronajímají.

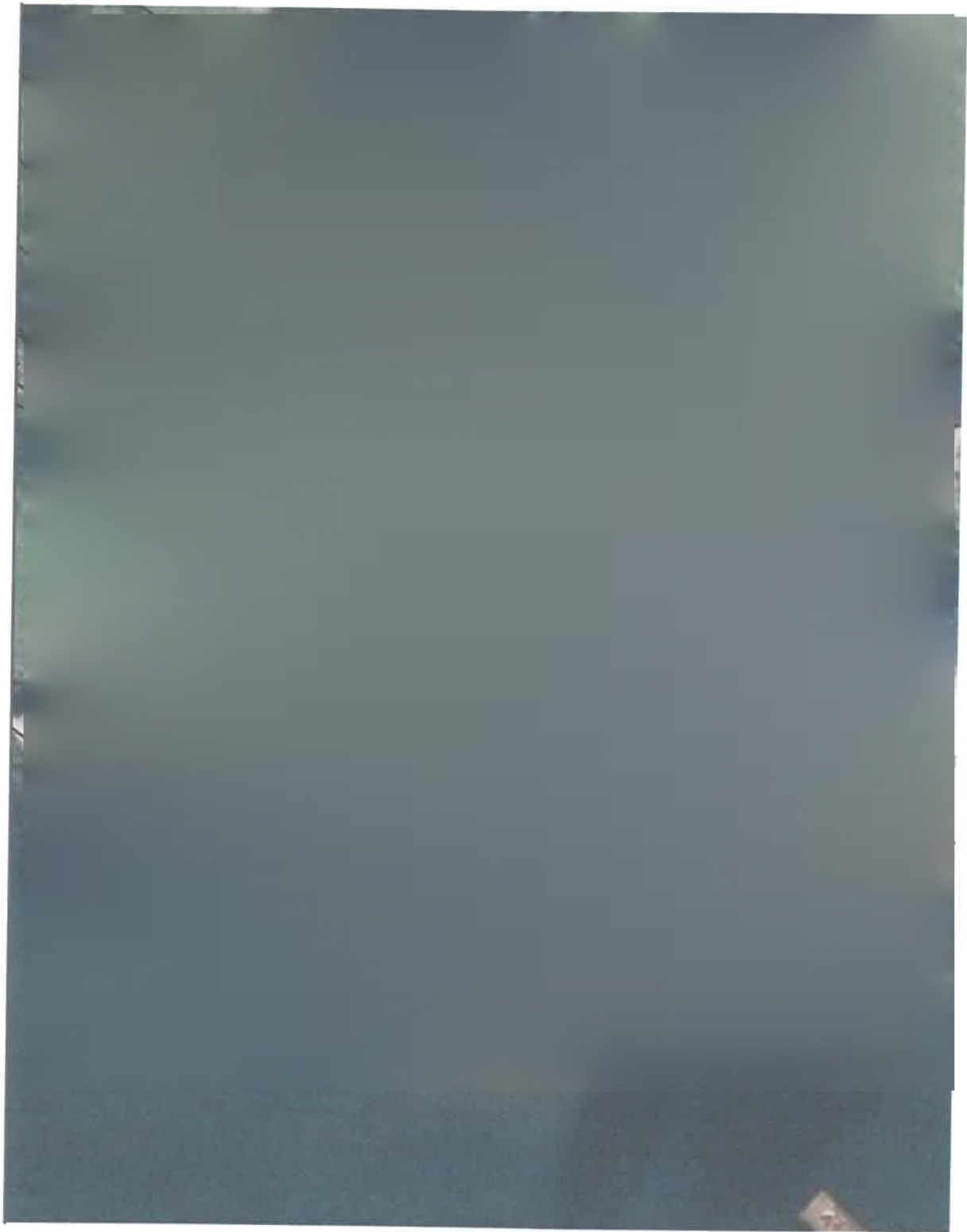
Jelikož se v okolí nemovité věci na trhu běžně neobchoduje samostatně s pozemky stavebními a pozemky parkovišť, nelze určit cenu obvyklou pozemků ze sjednaných cen. Stejně tak nelze zjistit obvyklé nájemné za výše uvedené pozemky. V případech, kdy nelze zjistit obvyklé nájemné z nemovité věci, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pozemku, určené dle oceňovací vyhlášky.

Pro výpočet tržní hodnoty nájemného znalec použil simulované nájemné. Ustanovení vyhlášky týkající se oceňování věcných břemen, zejména určení ročního užitku použil analogicky.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Situační mapy





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo: **odhadnout obvyklé roční nájemného** za užívání pozemku parc. č. 1530/18
v katastrálním území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres
Olomouc (LV č. 60001), jako podklad pro uzavření nájemní smlouvy

Jelikož nelze určit obvyklé nájemné za užívání částí pozemků, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnota ročního nájemného za užívání pozemku parc. č. 1530/18
v katastrálním území Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou, okres Olomouc (LV č.
60001), činí

slovy:

korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě:
pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 81741/2023 evidence posudků.

V Ostravě 15.12.2023



Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon 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.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

