

Ing. Dan Hos - DRACO

znalecká kancelář

oceňování majetku, inženýrské služby

nábřeží Dr. Edvarda Beneše 12, 750 02 Přerov

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně věcného práva k nemovitým věcem, a to „práva stavby“ svěřícího pro budoucí výstavbou dotčené části pozemků, a to pozemku p.č.3343/1, pozemku p.č.3344/3, pozemku p.č.3344/4, pozemku p.č.3345/2, pozemku p.č.3345/14 a pozemku p.č.3345/16, vše v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov

e-mail: hos@medialine.cz

tel. 581 225 331, mobil 603 498 636

DRACO

IČ: 43603386

Znalecký posudek č.1333-20/2014

o ceně věcného práva k nemovitým věcem, a to „práva stavby“ svědčícího pro budoucí výstavbou dotčené části pozemků, a to pozemku p.č.3343/1, pozemku p.č.3344/3, pozemku p.č.3344/4, pozemku p.č.3345/2, pozemku p.č.3345/14 a pozemku p.č.3345/16, vše v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov



Objednatel posudku:

Statutární město Přerov,
Odbor správy majetku a komunálních služeb
vedoucí majetkoprávního oddělení Ing. Miloš Dohnal
Bratrská 34, 750 11 Přerov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny věcného práva k nemovitým věcem jako jeden z podkladů pro zřízení práva stavby

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 5.9.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Dan Hos

nábř. Dr. E. Beneše 12, 750 02 Přerov I-Město
znalec

v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků
v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové
certifikovaný znalec dle EN 45013

odhadce majetku IČO: 436 033 86

člen Asociace znalců a odhadců ČR ev. č. 10392

člen Komory soudních znalců ČR

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 32 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Přerově 9.9.2014

Obsah

Obsah	2
A. Nález	3
A.1. ZNALECKÝ ÚKOL	3
A.2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O NEMOVITÝCH VĚCECH DOTČENÝCH PRÁVEM STAVBY	3
A.3. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
A.4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
A.5. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	4
A.6. POPIS VĚCNÉHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM – PRÁVA STAVBY	4
B. Posudek – ocenění věcného práva k nemovitým věcem – práva stavby	9
B.1. METODIKA OCENĚNÍ	9
B.2. OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY	10
C. Závěrečná rekapitulace	19
D. Znalecká doložka	19
E. Seznam příloh	19

A. Nález

A.1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně věcného práva k nemovitým věcem, a to „práva stavby“ svédčícího pro budoucí výstavbou dotčené části pozemků, a to pozemku p.č.3343/1, pozemku p.č.3344/3, pozemku p.č.3344/4, pozemku p.č.3345/2, pozemku p.č.3345/14 a pozemku p.č.3345/16, vše v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov

A.2. základní informace o nemovitých věcech dotčených právem stavby

Název nemovité věci: **pozemek parcela č.3343/1,**
dle evidence KN vedeno v druhu trvalý travní porost
pozemek parcela č.3344/3,
dle evidence KN vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3344/4,
dle evidence KN vedeno v druhu vodní plocha, rybník
pozemek parcela č.3345/2,
dle evidence KN vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3345/14,
dle evidence KN vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3345/16,
dle evidence KN vedeno v druhu trvalý travní porost

Adresa nemovitých věcí: ulice U rybníka a ulice Kosmákova

Kraj: Olomoucký

Okres: Přerov

Obec: Přerov

Katastrální území: Přerov

A.3. Místní šetření

Prohlídka nemovitých věcí a místní šetření byly provedeny znalcem dne 4.9.2014.

A.4. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Objednávka č.7079/2014 ze dne 3.9.2014 na vypracování znaleckého posudku „stanovení výše úplaty za zřízení práva stavby“, vystavená Ing. Miloslavem Dohnalem, vedoucím oddělení majetkoprávního Odboru správy majetku a komunálních služeb MMPr
- 1.2. Územní rozhodnutí č.84/2012 vydané MMPr, Odborem stavebního úřadu a životního prostředí, oddělením Stavební úřad dne 1.6.2012, pravomocné ke dni 17.10.2012, týkající se umístění stavby „HALA NA TK-COURTSOL v areálu TK PRECOLOR PLUS Přerov“
- 1.3. Rozhodnutí vydané Krajským úřadem Olomouckého kraje, Odborem strategického rozvoje, pod sp.zn.: KÚOK/68304/2012/OSR/105, dne 26.9.2012, pravomocné ke dni 17.10.2012, kterým se potvrzuje výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu MMPr
- 1.4. Informace z platného územního plánu Statutárního města Přerova
- 1.5. Informace o pozemku parcele č.3343/1, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet
- 1.6. Informace o pozemku parcele č.3344/4, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet

- 1.7. Informace o pozemku parcele č.3345/2, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet
- 1.8. Informace o pozemku parcele č.3345/14, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet
- 1.9. Informace o pozemku parcele č.3345/16, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet
- 1.10. Informace o pozemku parcele č.3344/3, k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 pořízená dálkovým přístupem prostřednictvím sítě internet
- 1.11. Informativní kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov
- 1.12. Informace z vodohospodářských map, ze kterých vyplývá, že právem stavby dotčené pozemky leží mimo aktivní záplavovou zónu, a to v záplavové zóně označené Q100 (stoletá voda)
- 1.13. Návrh smlouvy o zřízení práva stavby na výše uvedených pozemcích
- 1.14. Publikace "Úřední oceňování majetku"
 - * zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č.303/2013 Sb.
 - * vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č 151/1997 Sb., o oceňování majetku
 - * komentář - oceňování nemovitostí, věcných břemen a věcí movitých výklad výnosového oceňování Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno, leden 2014

A.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovité věci, které budou dotčeny „právem stavby“, jsou vloženy do KN Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov, vedeny jsou mimo jiné na **LV č.10001** pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov **j a k o :**

A Vlastník, jiný oprávněný

<i>Vlastnické právo:</i>	<i>identifikátor</i>	<i>podíl</i>
Statutární město Přerov	00301825	
Bratrská 709/34, Přerov I-Město 750 11 Přerov 2		

B Nemovitosti

Pozemky.

pozemek parcela č.3343/1	o výměře 590 m ²	vedeno v druhu trvalý travní porost
pozemek parcela č.3344/3	o výměře 1 522 m ²	vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3344/4	o výměře 2 105 m ²	vedeno v druhu vodní plocha, rybník
pozemek parcela č.3345/2	o výměře 1 178 m ²	vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3345/14	o výměře 2 174 m ²	vedeno v druhu ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parcela č.3345/16	o výměře 709 m ²	vedeno v druhu trvalý travní porost

A.6. Popis věcného práva k nemovitým věcem – práva stavby

Právo odpovídající věcnému břemeni vznikne na základě smlouvy o zřízení práva stavby uzavřené dle ustanovení § 1240 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

□ **účastníci smlouvy o zřízení práva stavby :**

TK PRECHEZA Přerov o.s.

IČ: 228 26 611

se sídlem Přerov, Kosmákova 3364/55
jednající Mgr. Petrem Huťkou, prezidentem
jako „stavebník“

Statutární město Přerov

IČ: 003 01 825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, Přerov, 750 02
jednající Ing. Jiřím Lajtochem, primátorem
jako „vlastník“

V návrhu smlouvy, respektive článku II. Předmět smlouvy je uvedeno, v dalším pak citováno:

II.

Předmět smlouvy

1. Vlastník zřizuje pro stavebníka právo stavby na pozemcích vymezených v čl. I. této smlouvy za úplatu vymezenou v čl. IV. této smlouvy. Stavebník má právo mít na pozemcích stavbu s názvem „Hala na TK-COURTSOL v areálu TK PRECHEZA Přerov“ dle projektové dokumentace P 7-13 zpracované společností AKTÉ projekt s.r.o., IČ: 26960834, se sídlem Kroměříž, Kollárova 629/14, PSČ 767 01 (dále jen jako „stavba“). Projektová dokumentace obsahuje samostatné objekty uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. Účelem stavby po celou dobu jejího trvání bude provozování sportovní činnosti (především výuka tenisu, popř. jiného sportu), jakož i pořádání sportovních, kulturních a jiných společenských akcí.

V návrhu smlouvy, respektive článku III. Doba zřízení práva stavby je uvedeno, v dalším pak citováno:

III.

Doba zřízení práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje jako dočasné, a to na dobu 7 (slovy: sedmi) let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu.

3. Doba trvání práva stavby lze prodloužit za podmínek stanovených ustanovením § 1245 OZ. Celková délka trvání práva stavby při prodloužení může přesahovat maximální délku trvání práva stavby stanovenou v ustanovení § 1244 odst. 1 OZ.

V návrhu smlouvy, respektive článku IV. Stanovení úplaty je uvedeno, v dalším pak citováno:

IV.

Stanovení úplaty

1. Stavebník se zavazuje zaplatit vlastníkově za právo stavby celkovou úplatu ve výši,- Kč (slovy:korunčeských) (dále jen jako „úplata“), kterou bude splácet prostřednictvím pravidelných opěťujících se měsíčních splátek ve výši,- Kč (slovy:korunčeských) (dále jen jako „stavební plat“), a to vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka č., vedený u, pod variabilním symbolem platby

2. Výše úplaty za právo stavby sjednaná v předchozím odstavci byla stanovena s ohledem na závěry znaleckého posudku č., ze dne, zpracovaného, jehož kopie tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

3. Vlastník je oprávněn upravit výši sjednané úplaty za právo stavby bez vzájemné dohody smluvních stran o nárůst inflace. Inflaci se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Úplata zvýšená z důvodu inflace postupem podle tohoto ustanovení se považuje za sjednanou úplatu. Vlastník je povinen oznámit zvýšení úplaty stavebníkovi písemně, a to dopisem adresovaným na adresu sídla stavebníka uvedenou v záhlaví této smlouvy (dále jen jako „oznámení“). Měsíční stavební plat se zvyšuje poměrně ke zvýšené úplatě od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení doručeno stavebníkovi.

Z výše uvedených citací návrhu smlouvy o zřízení práva stavby mimo jiné vyplývá, že stavebník bude oprávněn vystavět a provozovat na pozemcích vlastníka specifikovaných touto smlouvou stavbu s názvem „Hala na TK-COURTSOL v areálu TK PRECHEZA Přerov“ dle projektové dokumentace P 7-13 zpracované společností AKTÉ projekt s.r.o., IČ: 26960834, se sídlem Kroměříž, Kollárova 629/14, PSČ 767 01. Projektová dokumentace obsahuje samostatné objekty uvedené v příloze č.2 smlouvy, dále z uvedených citací vyplývá, že účelem stavby po celou dobu jejího trvání bude provozování sportovní činnosti (především výuka tenisu, popř. jiného sportu), jakož i pořádání sportovních, kulturních a jiných společenských akcí.

Dále je z výše uvedených citací zjevné časové omezení doby trvání práva stavby na 7 let počítaných ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu, pokud nebude dodatkem této smlouvy doba trvání práva stavby prodloužena takovým způsobem, jak je ve smlouvě uvedeno.

Dále je z výše uvedených citací zjevné, že celková úplata sjednaná za zřízení práva stavby bude splácena stavebníkem vlastníkovi prostřednictvím pravidelných opětuujících se měsíčních splátek. Tzn. dle výše uvedeného lze konstatovat, že bude dle smluvního ujednání v sedmiletém období realizováno celkem 84 opětuujících se splátek majících tak charakter stavebního platu ve smyslu § 1247, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Posouzení charakteru pozemků, které budou dotčeny právem stavby, a to pozemku p.č.3343/1, pozemku p.č.3344/3, pozemku p.č.3344/4, pozemku p.č.3345/2, pozemku p.č.3345/14 a pozemku p.č.3345/16 z pohledu § 9 zák. č.151/1997 Sb. v platném znění :

§ 9

Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) 26).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. 5) Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Vzhledem ke skutečnostem, že ke dni vypracování znaleckého posudku je na pozemky p.č.3343/1, p.č.3344/3, p.č.3344/4, p.č.3345/2, p.č.3345/14 a p.č.3345/16 vydáno platné územní rozhodnutí č.84/2012 vydané MMPř, Odborem stavebního úřadu a životního prostředí, oddělením Stavební úřad dne 1.6.2012, pravomocné ke dni 17.10.2012, týkající se umístění stavby „HALA NA TK-COURTSOL v areálu TK PRECOLOR PLUS Přerov“ a výše uvedené citaci § 9 lze konstatovat, že z pohledu § 9 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění jsou zmíněné pozemky stavebními a jako na takové na ně bude v dalším nahlíženo.

Soubor výše zmíněných pozemků je historickou součástí pozemků funkčně tvořících tenisový areál, rozkládající se v nedalekém sousedství levého břehu toku řeky Bečvy a městského rybníku, právem stavby dotčené pozemky jsou přístupné z komunikací ulice U rybníka a ulice Kosmákovy, leží při křížení zmíněných ulic.

B. Posudek – ocenění věcného práva k nemovitým věcem – práva stavby

B.1. Metodika ocenění

Ocenění bude provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném ke dni ocenění, a to dle následujících ustanovení:

§ 16a

Oceňování práva stavby

(1) *Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.*

(2) *Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.*

(3) *Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.*

(4) *Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.*

Z výše uvedené citace §16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném ke dni ocenění, mimo jiné vyplývá, že vlastní ocenění práva stavby bude provedeno dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., to dle § 39, odst. (1) a odst. (2):

§ 39

Oceňování práva stavby

(1) *Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce*

$$CPS_N = ru \times t$$

kde

CPS_N ... cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) *Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle §4, ve výši 5 %.*

V této souvislosti se poznamenává, že znalci nejsou známy na území Statutárního města Přerova na volném trhu skutečně zrealizované dlouhodobé pronájmy zastavěných pozemků se stejným využitím, ke kterému mají být užity pozemky, pro něž bude zřizováno právo stavby. Tj. nejsou k dispozici takové údaje o pronájmech srovnatelných nemovitých věcí, které by byly relevantní pro

stanovení ročního užítku ve výši obvyklého nájemného tak, jak je výše uvedeno v citaci § 39, odst. 2. Požadovanému faktoru „obvyklosti“ nelze v daném případě plně dostát, protože samu situaci dlouhodobého pronájmu pozemků zastavěných „sportovní halou“ lze v daném místě a čase označit za komerčně neobvyklou.

Vzhledem k výše uvedenému bude roční užitek v souladu s citovaným paragrafem stanoven ve výši simulovaného nájemného, a to ve výši 5% z ceny pozemků určené dle §4.

B.2. Ocenění práva stavby

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V	0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru - Právě probíhající rekonstrukce (nový výstavba) mostu pro pěší spojujícího sportovní areál TK s příměstským rekreačním územím přerovských lagun, stavba mostu bude přínosem nové funkční i architektonické kvality v dané lokalitě.	V	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Dle vodohospodářských map leží pozemky v záplavové zóně Q100	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,083$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemky vykazují souborně polohové a funkční vlastnosti, které je na realitním trhu činí ojedinělým, nezaměnitelným zbožím.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,882$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,955$$

1. Ocenění práva stavby

1.1. Právo stavby - Hala TK PRECHEZA

Předmětem ocenění je právo stavby, z kterého vyplývá, že stavebník bude oprávněn vystavět a provozovat na právu stavby dotčených pozemcích stavbu s názvem „Hala na TK-COURTSOL v areálu TK PRECHEZA Přerov“ dle projektové dokumentace P 7-13 zpracované společností AKTÉ projekt s.r.o., IČ: 26960834, se sídlem Kroměříž, Kollárova 629/14, PSČ 767 01.

Toto právo bude svědčit pro části pozemků, a to pro část pozemku p.č.3343/1 o výměře 80 m², pro část pozemku p.č.3344/3 o výměře 30 m², pro část pozemku p.č.3344/4 o výměře 30 m², pro část pozemku p.č.3345/2 o výměře 430 m², pro část pozemku p.č.3345/14 o výměře 2 100 m², pro část pozemku p.č.3345/16 o výměře 170 m². Poznamenává se, že výměry jednotlivých částí pozemků jsou převzaty z pokladů dodaných objednatelem, a to z objednávky č. 7079/2014 a použity při vlastním ocenění práva stavby.

Ocenění pozemku pro stanovení ročního užítku práva stavby

Pozemek p.č.3343/1, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3343/1 vedené v evidenci KN v druhu trvalý travní porost, ve skutečnosti je pozemek využíván ve funkčním celku s pozemkem p.č.3344/3, na kterém je umístěn tenisový kurt.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy	II	-0,01

(složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího rekreačnímu i vrcholovému sportu.	III	0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění					
§ 4 odst. 2	860,-	1,232	0,800	847,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	trvalý travní porost	3343/1, část	80,00	847,62	67 809,60
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					67 809,60

Pozemek p.č.3343/1, část - zjištěná cena = 67 809,60 Kč

Pozemek p.č.3345/16, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3345/16 vedené v evidenci KN v druhu trvalý travní porost, ve skutečnosti je pozemek využíván ve funkčním celku s pozemkem p.č.3345/14, na kterém je umístěn tenisový kurt s tribunami.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01

3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího rekreačnímu i vrcholovému sportu.	III	0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	860,-	1,232	0,800	847,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	trvalý travní porost	3345/16, část	170,00	847,62	144 095,40
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					144 095,40

Pozemek p.č.3345/16, část - zjištěná cena = 144 095,40 Kč

Pozemek p.č.3344/4, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3344/4 vedené v evidenci KN v druhu vodní plocha, ve skutečnosti je pozemek využíván převážně jako ostatní plocha ve funkčním celku s pozemky p.č.3344/3 a p.č.3344/2, na kterých jsou umístěny tenisové kurty.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00

4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího rekreačnímu i vrcholovému sportu.	III	0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění					
§ 4 odst. 2	860,-	1,232	0,800	847,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	vodní plocha	3344/4, část	30,00	847,62	25 428,60
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					
25 428,60					

Pozemek p.č.3344/4, část - zjištěná cena = 25 428,60 Kč

Pozemek p.č.3344/3, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3344/3 vedené v evidenci KN v druhu ostatní plocha, ve skutečnosti je pozemek využíván pro umístění tenisového kurtu.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí	III	0,30

rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího rekreačnímu i vrcholovému sportu.

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	860,-	1,232		1 059,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3344/3, část	30,00	1 059,52	31 785,60
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					31 785,60

Pozemek p.č.3344/3, část - zjištěná cena = 31 785,60 Kč

Pozemek p.č.3345/2, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3345/2 vedené v evidenci KN v druhu ostatní plocha, ve skutečnosti je pozemek využíván jako ostatní plocha ve funkčním celku zejména s pozemkem p.č.3345/14, na kterém je umístěn kurt s tribunami a dále pozemkem p.č.3345/13, na kterém jsou umístěny tři tenisové kurty.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího	III	0,30