

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 344-15/2017

O ceně části pozemku p.č.749 k.ú. Podvihov zapsaného na LV č.270



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

7 150 Kč

Datum místního šetření: 28.4.2017 Stav ke dni : 28.4.2017

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 29.4.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Podvihov
Adresa nemovitě Podvihov, 746 01 Podvihov
věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 270 pro k.ú. Podvihov
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 27.4.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Podvihov je stavebně nesrostlou městskou částí statutárního města Opavy, která se nachází cca 7 km jihovýchodním směrem od kraje statutárního města. V obci je rozvod vody, plynu, el., kanalizace pouze dešťová. Dále je v obci obchod, školka, kulturní dům.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:							
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou sociálního zařízení řidičů MHD tvořené mobilní buňkou na betonové desce. Pozemek je napojen na el. vodovod a odkanalizován do žumpy.

Silné stránky

Pro daný účel vhodná na dobrém místě.

Rizika spojená s právním stavem nemovitě věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní |

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Část pozemku 749 k.ú. Podvihov 13m2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Část pozemku p.č. 749 k.ú. Podvihov 13m2

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Část pozemku p.č.749 k.ú. Podvihov 13m2

Adresa předmětu ocenění: Podvihov
746 01 Podvihov

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Podvihov

Počet obyvatel: 57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

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., č. 344/2013 Sb. a č. 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. a č. 443/2016 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 vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se	V	0,00

spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,464}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,464$

1. Část pozemku 749 k.ú. Podvihov 13m2

Jedná se o pozemek, který se nachází v obci Podvihov, v části Na Nové. Na pozemku je vybudováno hygienické zařízení řidičů MHD. Pozemek je napojen na

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,450$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,450 = 0,464$

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	1 115,-	0,464		517,36	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	749	13,00	517,36	6 725,68
Stavební pozemek - celkem				13,00	6 725,68
Část pozemku 749 k.ú. Podvihov 13m2 - zjištěná cena				=	6 725,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Část pozemku p.č. 749 k.ú. Podvihov 13m²

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,00 m ²
Plocha pozemku:	13,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Šetření bylo zjištěno, že reálné ceny pozemků pro výstavbu RD se v místě pohybují v rozmezí 500-700,- Kč za m². Vzhledem k charakteru stavby lze uvažovat pro odhad obvyklé ceny s hodnotou na dolní hranici tohoto rozmezí ve výši 500 - 550Kč/m² Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	550 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 150 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Část pozemku 749 k.ú. Podvihov 13m² 6 725,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 6 725,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 730,- Kč

slovy: Šesttisícsedmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Část pozemku p.č. 749 k.ú. Podvihov 13m² 7 150,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 730 Kč

slovy: Šesttisícsedmsettřicet Kč

Porovnávací hodnota	7 150 Kč
---------------------	----------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu odhaduji v oblasti ceny porovnávací.

Obvyklá cena

7 150 Kč

slovy: Sedmtisícjednostopadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Administrativní cena pozemku p.č. 749 zjištěná ke dni odhadu:

6.730,-Kč

slovy: šesttisícsemdsettřicet,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku p.č. 749 ke dni odhadu:

7.150,- Kč

slovy: sedmtisícjednostopadesát,- Kč

V Opavě 29.4.2017

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 344-15/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 344-15/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN. LV č 270	1
Snímek katastrální mapy	1
Situace se zakreslením oceňované části pozemku	1
Fotodokumentace	1