

Znalecký posudek č. 0591/2017

o ceně pozemku parc.č. 2082/91 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín



Objednatel ocenění:

Město Studénka, odbor MH a ÚM
nám.Republiky 762
74213 Studénka

Účel ocenění:

Odhad ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění, Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

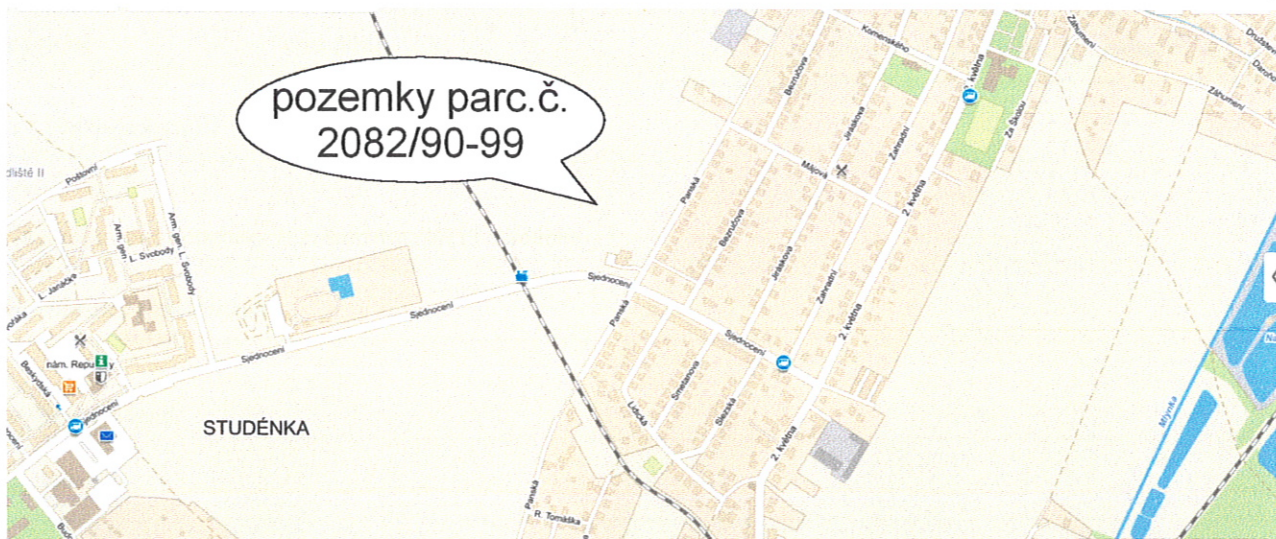
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 13.5.2017 ocenění vypracoval:



Ing. Pavel Burček
Bezručova 472
742 13 Studénka
telefon: +420 603 534 440
e-mail: Pavel.Burcek@spo.cz

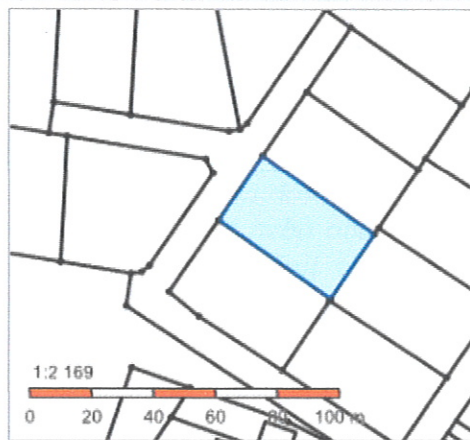
Ocenění obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Studénce 17.5.2017



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2082/91
Obec:	Studénka [599921]
Katastrální území:	Studénka nad Odrou [758396]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1099
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Studénka, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[64300](#) 1099

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2017 07:00:03.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ocenění je vypracováno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena různými faktory, které mohou nastat po tomto uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o ceně pozemku parc.č. 2082/91 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín, pro účely stanovení ceny v místě a čase obvyklé dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění, Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

Základní informace

Název předmětu ocenění: stavební pozemky
Adresa předmětu ocenění: Panská
742 13 Studénka
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Studénka
Katastrální území: Studénka nad Odrou
Počet obyvatel: 9 720

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **658,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava	I	1,00

popřípadě příměstská doprava
06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 475,00 \text{ Kč/m}^2$

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.5.2017 bez přítomnosti dalších osob.

Podklady pro vypracování ocenění

- informační údaje z Katastru nemovitostí získané z internetu ke dni platnosti zpracování odhadu
- oceňovací předpisy, vyhlášky a odborná literatura s tematikou oceňování související
- informace a údaje znalci v místě známe
- kopie snímku katastrální mapy

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Studénka Město, nám. Republiky 762, 742 13 Studénka, vlastnictví:
výhradní

ke dni převodu a ke dni zpracování odhadu blíže nezkoumány

Dokumentace a skutečnost

K oceňovanému pozemku je dostupná písemná a zejména geodetická dokumentace určující jeho druh, výměru, způsob jeho využití, způsob jeho ochrany a případně další oprávnění či povinnosti k pozemku, případná omezení vlastnických práv, či jiné zápisy a vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcele. Odhad je prováděn na podkladě skutečně zjištěného stavu pozemku a jeho zařazení do směrného územního plánu

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o v terénu přesně neidentifikovatelný pozemek orné půdy, dosud zapojený ve větším honu ZPF, který je určen k budoucí zástavbě rodinným domem. Pozemek není dosud komunikačně zpřístupněný a není zasíťovaný, je řešeno již vydaným územním rozhodnutím pro technickou infrastrukturu, stavebním povolením pro dopravní infrastrukturu a rozhodnutím o povolení stavby vodních děl - myšleno vodovodu a oddílné kanalizace.

Stanovení ceny obvyklé

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění obvyklé - tržní ceny.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda administrativního ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení časové ceny, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení. Tato cena se vypočítává více způsoby, a to dle THÚ daných renomovanými ročenkami a institucemi, dle obestavěného prostoru nebo zastavěné plochy a jednotkové ceny, dle různých softwarů různých firem zabývajících se touto problematikou a také dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento posledně jmenovaný způsob se mi jeví v tomto

případě jako nejlépe vypovídající a zejména nejlépe se přibližující se obvyklé ceně v dané oblasti a daném čase.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Nemovitost se výnosově nehodnotí, protože typ hodnocené nemovitosti se v dané lokalitě běžně nepronajímá, obvyklé nájemné nelze objektivně zjistit.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro ocenění bude proto použito kombinace metody administrativní ceny a ceny srovnávací.

Administrativní cena

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Ostatní neuvedené	VI	-0,03
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,071$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

1. Pozemek určený k zástavbě

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	475,-	1,020	0,300	145,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	2082/91	1 099,00	145,35	159 739,65
Stavební pozemek - celkem			1 099,00		159 739,65

Pozemek určený k zástavbě - zjištěná cena = **159 739,65 Kč**

REKAPITULACE

Výsledná cena - celkem: **159 739,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **159 740,- Kč**

slovy: Jednostopadesátdevětisícšedmsetčtyřicet Kč

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených, nebo nedávno uskutečněných, prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou na trhu realit. Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok. To proto, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb,

konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Po srovnatelných budoucích stavebních pozemcích v dané lokalitě, uvedeného typu, velikosti, teprve s budoucí možností napojení na inženýrské sítě a zajištění příjezdu k pozemkům je poptávka spíše menší, nebo začíná být v souladu s nabídkou. S přihlédnutím ke všem zjištěným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný pozemek je obchodovatelný.

Pozemek se nachází ve směrném územním plánu navržené lokality nové zástavby 10-ti rodinných domů na „Jarošovém“ poli s vlastní dopravní a technickou infrastrukturou uloženou v plánované nově vybudované komunikaci navazující na ulici Panskou a bezprostředně na ulici Sjednocení.

Cena je stanovena i podle databáze cen pozemků pravidelně aktualizovanými tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhadci ČSCOM a podle jednotné metodiky ČSCOM, kde data jsou ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze Realitních kanceláří získané prostřednictvím Internetu, databáze spolupracující RK Marek ve Studénce a informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů jsou v dané době a dané oblasti inzerovány jen pozemky již komunikačně dostupné a napojitelné na inženýrské sítě města:

Prodej stavebního pozemku 1 030 m² Studénka - Butovice, 449 000 Kč (436 Kč za m²)

stavební pozemek na okraji města, o velikosti 1030 m², s výhledem do okolí. Pozemek má obdélníkový tvar. Nachází se mimo záplavové území, v mírném kopci. Sítě v dosahu pozemku. V obci veškerá občanská vybavenost, nabízí M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Prodej stavebního pozemku 700 m² Nádražní, Studénka, 350 000 Kč (500 Kč za m²)

Pozemek je na Nádražní ulici naproti nádraží, zhruba 500 od CHKO Poodří s příjemnou relaxační krajinou. Napojení na všechny dostupné sítě je možné. Pozemek není velký, ale jeho geometrické uspořádání je vhodné pro výstavbu do 200 m² k bydlení nebo až 500 m² ke komerčnímu využití. Výborná dostupnost k dálnici, do Ostravy, N. Jičína i Mošnova, nabízí KOSTKA – realitní kancelář

Prodej stavebního pozemku 653 m² Studénka, Butovice, 212 800 Kč (326 Kč za m²)

Prodej pozemku v centru obce Butovice - Studénka. V obecní cestě před pozemkem vedou veškeré ing. sítě (plyn, elektřina, vodovod, kanalizace). Pozemek se nachází nedaleko zastávky Lékárna naproti škole na ul. Butovická, nabízí M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Prodej stavebního pozemku 1 600 m² Mlýnská, Studénka, 389 000 Kč (243 Kč za m²)

stavební pozemek o velikosti 1600 m² v klidné části obce Studénka v okrese Nový Jičín. Příjezd k pozemku je po obecní asfaltové komunikaci, veškeré inženýrské sítě (kromě kanalizace) vedou na hranici pozemku, nabízí Glanc Reality, Hlavní třída 1016/63, 70800 Ostrava - Poruba

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 2082/91 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín ve výši :

160 000, - Kč

(stošedesátisícekorunčeských)

Obvyklá cena koresponduje a jednoznačně preferuje cenu stanovenou podle platné cenové vyhlášky

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Koncesní listina pro předmět podnikání : „Oceňování majetku pro věci nemovité“ vydaná Okresním úřadem Nový Jičín, Divadelní 3, 741 11 Nový Jičín, okresní živnostenský úřad, pod č.j.: 004434/00/07718A, ev.č.: 380401-29518-00 ze dne 21.9.2000 vydaná fyzické osobě dle čl. VI bod 4 zákona č. 356/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů z důvodů změny druhu a názvu živnosti. Tato koncesní listina nahrazuje živnostenský list č.j. 000063/97/01334S ze dne 17.2.1997 s předmětem podnikání „Tržní oceňování majetku“

Ve Studénce 17.5.2017

Ing. Pavel Burček
Bezručova 472
742 13 Studénka
telefon: +420 603 534 440
e-mail: Pavel.Burcek@spo.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.10.1982, č.j.Spr 3645/82, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 05_90 / 17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0517.

