

SK Sigma Olomouc, a.s.
Legionářská 1165/12,
Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Praha 24. 4. 2024

Vyjádření se k transakcím proběhlým v roce 2017 s pozemky ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s.

Vážení,

na základě naší předchozí komunikace jsme provedli analýzu cenové úrovně transakčních cen v rámci prodeje pozemků ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s., evidovaných v katastrálním území Nová Ulice, které byly realizovány v roce 2017.

Předmětem těchto transakcí byly pozemky, které na sebe vzájemně navazují a slouží jako fotbalové hřiště s umělým travním povrchem, manipulační pozemek a cesta.

V transakci uskutečněné v lednu roku 2017 byl prodán pozemek parc. č. 451/43 o výměře 3 959,00 m² v katastrálním území Nová Ulice za kupní cenu 9 501 600,00 Kč (dále také jako „Transakce 1“). Jednotková cena v rámci Transakce 1 tak činila 2 400,00 Kč/m² výměry pozemku.

V transakci uskutečněné v dubnu roku 2017 byly prodány pozemky parc. č. 2141, parc. č. 451/19, parc. č. 451/31 a parc. č. 829/9 o celkové výměře 13 586,00 m² v katastrálním území Nová Ulice za kupní cenu 62 000 000,00 Kč (dále také jako „Transakce 2“). Jednotková cena v rámci Transakce 2 tak činila 4 563,52 Kč/m² výměry pozemku.

Celková hodnota Transakce 1 a Transakce 2 činila 71 501 600,00 Kč a při celkové výměře 17 545,00 m², tedy činila výsledná jednotková cena 4 075,33 Kč/m² výměry pozemku.

Analýza hodnoty pozemků k roku 2017

Pozemky, které byly předmětem transakce a jsou tedy předmětem analýzy, jsou v územním plánu města Olomouc k roku 2017 zařazeny do ploch Smíšených obytných (B). Z tohoto důvodu jsme v rámci provedení ocenění posuzovali pozemky jako stavební pro stavbu rodinných domů, případně bytových domů.

V rámci kontrolního ocenění byly zpracovány tři analýzy pro stanovení jednotkové ceny za m² výměry pozemku.

První variantou je analýza skutečně realizovaných transakcí obdobných pozemků uskutečněných v roce 2017. V rámci této analýzy jsme se soustředili na realizované transakce v katastrálním území Nová Ulice a se stejným využitím dle územního plánu. V roce 2017 se jednotková cena za m² stavebního pozemku v katastrálním území Nová Ulice pohybovala v intervalu hodnot 1 902,00 – 2 603,00 Kč/m² výměry pozemku. Při daném intervalu pak průměrná

jednotková cena stavebního pozemku pro bydlení v katastrálním území Nová Ulice činila 2 176,00 Kč/m² výměry pozemku.

Druhou variantou analýzy je použití cenové mapy stavebních pozemků na území statutárního města Olomouc k roku 2017. Pro danou analýzu jsme vycházeli z hodnot uváděných v nejbližším okolí předmětných pozemků se stejným využitím dle územního plánu. Dle údajů z cenové mapy se hodnota pozemků pohybovala v rozmezí 1 340,00 – 3 780,00 Kč/m² výměry pozemku. Pokud vyloučíme extrémní hodnoty, vždy dvě z dolní části intervalu a dvě z horní části intervalu, pak průměrná jednotková cena v nejbližším okolí činí 2 353,00 Kč/m² výměry pozemku.

Třetí analýzou jsou data z portálu Sreality.cz, kde jsou k dispozici veřejně dostupná nezávislá data týkající se nabídkových cen stavebních pozemků pro dané lokality v daných časových obdobích. Pro lokalitu Nová Ulice se jednotková cena v roce 2017 pohybovala v rozmezí hodnot 1 875,00 – 2 280,00 Kč/m² výměry pozemku. Nejvyšší nabídková jednotková cena v roce 2017 byla v září (2 280,00 Kč/m² výměry pozemku) a nejnižší v červnu (1 875,00 Kč/m² výměry pozemku). V lednu činila jednotková cena 2 004,00 Kč/m² výměry pozemku a v dubnu 1 881,00 Kč/m² výměry pozemku.

Vyjádření k hodnotě realizovaných transakcí

Na základě výše popsaných analýz je tedy patrné, že jednotková cena transakcí realizovaných SK Sigmou Olomouc, a.s., (jednotková cena Transakce 1 činila 2 400 Kč/m² výměry pozemku, jednotková cena Transakce 2 činila 4 563,52 Kč/m² výměry pozemku a jednotková cena obou transakcí činila 4 075 Kč/m² výměry pozemku), **je ve všech případech nad horní hranici závěrů veškerých provedených analýz, které byly pro toto vyjádření vypracovány, a realizovanou cenu tak nelze považovat za podhodnocenou částku.**

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě tohoto dokumentu se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

Pro potřeby tohoto dokumentu nebylo prováděno místní šetření analyzovaných nemovitostí a bylo vycházeno především z veřejně dostupných informací a informací, které nám byly poskytnuty zadavatelem. Takto je třeba nahlížet na vypovídací schopnost tohoto dokumentu.

S pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.



Grant Thornton Appraisal services a.s.
CZ - 140 00 Praha 4, Pujm. ové 1753/10a
IČ: 27599582
DIČ: CZ27599582