

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5024-392/2016

O ceně pozemku p.č.451/43, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 3959 m², vznikající oddělením z pozemku p.č.451/1 na základě Geometrického plánu č.2191-55/2016 Alexandry Krčmářové ze dne 30.9.2016, zapsáno na LV č.1579 pro k.ú.Nová Ulice

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a stanovení obvyklé ceny

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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 16.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a jedné strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 23.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.451/43, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 3959 m², vznikající oddělením z pozemku p.č.451/1 na základě Geometrického plánu č.2191-55/2016 Alexandry Krčmářové ze dne 30.9.2016, zapsáno na LV č.1579 pro k.ú.Nová Ulice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.451/43
Adresa předmětu ocenění:	Olomouc 779 00 Olomouc
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Nová Ulice
Počet obyvatel:	99 809

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 480,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.11.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.1579 pro k.ú.Nová Ulice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR
- Geometrický plán č.2191-55/2016 Alexandry Krčmářové ze dne 30.9.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: SK Sigma Olomouc, a.s., Legionářská 1165/12, 779 00 Olomouc, vlastnictví:
výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v centru města. Nyní je součástí pozemku sportoviště, po prodeji bude jinou plochou, dle platného Územního plánu určeného k výstavbě rodinných domů. Pozemek je zatím stavebně nepřipravený.

8. 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 přikládána 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 jednají 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 - Vlivy zvyšující cenu - zastavitelné pozemky v samotném centru města	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,360$$

Index polohy pozemku

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 - Střed obce – centrum obce	I	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,120 = 1,523$

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	2 480,-	1,523	0,300	1 133,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	451/43	3 959,00	1 133,11	4 485 982,49
Stavební pozemek - celkem			3 959,00		4 485 982,49

Pozemek - zjištěná cena = 4 485 982,49 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek 4 485 982,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 4 485 982,50 Kč

Celkem 4 485 982,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 4 485 982,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek 4 485 982,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 4 485 982,50 Kč

Celkem 4 485 982,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 4 485 982,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 485 980,- Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesátpěttisícdevětsetosmdesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Nezjištěny

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

1) pozemek v atraktivní lokalitě Olomouce o výměře 2616 m². Dle územního plánu je pozemek určen k zástavbě objektu k bydlení. Obecní vodovod, veřejná kanalizace, elektřina a plyn jsou v dosahu pozemku. Přejezd po obecní zpevněné komunikaci. Požadovaná cena 1.490,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 1,75, možnosti využití 1,0. Jednotková cena po korekci 2.347,- Kč/m².

2) pozemky v Olomouci, místní části Hodolany. Pozemky o výměře 14000 m² mají k dispozici veškeré sítě, a to přímo na pozemku či jeho hraně, umístěny jsou v blízkosti tramvaje. Velmi dobrá investiční příležitost. Požadovaná cena 1.850 Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,92, polohy 1,6, možnosti využití 1,0. Jednotková cena po korekci 2.723,- Kč/m².

3) Prodej stavebního pozemku v obci Nedvězí u Olomouce. Nachází se v boční ulici, na klidném místě. Pozemek je rovinný, u pozemku elektřina, nutno vybudovat vlastní studnu. K pozemku vede upravená asfaltová silnice. Nedvězí se nachází 5 km jihozápadně od centra Olomouce. Pěkná a upravená obec si i nadále zachovala poklidný venkovský ráz, bez rušivých příměstských satelitních sídlišť. Autobusové spojení, obchod, sportovní vyžití. Požadovaná cena 1.293,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,92, polohy 1,85, možnosti využití 1,0. Jednotková cena po korekci 2.201,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 2.423,- Kč/m². Jednotkovou srovnávací cenu stanovuji na 2.400,- Kč/m². Za pozemek celkem 9.501.600,- Kč, po zaokrouhlení pak 9.500.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 9.500.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na
9.500.000,- Kč.

Slovy: Devětmilionůpětsettisíc Kč

V Tršicích 23.11.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5024-392/2016 znaleckého deníku.

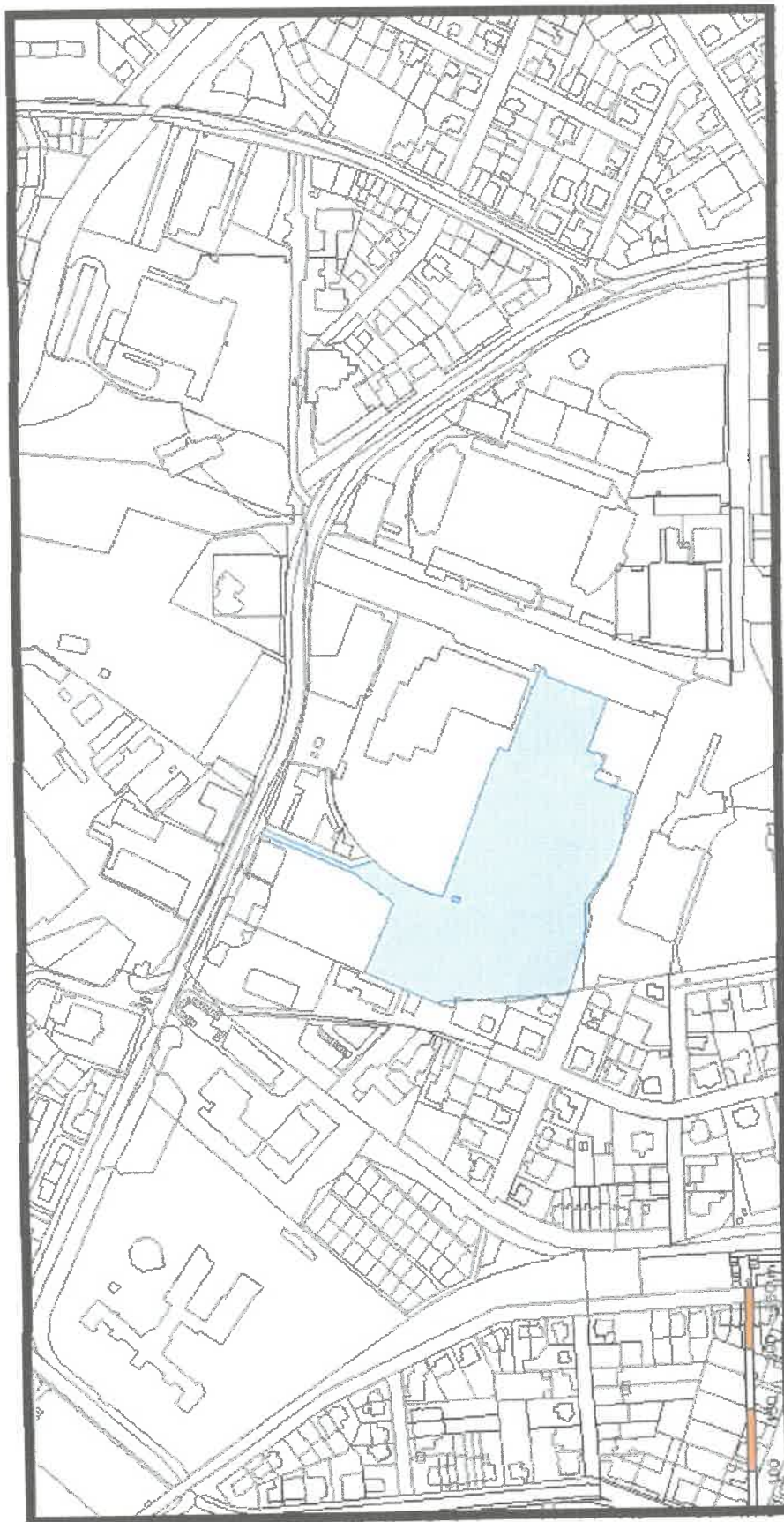


E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informativní výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1579	1
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č.2191-55/2016 Alexandry Krčmářové ze dne 30.9.2016	1
Mapa oblasti	3

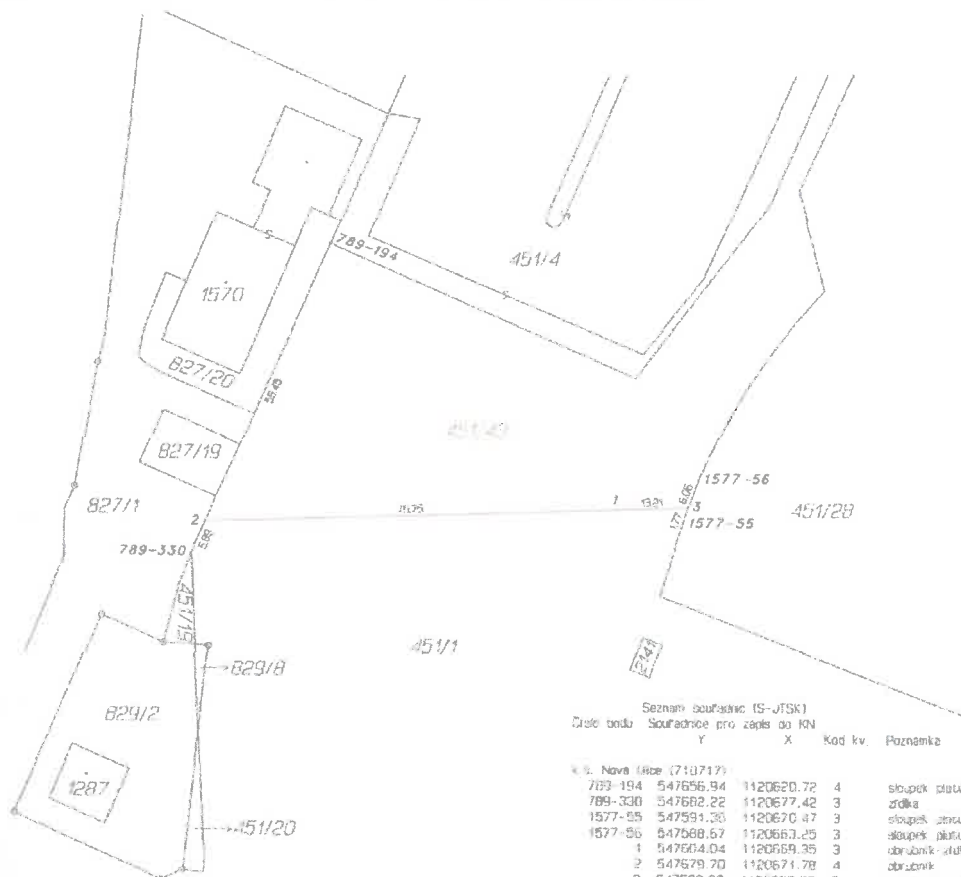
Kopie katastrální mapy



Geometrický plán č.2191-55/2016 Alexandry Krčmářové ze dne 30.9.2016

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav						Nový stav										
Označení pozemku parc. čísel	Výměry parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. čísel	Výměry parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence přírodních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²					Dle předání z přímého držitelství v katastru nemovitostí	Dle listu věcných vztahů	Výměra dílu		Drobnost dílu	
451/1	3	17	35	451/1 451/43	2	77	75				2	451/1	1579	2	77	75
	3	17			3	34										

*1) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.B přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.451/1



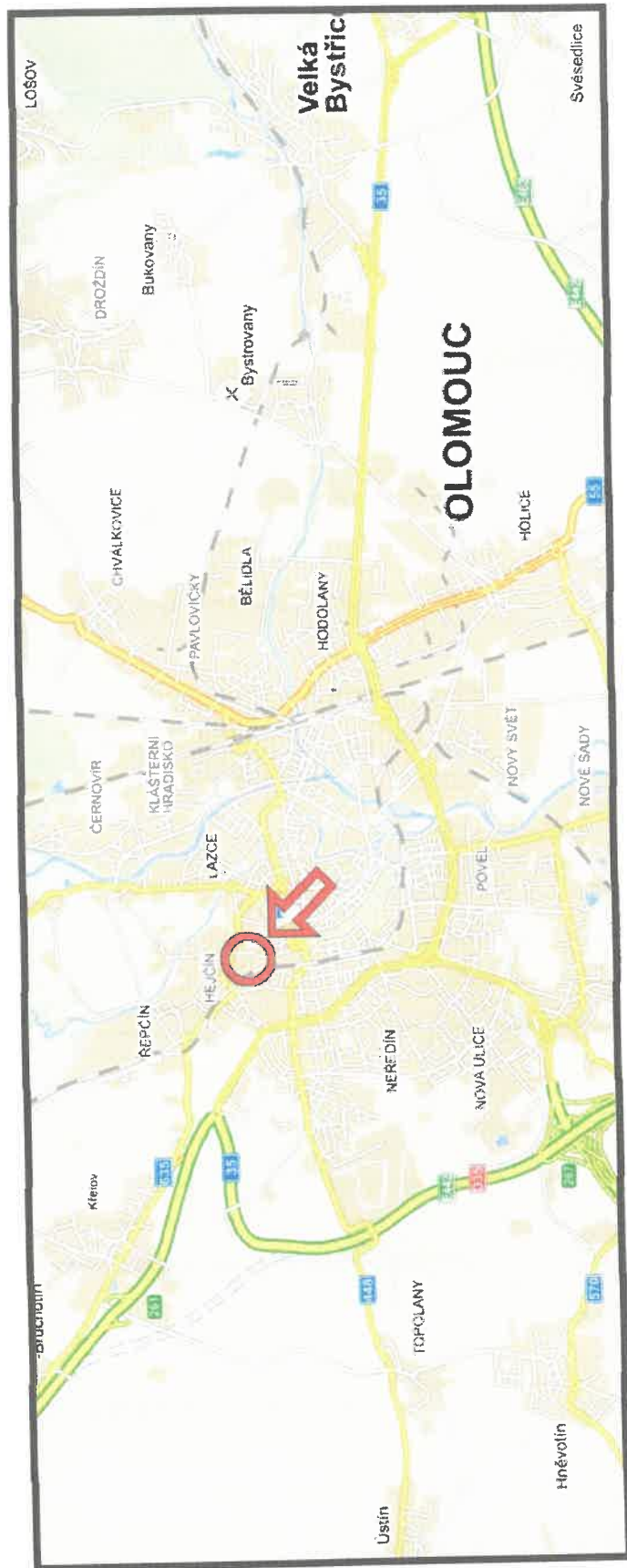
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kod kv.	Poznámka
1	547856.94	1120620.72	4	sloupek plotu
2	547858.22	1120677.42	3	zátoka
3	547591.35	1120670.47	3	sloupek plotu
4	547858.57	1120683.25	3	sloupek plotu
5	547564.04	1120689.35	3	sloupek - plotu
6	547579.70	1120671.78	4	sloupek
7	547590.60	1120668.92	3	základna na plotu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Věra Češková	Seznam ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Věra Češková
	Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 518/95 Dne: 30.9.2016	Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 518/95 Dne: 15.10.2016
Vyhotovitel: Alexandra Krčmářová Foarstraviva 970/1 Olomouc 779 010	Katastrální úřad souhlasil s obsahem parcel.	Tento seznam ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr v dokumentaci katastrálního úřadu. Číslo ověřovacího geometrického plánu v technické podobě:
Číslo plánu: 2191-55/2016 Okres: Olomouc Obec: Olomouc Katastr. území: Nová Lhice Mapový list: Olomouc 9-0/24	KÚ pro Olomoucký kraj KP Olomouc Ing. Kateřina Vrbová PGP-2202/2016-805 2016.10.12 14:38:48 CEST	<i>Cešková</i>

Mapa oblasti





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	451/1
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	1579
Výměra [m ²]:	31735
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SK Sigma Olomouc, a.s., Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	památkově chráněné území
-------	--------------------------

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
-----	-------------------------------------------------------------

Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
-----	-----------------------------

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.11.2016 16:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#)
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.4.0 build 0

