

ZNALECKÝ POSUDEK č. 13-2020

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 508/1 zapsaného na LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava.

Objednatel posudku:

Statutární město Ostrava, IČ 00845541
Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
Nám. Dr. E. Beneše 555/6, 702 00 Moravská Ostrava

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 508/1 zapsaného na LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava.

Posudek vypracoval:

██████████ - soudní znalec, odhadce cen věcí movitých a nemovitých
██

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny 3 strany příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotovení

V Ostravě dne 11.10.2020

a) Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhláška 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 188/2019 Sb.
- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 20 platná od 1.1.2020 včetně předcházejících vydání
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Použité informace z Katastru nemovitostí

- LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava (č. 713520) v obci Ostrava (č. 554821),
- kopie katastrální mapy

c) zajištěné znalcem:

- vlastní databáze obchodovaných cen a nájmu
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet
- výtah z platného územního plánu Statutárního města Ostrava

d)

- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava (č. 713520) v obci Ostrava (č. 554821)

vlastníci	Viz příloha – výpis z LV č. 3000	vlastník
-----------	----------------------------------	----------

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 11.10.2020

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 508/1 zapsaného na LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava. Pozemek p.č. 508/1 o celkové výměře 175 m² je v KN evidován v druhu zastavěná plocha a nádvoří.

Na pozemku se nachází stavba jiného vlastníka - bytový dům č.p. 1711, který je zapsán na LV č. 1595. Vlastník pozemku k datu ocenění pronajímá pozemek vlastníkovi domu za cenu nájmu ve výši 600,- Kč/m²/rok.

Podle platného územního plánu je pozemek v oblasti určené pro smíšenou zástavbu – bydlení a občanské vybavení.

Analýza

Pro výpočet jsou použitelné nabídkové ceny.

Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovitosti (viz Segment trhu nemovitých věcí) jsou v daném regionu obchodovány. Protože oceňovaný případ vyhovuje definici obvyklé ceny dle § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb. a rovněž definici tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů, je vhodné použít v odpovídající míře oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Vzhledem k charakteru nemovité věci - pozemek, byl použit přístup porovnávací.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky.

Analýza trhu potvrdila, že aktuální nabídkové ceny na reálním trhu obdobných nemovitostí se v dané lokalitě prakticky nevyskytují i srovnatelném okolí vyskytují v jen omezeném množství nebo vykazují extrémní odchylky (např. volný stavební pozemek u ul. Poděbradova – cena 6 243 Kč/m², stavební pozemek 113 m² u ul. Slavnikovců v Mar. Horách (zastavěný jednopodlažní halou určenou k demolicí - cena 23 008 Kč/m²).

Pro výpočet obvyklé ceny nejsou využitelné, nevyhovují srovnáním polohy ani účelu využití pozemku a tedy běžně užívaným srovnávacím standardům.

Je nutné si uvědomit, že každý pozemek je **unikátní zvláště svou polohou** a svými vlastnostmi. Proto je velmi těžké pozemky srovnávat. Mají nemovitý charakter, tudíž jsou nepřenositelné a nepřemístitelné. Životnost pozemků je v podstatě neomezená, rovněž životnost staveb je oproti jinému zboží poměrně vysoká. Každý pozemek či každou nemovitost lze teoreticky využívat řadou různých způsobů. Hodnotu každého pozemku ovlivňují vlivy jeho okolí (externality). Prodeje a nákupy představují jen nepatrný zlomek všech nemovitostí v dané oblasti.

V tomto případě je pro stanovení obvyklé ceny byla tedy pro porovnání využita jednotková cena z cenové mapy stavebních pozemků, při jejíž tvorbě je statisticky sledován skutečný prodej pozemků v dané lokalitě (jako „zbytková“ cena při prodeji souboru stavby+pozemku), a která v případě nedostatku jiných aktuálních dat nejlépe reflektuje pohyb cen stavebních pozemků v poměrně přesně vymezené lokalitě v relativně krátkém časovém úseku (cenová mapa je ročně aktualizována).

Přístup tržního porovnání -

předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směřit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

(1) 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.**

2) **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Ocenění

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s cenami stanovenými cenovou mapou.

Porovnání s cenami dle Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy:

Cena dle aktuálně platné cenové mapy pro stavební pozemky v této lokalitě stanovena je na 8 000,- Kč/m².

Tato cena se vyvíjela z ceny v letech 2002-2004 – 5 000 Kč/ m², přes cenu v letech 2005 až 2009 – 7 050 Kč/ m² v letech 2010 až 2014 – 10 590 Kč/ m², od roku 2015 se cena stabilizovala na současných 8 000 Kč/ m².

Oceňovaný pozemek je situován na ulici Antonína Macka, v těsné blízkosti pěší zóny (Jiráskovo náměstí, Solná ulice), zároveň je uvnitř památkově chráněné oblasti města. Polohou jde tedy o velmi exponované místo s plnou občanskou vybaveností, s obchodními i obytnými objekty. V lokalitě jsou kompletní inženýrské sítě, parkovací zóny i komerčně provozované parkoviště. Zastavěná plocha a nádvoří v tomto případě tvoří funkční celek s obytným činžovním domem, ve kterém jsou v 1.NP i nebytové obchodní prostory. Všechny uvedené skutečnosti je tedy nutné považovat za pozitivní faktory ovlivňující cenu pozemku.

Jednou z metod používanou ve znalecké praxi ke stanovení obvyklé ceny pozemku je Naegeliho metoda třídy polohy. Dle této metodiky lze odhadnout, že cena pozemku zastavěného stavbou se pohybuje v rozpětí od 5% u nejhorsích poloh a typu zástavby až po 35-55% u nejlépe posuzovaných ze 7 hodnotících kritérií (poloha, intenzita využití, infrastruktura) z celkové ceny souboru stavba+pozemek. V tomto případě jsem stanovil třídu polohy na 4 z osmi možných a k tomu odpovídající procentní podíl ceny pozemku na cca 13%. Při odborném hrubém odhadu ceny souboru stavby+pozemku na 20 mil Kč by tedy podíl ceny pozemku v tomto případě byl při 13% 2 600 000,- Kč, což představuje jednotkovou cenu 14 857,- Kč/m². Tímto **pomocným výpočtem** prokazují, že cena pozemku dle cenové mapy není v žádném případě nadhodnocena a považují ji v současné výši za cenu obvyklou.

Vzhledem ke všem uvedeným aspektům, provedenému cenovému porovnání a srovnáním ceny z cenové mapy, stanovuji jednotkovou **obvyklou cenu** pozemku p.č. 508/1 na **8 000 Kč/ m²**.

Výměra pozemku p.č. 508/1 je 175 m².

175 m² x 8 000 Kč/m² = **1 400 000,- Kč**

Závěr

Předmětem tohoto ocenění je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 508/1 zapsaného na LV č. 3000 pro k.ú. Moravská Ostrava.

Na základě podrobné analýzy stanovuji obvyklou cenu pozemku p.č. 508/1 o výměře 175 m² ke dni 11.10.2020 celkem na :

1 400 000,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistatic Kč

- Ocenění bylo vypracováno pouze za účelem stanovení zjištění obvyklé ceny pozemku užívaného jako dvůr
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv
- Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a obecně závaznými předpisy

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění nebo skutečnosti, které jsou využity v ocenění na základě předložených podkladů a skutkový stav jim neodpovídá a za případnou změnu v tržních podmínkách v místě nelze převzít zodpovědnost.

V Ostravě dne 11.10.2020



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 19.3.1979, č.j.Spr 1489/79 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 13 – 2020 znaleckého deníku.