

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7035 a / 20

o ceně pozemku zahrady parc.č. 580/1 uvedeného ve výpisu z Katastru nemovitostí, LV č. 603 pro k.ú. a obec Skotnice, okres Nový Jičín



Objednatel znaleckého posudku:

Moravskoslezský kraj
28. října 2771/117
702 00 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a ceny obvyklé, tržní - jako podklad pro majetkoprávní řízení

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 09.12.2020 znalecký posudek vypracoval:



Ing. Pavel Burček



Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh.
Objednateli se předává ve dvou fyzických a v elektronickém vyhotovení

Ve Studénce 11.12.2020

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 oblíbenosti.

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

1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o ceně pozemku zahrady parc.č. 580/1 uvedeného ve výpisu z Katastru nemovitostí, LV č. 603 pro k.ú. a obec Skotnice, okres Nový Jičín, pro účely stanovení ceny administrativní dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a stanovení obvyklé - tržní ceny v daném místě a daném čase jako podklad pro majetkoprávní řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Skorotín
742 58 Skotnice
LV: 603
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Skotnice
Katastrální území: Skotnice
Počet obyvatel: 827

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 728,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 232,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 9.12.2020 za přítomnosti vlastníka pozemku

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z Katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 603 pro katastrální území 748561 Skotnice, obec 568716 Skotnice, okres CZ0804 Nový Jičín vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.12.2020
- 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 zjištěné při místním šetření dne 9.12.2020 při spoluúčasti zástupce vlastníka oceňované nemovitosti
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená přístrojem Panasonic Lumix DMC - TZ 35 Digital

5. Vlastnické a evidenční údaje

GMP MIX, a.s., RČ/IČO: 25519786, Skorotín 204, 74258 Skotnice, podíl 1 / 1

ke dni převodu a ke dni zpracování odhadu blíže nezkoumány

6. 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

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Skotnice je součástí Regionu Poodří, nachází se 2 km severně od Příbora v těsné blízkosti letiště Mošnov. Katastrem obce prochází rychlostní komunikace I/58, která významně negativně ovlivňuje celou obec a je hlavní trasou spojující Ostravsko s ostatními regiony v ČR. Dnes je již těsně před dokončením obchvat obce

Charakter původní venkovské zástavby je zachován kolem toku řeky Lubiny, zástavba Skotnice je bez výrazného středu obce.

Oceňovaný pozemek - v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada, je situován na severozápadním okraji intravilánu obce s příjezdem a přístupem z Obecní zpevněné komunikace parc.č. 608/11. Pozemek je dle platného směrného územního plánu v zóně SO - smíšená, obytná

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

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 stavba stejného vlastníka, 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,826$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koefficient $pp = I_T * I_P = 0,826$

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

Koefficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Pozemek

Pozemek zahrady s mírnou západní orientací, bez dalších nemovitostí, s minimálním výskytem neudržovaných trvalých porostů. Ke dni místního šetření je pozemek funkčním celkem se stavbou v KN vedenou jako rodinný dům č.p. 204

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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 % 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	232,-	1,000		232,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	580/1	7 413	232,00	1 719 816,-
Stavební pozemek - celkem			7 413		1 719 816,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 719 816,- Kč

REKAPITULACE

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 719 820,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdevatenácttisícosmsetdvacet Kč

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 (nemovitosti). Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7035 / 20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7035 - 91 / 20.

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

Po srovnatelných pozemcích v dané lokalitě je poptávka, pozemek se nachází v okrajové části intravilánu obce Skotnice, místní části Skorotín, v lokalitě již ustálené zástavby. Pozemek ke dni místního šetření je v KN veden jako související zahrada s objektem č.p. 204 – rod.dům, v reálu není ale objekt č.p. 204 jako rodinný dům využíván, v roce 2017 byl kolaudován s mnoha odchylkami od vydaného stavebního povolení z 29.2.2012 a výsledkem je užívání této části domu jako administrativní zázemí k již v současnosti prováděné rekonstrukci větší části objektu na chráněnou dílnu. Tento pozemek je samostatně dostupný z veřejné komunikace a je samostatně obchodovatelný jako pozemek s možností zástavby.

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 byly v uplynulé době v dané oblasti zobchodovány nebo inzerovány:

- Prodej pozemku 10 984 m² Příbor - Prchalov, okres Nový Jičín, 6 590 000 Kč (600 Kč/m²)



RK CENTURY 21 Real Tip, Poděbradova 909/41, 70200 Ostrava - Moravská Ostrava nabízí rovinný trávu porostlý pozemek v obci Prchalov v blízkosti města Příbor. Pozemek se nachází v klidné části obce v sousedství několika novostaveb. Celková plocha pozemku činí 10.984 m². Sítě: elektrina, voda na hranici pozemku. Celé území je určeno pro výstavbu 9 rodinných domů. Tyto domy budou mít vlastní příjezdovou cestu. Prchalov je vzdálený: Příbor 2 km, Frýdek-Místek 19 km, Nový Jičín 13 km, Ostrava 27 km.

- Prodej stavebního pozemku 1 220 m² Skotnice, okres Nový Jičín 1 085 800 Kč (890 Kč/m²)



RK REALIT-STAV RK, s.r.o., Záhumenní 351/3b, 74221 Kopřivnice nabízí k prodeji stavební parcelu o výměře 1220 m² v obci Skotnice. Pozemek je ideálního obdélníkového tvaru, velmi mírný náklon, takřka rovina. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Parcela je celodenně prosluněná. Pozemek se nachází v klidné části obce u vedlejší asfaltové komunikace, s minimálním denním průjezdem vozidel. Pozemky je možno dělit. V obci je obecní úřad, školka, hřiště, zastávka autobusů i vlaku. Do centra Příbora cca 3 km.

- Prodej stav. pozemku 618 m² Příbor-Prchalov, okres Nový Jičín 545 000 Kč (882 Kč/m²)



RK Glanc Reality, Hlavní třída 1016/63, 70800 Ostrava – Poruba nabízí k prodeji stavební pozemek o výměře 618 m², v obci Prchalov místní část Příbora. Slunný a rovinný pozemek se nachází v klidné části obce a je vhodný pro výstavbu menšího rodinného domu. Inženýrské sítě na hranici pozemku

- Prodej stavebního pozemku 1 523 m² Příbor, okres Nový Jičín 1 449 160 Kč (952 Kč/m²)



RK KAKTUS Reality, Hlavní třída 562/85, 70800 Ostrava – Poruba nabízí k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu v Příboře o velikosti 1544 m². Pozemek je situovaný v zástavbě rodinných domů na krásném místě s výhledem na Beskydy. Pozemek je rovinný. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Z hlediska odtokových poměrů nejsou stavební záměry na pozemku nijak omezeny. Jedná se o záplavovou zónu 2 s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy. V blízkosti vetcentrum, restaurace, koupaliště, středisko volného času.

Ve městě Příbor Vás mohou zaujmout památky, Piaristické zahrady Příbor, Muzeum Novojičínska, Rodný dům Sigmunda Freuda. V centru města také městský park a dětské hřiště.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu pozemku zahrady parc.č. 580/1 uvedeného ve výpisu z Katastru nemovitostí, LV č. 603 pro k.ú. a obec Skotnice, okres Nový Jičín ve výši :

cca 6 500 000, - Kč
(šestmilionůpětsettisíckorunčeských)

Obvyklá cena koresponduje a jednoznačně preferuje cenu stanovenou srovnávací metodou s právě inzerovanými nebo zobchodovanými nemovitostmi v nejbližším okolí oceňované nemovitosti s přihlédnutím k porovnávací metodě podle platné cenové vyhlášky

Součástí stanovené obvyklé ceny jsou veškeré součásti a příslušenství k oceňovanému pozemku včetně oplocení, trvalých porostů a dalších drobných venkovních úprav

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.

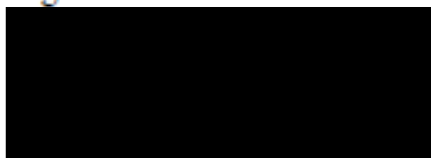
Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

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 čj.: 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 čj. 000063/97/01334S ze dne 17.2.1997 s předmětem podnikání „Tržní oceňování majetku“

Ve Studénce 11.12.2020

Ing. Pavel Burček



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.