

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 19839/2024

(označení 7995-84/2024)

o ceně a o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 880, o výměře 1 m², v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín

Zadavatel znaleckého posudku:

Povodí Odry, státní podnik

IČO: 70890021

Varenská 3101/49

702 00 Ostrava

Obj.č. OV_s2924/0096

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.3.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 12 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 2 z celkového počtu 3.

V Ostravě 19.3.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou pozemku.

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem nakládání s majetkem podniku

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- bude odprodávána jen část pozemku
- pozemek bude zastavěn stavbou „Bezpečné přecházení ulic Anenská a Dukelská – II. etapa“

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Program NEMExpress AC.

Informativní výpis z KN LV č. 180 ze dne 14.3.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 11.3.2024

Záborový elaborát pro výkup části pozemku

Zákon 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že ani jeden z realizovaných převodů se netýká obdobného pozemku (tj. pozemku veřejné zeleně).

Pro ocenění dle cenových předpisů byl použit program NEMExpress AC.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 180 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Česká republika		
Právo hospodařit s majetkem státu		Podíl
Povodí Odry, státní podnik, Varenská 3101/49, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava		

C. NÁLEZ

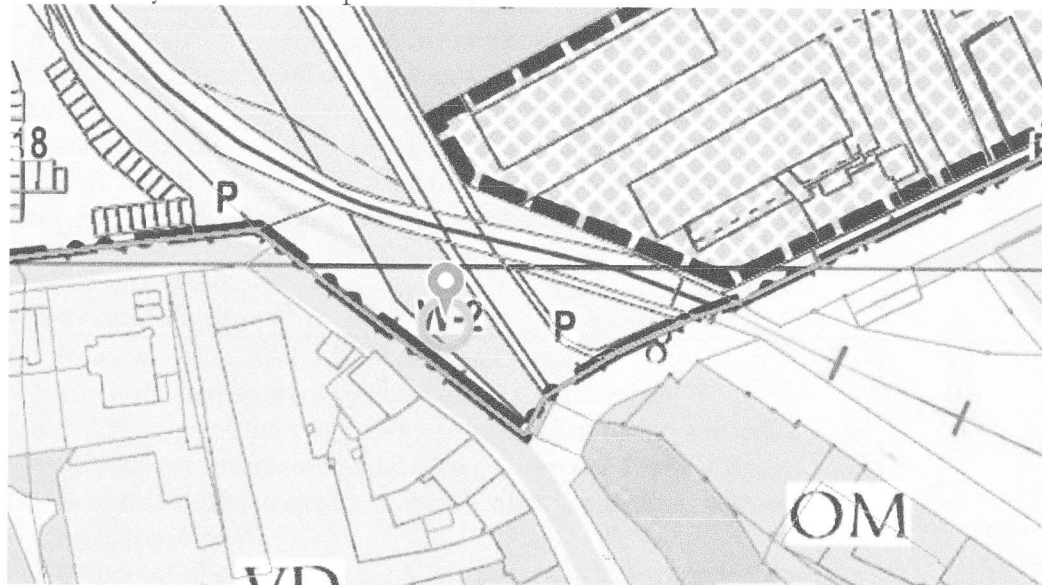
1. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Nový Jičín, v obci Šenov u Nového Jičína, na hranici s městem Nový Jičín, mezi ul. Dolní Brána a ul. Dukelská, poblíž stavby pro výrobu a skladování ul. Dolní Brána č.p. 680. Část pozemku tvoří vodní tok Grasmanka.

Pozemek je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o celkové výměře 1 426 m². Dle územního plánu obce je zařazen z větší části v plochách W-2 (plochy vodní a vodohospodářské) a z části v plochách P (plochy veřejných prostranství).

Dotčená část pozemku dle přiloženého záborového elaborátu slouží jako veřejná zeleň. Takto je na dotčenou část pozemku nahlíženo i pro účely ocenění, tj. jako na pozemek veřejné zeleně.

Obr. č. 1: Výřez územního plánu obce



2. Obsah znaleckého posudku

- I. ocenění dle cenových předpisů
- II. odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Ocenění dle cenových předpisů

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 880
Adresa předmětu ocenění: Šenov u Nového Jičína
742 42 Šenov u Nového Jičína
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Šenov u Nového Jičína
Katastrální území: Šenov u Nového Jičína
Počet obyvatel: 2 082
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 233,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,082,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění pozemku parc.č. 880

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 082,-	0,285	1,000	308,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	800	1	308,37	308,37
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	308,37

Ocenění pozemku parc.č. 880 - zjištěná cena celkem = 308,37 Kč/m²

Rekapitulace

1. Ocenění pozemku parc.č. 880 308,40 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena - celkem: 308,40 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 310,- Kč/m²

II. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodeji srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v obci Šenov u Nového Jičína a okolí běžně obchoduje se stavebními, či zemědělskými pozemky. Neobchoduje se však s pozemky veřejné zeleně. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů za poslední 2 roky ani jeden převod obdobného pozemku.

Pokud nelze určit obvyklou cenu porovnáním, další variantou je určení tržní hodnoty.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Jelikož se obdobné pozemky nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou běžně pronajímány, pozemky ani nelze vyrobit, nelze určit ani tržní hodnotu na základě více způsobu oceňování.

Jelikož nelze u tohoto druhu majetku stanovit tržní hodnotu dle výše uvedených ustanovení, použil znalec pro ocenění cenu zjištěnou.

Znalec pozemek ocenil postupem uvedeným v části třetí této vyhlášky. Výpočet je uveden v části D, kapitole I) tohoto posudku. Dle názoru znalce se tržní hodnota bude přibližovat ceně zjištěné.

Tržní hodnota nemovité věci ve výši zjištěné ceny činí za 1 m²: 310 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že pozemky veřejné zeleně se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Obdobné pozemky ani nejsou vystaveny reálnému trhu, z tohoto důvodu znalec konstatuje, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výsledkem je pak podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.

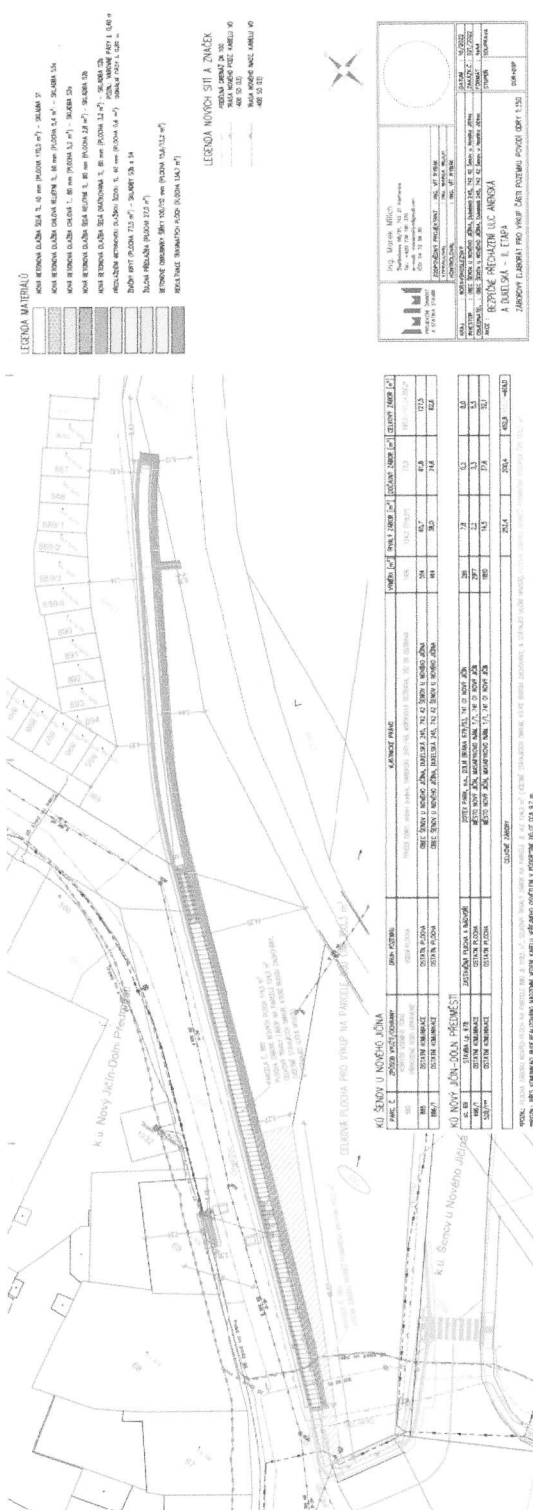
Cena zjištěná je určena dle oceňovacích předpisů.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Záborový elaborát pro výkup části pozemku



G. ZÁVĚR

G.1 Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou pozemku.

G.2 Odpověď

I. Cena pozemku parc.č. 880, o výměře 1 m², k.ú. Šenov u Nového Jičína, obec Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín, **zjištěná dle cenového předpisu činí**

310 Kč/m²

slovy: tři-sta-deset-korun-českých-za-metr-čtvereční

Uvedená cena je cena bez DPH.

II. **Tržní hodnota** pozemku parc.č. 880, o výměře 1 m², k.ú. Šenov u Nového Jičína, obec Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín), se dle názoru znalce bude přibližovat ceně zjištěné, tj.

310 Kč/m²

slovy: tři-sta-deset-korun-českých-za-metr-čtvereční

Uvedená cena je cena bez DPH.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.