

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3903 - 206/2017**  
**aktualizace**

obvyklé a zjištěné (administrativní) ceny nemovitostí

- Pozemku – parc.č. 102/2 (ostatní plocha – manipulační plocha)  
LV 5244, kat. území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov

Objednavatel posudku: Olomoucký kraj  
odbor majetkový a právní  
Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

Účel posudku: zjištění ceny nemovitostí jako podklad pro  
převod nemovitostí

Posudek vypracoval: Ing. Jan Dostál  
znalec, bytem Slovenská 3, 772 00 Olomouc  
tel. 585 229 817, mobil 602 705 758

Datum místního šetření: 20.06.2017

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: 20.06.2017  
(ke dni místního šetření)

Zvláštní požadavky  
objednatele: stanovit obvyklou a zjištěnou cenu nemovitostí

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  
vyhláška č. vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění  
k provedení zákona o oceňování majetku (ZOM)

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky Olomouckého kraje - Odboru majetkového a právního ze dne 18.05.2017 č.j. 2017/00745/OMPŠČ/OBJ – JUDr. Ondřej Spáčil.

Úkolem podepsaného znalce je odhad obvyklé ceny nemovitostí a stanovení zjištěné (administrativní) ceny nemovitostí podle aktuálního cenového předpisu.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„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 obliby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

## 1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### 1.1 Výpis z katastru nemovitostí (evidenční údaje o parcele)

			k datu:
Okres:	CZ0713 Prostějov	Obec: 589250	Prostějov
Katastrální území:	733491 Prostějov	List vlastnictví	5244
<b>A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)</b>		<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>
<i>Vlastnické právo</i>			
Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 779 11 Olomouc		60609460	1/1
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>			
Střední škola, Základní škola a Mateřská škola		47921374	
Prostějov, Komenského 10, 796 01 Prostějov			
parc.č. 102/2 (ostatní plocha – manipulační plocha)		67 m2	

dále viz. příloha posudku.

### 1.2 Kopie z katastrální mapy

viz. příloha posudku.

### 1.3 Doklady o vlastnictví

viz. příloha posudku – výpis z katastru nemovitostí – jiné doklady znalec neměl k dispozici.

### 1.4 Geometrický plán

Geometrický plán pro rozdělení pozemku znalec neměl k dispozici.

## **1.5 Smlouvy, správní rozhodnutí**

- Sdělení Magistrátu města Prostějova ze dne 21.6.2017 – ing. Jan Košťál včetně vyjádření MMP ze dne 22.2.2017 – Bronislav Šmíd
- Sdělení MMP oddělení územního plánování ze dne 13.06.2017 – ing. Ivana Nováková.

## **1.6 Územní plán města**

Dle sdělení Odboru územního plánování MMP je ve městě Prostějově v platnosti aktualizovaný Územní plán města Prostějova, který nabyl účinnosti dne 27.04.2014, se schválenou změnou ÚP č. II s účinností od 05.05.2016. Dále územní plán zóny části centra města Prostějova schválený dne 10.11.1994 se změnou schválenou 26.04.2005.

## **1.7 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 20.06.2017 za osobní účasti znalce.

## **1.8 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Pro cenové porovnání byly použity databáze znalce čerpající z nabídky realitních kanceláří v Prostějově.

## **1.9 Použité předpisy, literatura a další podklady**

### **1.9.1 Předpisy pro ocenění**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění.

### **1.9.2 Výpočetní programy**

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### **1.9.3 Literatura**

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 1998
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2002

- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- [8] BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2004*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004.

### 1.10 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 102/2 (ostatní plocha), který se nachází v samém centru Statutárního města Prostějova při ulici Komenského, v oploceném školském areálu ve vlastnictví a v užívání příspěvkové organizace Olomouckého kraje (areál střední, základní a mateřské školy). Pozemek je nezastavěný, zatravněný a tvoří převážně zeleň v tomto areálu mezi venkovním školním hřištěm a oplocením areálu, v části se nacházejí trvalé porosty. Areál školy v tomto místě bezprostředně sousedí s parkovací plochou a veřejnou zelení před areálem víceúčelového společenského centra při ulici Komenského. Pozemek je dotčen investičním záměrem firmy MANTHELLAN a.s. se sídlem v Olomouci, která připravuje výstavbu společensko-obchodního centra. Dle sdělení Odboru územního plánování MMP je pozemek v platném územním plánu města Prostějova zařazen v regulativu ploch občanského vybavení – komerční zařízení č. 0034 – plocha přestavby P15. Pozemek se nachází v městské památkové zóně. Dle územního plánu zóny části centra města Prostějova je dále pozemek vymezen pro technickou infrastrukturu a pěší zóny, na části pozemku je možnost vybudování podzemního parkoviště, patrně jako součást tohoto společenského centra.

Dle vyjádření Stavebního odboru Magistrátu města Prostějova na dotčený pozemek nebylo vydáno žádné správní rozhodnutí – územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva.

Ve Statutárním městě Prostějově byla v předchozích letech zpracována cenová mapa stavebních pozemků s tím, že v současné době tato mapa nebyla aktualizována.

Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:

Statutární město (bývalé okresní město)

Správní funkce obce:

Obec s rozšířenou působností - 3. typu

Počet obyvatel:

43 977 (Malý lexikon obcí 2017)

## 2. Posudek I - ocenění podle cenového předpisu

### 2.1 Způsob ocenění

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 03/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

V tomto případě je cena podle oceňovacího předpisu (cena administrativní) podkladem pro odhad obvyklé ceny pozemku.

### 2.2 Stavební pozemky (§§ 3-4 vyhl.)

Pozemek je oceněn ve smyslu § 3-4 oceňovací vyhlášky jako pozemek tvořící tzv. jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a budovou školského zařízení, která je na tomto stavebním pozemku postavena. Pozemek je umístěn v oploceném areálu školského zařízení, je nezastavěný s možností napojení na dostupné inženýrské sítě včetně STL plynovodu, v atraktivní centrální části města s přístupem z ulice Komenského.

Index trhu $I_T$ - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN17					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,06
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	III.	0,01 až 0,08	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (nový investiční záměr)	Vlivy zvyšující cenu	III.	0,01 až 0,30	0,30
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,440	Index $I_T$ =		1,440

Pozn. Pol.č.5- Ostatní vlivy – pozemek v lukrativní lokalitě dotčený připravovanou výstavbou s komerčním potenciálem

Index omezujících vlivů pozemku $I_O$ - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Ochranné pásmo 1)	II.	-0,01 až -0,03	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		-0,01	Index $I_O$ =		0,990

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN17					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro školství a zdravotnictví	I	0,55	0,55

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,10	0,10
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,10	0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,05	0,05
7	Osobní hromadná doprava	MHD - centrum obce	IV.	0,02	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,05	0,05
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,320
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					0,320
<b>Index polohy <math>I_p</math></b>					<b>0,726</b>

Vypočteno oceňovacím programem ABN17			
Kraj			Olomoucký
Okres			Prostějov
Obec (městská část)			Prostějov
Typ obce			Okresní statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			43 977
Katastrální území			Prostějov
Pozemek		p.č.	102/2
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m <sup>2</sup>	67
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha -manipulační plocha
Druh pozemku dle skutečnosti			FC školský areál
Stavba na parcele			nezastavěno - funkční celek
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\sum v p_i$	m <sup>2</sup>	
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m <sup>2</sup> , koeficient	R	--	1,000
Pokud je obec rozdělena na oblasti, oblast obce dle přílohy č. 2, tabulky 3 vyhlášky, jinak název vyjmenované obce			Prostějov
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Prostějov
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	1 339,00

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	$I_T$	--	1,440
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	$I_O$	--	0,990
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	$I_P$	--	0,726
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	$I$	--	1,035
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	$ZCU$	Kč/m <sup>2</sup>	1385,87
§ 4 odst. 2: Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	$ZCU$	Kč/m <sup>2</sup>	1 385,87
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	$R$		1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m <sup>2</sup> )	$ZCU$	Kč/m <sup>2</sup>	1 385,87
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m <sup>2</sup>	67
Cena pozemku bez staveb		Kč	92 853,29
Cena pozemku bez staveb (po zaokrouhlení)		Kč	92 850.- Kč

*Pozn. Vzhledem k účelu ocenění, kdy zjištěná administrativní cena pozemku slouží pouze jako podklad pro odhad obvyklé ceny pozemku, není dále stanovena cena trvalých porostů a cena venkovních úprav – zděného plotu kolem areálu.*

**Závěr č. 1 :** Celková zjištěná (administrativní) cena oceňovaného pozemku činí ke dni ocenění po zaokrouhlení dle § 50 vyhl. 92 850.- Kč.

slovy: Devadesátdvatisíceosmsetpadesát korun českých

### 3. Posudek II - odhad obvyklé ceny

Obecně ke stanovení obvyklé ceny (=tržní, dříve obecná cena)

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří vlastností. Přihlíží se jen k objektivním hlediskům při prodeji, nepřihlíží se k subjektivním znakům tzv. "zvláštní obluby".

Závazný standard pro určení obvyklé ceny není stanoven. Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI "Obecné zásady oceňování majetku" a Znaleckým standardem č. VII "Oceňování nemovitostí"):

Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 v aktuálním znění). Poté lze pro odhad obvyklé ceny použít např. dále uvedené metody.

1. Metoda třídy polohy (upravená Naegeliho metoda)
2. Indexová porovnávací metoda
3. Závěrečný odhad obvyklé ceny

#### ad 1) Metoda třídy polohy pro stanovení hodnoty stavebních pozemků

Metoda vychází ze skutečnosti, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytná zařízení, jejich poloha ve vztahu k obchodu průmyslovému území, oblasti s nízkým číslem využitelnosti, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění)

atd. Metoda je uplatněna u zastavěných pozemků. Výchozí cena případných staveb na pozemcích postavených je stanovena odborným odhadem.

**ad 2) Porovnání s obvykle dosahovanými cenami v dané lokalitě – podklady z databáze znalce a nabídky realitních kanceláří v regionu**

- 1) RK Reality AREA Prostějov, stavební pozemek pro výstavbu RD, Prostějov – Držovice, 750 m<sup>2</sup>, 1,5 mil. Kč, 2000.- Kč/m<sup>2</sup> (inzerce)
- 2) RK Real Spectrum, Prostějov, ul. Brněnská, 6700 m<sup>2</sup>, 12 mil. Kč, 1800.- Kč/m<sup>2</sup> (inzerce)
- 3) RK RSH Olomouc, Olomouc, ul. Brněnská, 1200 m<sup>2</sup>, 2,4 mil. Kč, 2000.- Kč/m<sup>2</sup> (prodej 10/2016)
- 4) Realitní společnost ČS, Prostějov ul. Fanderlíkova, bytová výstavba, 4800 m<sup>2</sup>, 5000.- Kč/m<sup>2</sup>, 24,5 mil. Kč, výstavba bytového domu v proluce (inzerce)
- 5) CM Reality Prostějov, Prostějov – Domamyslice, 713 m<sup>2</sup>, 1,7 mil. Kč, 2500.- Kč/m<sup>2</sup> (inzerce)

Znalec provedl přímé porovnání cen srovnatelných pozemků z realizovaných a inzerovaných prodejů pozemků ve městě Prostějově a to s údaji z vlastní databáze tak i s údaji z inzerce místních realitních kanceláří. Z hlediska srovnání převažují pozemky určené pro bytovou výstavbu, ploch pro komerční výstavbu je neporovnatelně méně, dále převažují pozemky spíše v okrajových částech města, méně se vyskytují pozemky v širším centru, prodeje v samém centru města se vyskytují minimálně případně je cena těchto pozemků obtížně stanovitelná (z kupních cen nelze oddělit vlastní cenu pozemků od ceny staveb na nich postavených). Obecně také platí, že cena volných nezastavěných pozemků v centru města, které je možné zastavět, je vyšší vzhledem k omezené nabídce těchto pozemků. Výše obvyklé ceny se bude také měnit v jednotlivých časových obdobích. Výrazně a skokově se bude měnit cena např. při zveřejnění investičního záměru, po schválení změny v územním plánu města a vydání územního rozhodnutí ke stavbě a následně po vlastní realizaci stavby, kdy bude znám celkový výnos z nájmu staveb postavených na pozemcích. Další faktory mající vliv na výši obvyklé ceny, je celková velikost pozemků, jejich tvar, orientace, přístup k pozemku, dostupnost a napojení na inženýrské sítě, využití navazujících sousedících pozemků včetně vlastnických vztahů, zatížení pozemků (věcná práva a věcná břemena) a další skutečnosti.

Obecně lze odhadnout hladinu obvyklých cen pozemků ve městě určených pro bytovou výstavbu od spodní hranice cca 1 100.- Kč/m<sup>2</sup> - u pozemků v okrajových méně atraktivních částech města až po horní hranici cca 2 500.- Kč/m<sup>2</sup> - u pozemků v atraktivních lokalitách v širším centru města. Ve vlastním centru města je nabídka volných pozemků minimální a nepřesahuje částku 5 000.- Kč/m<sup>2</sup> (jedná se v tomto případě o nabídkovou cenu, vlastní realizovaná prodejní cena je zpravidla o 20 – 30% nižší). U pozemků určených pro komerční výstavbu je cena oproti předchozím mírně vyšší, pro širší centrum města se hladina realizovaných kupních cen pohybuje v intervalu od 1500.- Kč/m<sup>2</sup> až 3000.- Kč/m<sup>2</sup>, v samém centru se prakticky nevyskytuje.

Pro srovnání a odhad obvyklé ceny pozemků lze jako podklad použít orientačně i údaje z Cenové mapy stavebních pozemků, která byla účinná v Prostějově v letech 2002 až



2007. V centru města se pohybovaly hodnoty obvyklých cen v rozmezí od 5000.- do 6000.- Kč/m<sup>2</sup>. Zde je však nutné vzít v úvahu, že při malém vzorku srovnávaných ceny může jeden nestandardní prodej výrazně ovlivnit cenu pozemků uváděnou v cenové mapě. Problematické je také určení obvyklé ceny u tzv. zbylých pozemků – tj. pozemků, které nejsou bezprostředně zastavěny ale mají doplňují funkci ke stavbám např. větší zahrady kolem domů bez možnosti dalšího zastavění, veřejná a ostatní zeleň apod. Je zřejmé, že cena těchto pozemků je výrazně nižší oproti pozemkům zastavěnýmmi stavbami.

Pokud se týká zrealizovaných prodejů sousedících pozemků, které pro investora stavby vykoupilo město Prostějov a kdy se jednalo i o prodej spoluvlastnických podílů, je znalec názoru, že v tomto případě prodeje nesplňovaly definici obvyklé ceny, tak jak ji stanovuje Zákon o oceňování majetku (viz citace na str. 2 znal. posudku). Spíše ze zde promítají tzv. mimořádné vlivy trhu případně také cena zvláštní obliby, to zn. situace, kdy investor po zveřejnění záměru čelí spekulativním tlakům ze strany některých vlastníků pozemků – lze použít i jistá analogie se situací, která nastává např. při výkupu pozemků při výstavbě dálniční sítě. Je zřejmé, že v případě, že by investor svůj záměr přehodnotil či od něj upustil, tak by cena těchto pozemků výrazně poklesla. Uvedené platí zejména pro náš případ, kdy se jedná o pozemek malých rozměrů, nevhodného tvaru, samostatně prakticky nezastavitelný, případně tak jako tomu bylo u sousedících pozemků, kdy se jednalo o prodej spoluvlastnických podílů.

Pro odhad obvyklé ceny pozemku je také podle názoru znalce nutné vyjít ze základní úvahy, zda se má odhadnout současná obvyklá cena pozemku případně budoucí stav po realizace investice – tj. po výstavbě multifunkčního centra se supermarketem, podzemními garážemi a rezidenčním bydlením. V případě budoucího stavu investor svou činností a realizací stavby tento pozemek vlastně zhodnocuje a zvyšuje jeho cenu.

V případě odhadu současné obvyklé ceny pozemku znalec vychází ze skutečnosti, že se jedná o pozemek v oploceném školském areálu, který je dotčen dosud nerealizovaným investičním záměrem výstavby komerčního multifunkčního centra. Pozemek je situovaný bezprostředně v centru města, s dobrou dopravní dostupností a s možností napojení na dostupné inženýrské sítě, pozemek menší výměry, samostatně nezastavitelný, nevhodného tvaru. Vzhledem k uvedenému je znalec názoru, že současná obvyklá cena pozemku bez uvažování tzv. zvláštních vlivů či zvláštní obliby nedosáhne horní hranice rozmezí, za kterou se v současné době prodávají pozemky pro komerční využití v centru města, ale bude spíše mírně nižší. Vliv trvalých porostů na pozemku se v obvyklé ceně pozemku prakticky neprojeví. V odhadu obvyklé ceny pozemku nejsou rovněž zahrnuty náklady spojené s případnou demolicí a přeložkou stávajícího oplocení areálu.

S ohledem na vymezení pozemku v územním plánu města a vzhledem k jeho skutečnému účelu užívání znalec odhaduje jednotkovou obvyklou cenu pozemku na cca 2 700.- Kč/m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
p.č. 102/2	ostatní plocha	funkční celek- školský areál	67	2 700,00	180 900,00
<b>Celkem</b>					<b>180 900,00</b>

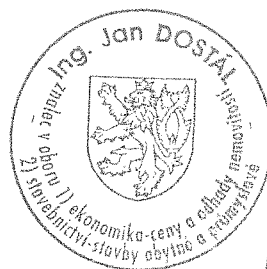
**Závěr č. 2 :**

Celková **obvyklá ( tržní) cena** oceňovaného pozemku včetně součástí a příslušenství činí ke dni ocenění **180 900.- Kč.**

slovy: *Stoosmdesáttisícdevětset korun českých*

V Olomouci dne 20.07.2017

Vypracoval : ing. Jan Dostál



*Jan Dostál*

**Znalecká doložka :**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 11.4.1995 č.j. Spr.1779/95 pro základní obory Ekonomika, odvětví - Ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví, odvětví - Stavby obytné a průmyslové.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 3903-206/2017 znaleckého deníku.*