



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 452/022/2013

o ceně pozemků v k.ú. Hrabová, okr. Ostrava - město

I. cenou dle oceňovacího předpisu
II. cenou v čase a místě obvyklou

Objednatel znaleckého posudku:

**CLANROY a.s.
nám.14. října 642/17
15000 PRAHA 5**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění se provádí pro převod veřejnou
dražbou nedobrovolnou

**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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č.
3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011
Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 20.2.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 21.2.2013

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny je prováděno

- **dle aktuálně platného cenového předpisu** a je provedeno ke dni 20.2.2013, dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti - pozemky:

- *p.č. 200/2, p.č. 200/3, p.č. 201/1, p.č. 201/2, p.č. 215/1, p.č. 215/2, p.č. 216/1, p.č. 216/2, p.č. 216/8, p.č. 216/9, p.č. 216/10, p.č. 223/4, p.č. 223/5, p.č. 223/6 a p.č. 223/16, to vše v k.ú. Hrabová, obec Ostrava, Okres Ostrava - město.*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Hrabová
Adresa předmětu ocenění: Ostrava
702 00 Ostrava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Hrabová
Počet obyvatel: 299 622
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c): 1 100,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy níže uvedené podklady pro vypracování posudku:

- informace z LV č. 922 pro k.ú. Hrabová
- kopie snímku z katastrální mapy
- snímek ortofotomapy
- kopie Územního rozhodnutí č. 219/2008 ze dne 28.11.2008

a dále byly využity informace z

- místního šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: **MARPEX, s.r.o.**, IČO: 27627713, U Kamýku 284/11,
14200 Praha 12 - Kamýk,
vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje jsou zřejmé z LV č. 922 pro k.ú. Hrabová, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětné pozemky p.č. 200/2, p.č. 200/3, p.č. 201/1, p.č. 201/2, p.č. 215/1, p.č. 215/2, p.č. 216/1, p.č. 216/2, p.č. 216/8, p.č. 216/9, p.č. 216/10, p.č. 223/4, p.č. 223/5, p.č. 223/6 a p.č. 223/16, jsou situovány v prostoru mezi ulicemi Místecká z východu a Na Rovince ze západu. Ze severu přiléhá pozemek k areálu firmy Makro a.s. a z jihu k areálu firem CTP, ve kterém sídlí firmy ALFA COMPUTER a.s., Centillion Environment & Recycling CZ, s.r.o., UNITED PARCEL SERVICE CZECH REPUBLIC, s.r.o., Veyance Technologies Czech, s.r.o.

Pozemky mají rovinatý charakter a jsou porostlé trvalým travním porostem. Pozemky jsou evidované v druhu pozemku orná půda se způsobem ochrany ZPF, ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha a sportoviště a rekreační plocha. Na předmětné pozemky bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 219/08 ze dne 28.11.2008 „rozhodnutí o umístění stavby Multifunkčního areálu Fénix, Ostrava - Hrabová”.

Na pozemku p.č. 200/3 je zhotovena přípojka do vodovodního řadu, která však s ohledem na svou hodnotu, je marginálním údajem.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Vodovodní přípojka

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vodoměrná šachta

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Hrabová

I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4

Typ stavby:

12. Vodovody trubní

Profil potrubí DN v mm

200 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot

Hloubka uložení:

1,80 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2212

Množství:

18,00 m

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 5:	18,00 m * 2 877,- Kč/m	=	51 786,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3390
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4170
Plná cena:		=	60 612,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 70 = 4,286 \%$ - 2 597,84 Kč**Vodovodní přípojka - zjištěná cena** = **58 014,28 Kč****1.2. Příslušenství****1.2.1. Vodoměrná šachta**

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem

Výměra: 16,00 m³ obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:Základní cena (dle příl. č. 11): 16,00 m³ * 3 500,- Kč / m³ = 56 000,- KčPolohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,2000Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3130Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,4170**Plná cena:** = **64 815,81 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 60 = 5,000 \%$ - 3 240,79 Kč**Vodoměrná šachta - zjištěná cena** = **61 575,02Kč**

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Hrabová

Ostatní stavební pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	orná půda	200/2	5 626,00	1 000,00	5 626 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	200/3	43 116,00	1 000,00	43 116 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	201/1	3,00	1 000,00	3 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	201/2	1 265,00	1 000,00	1 265 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	215/1	1 065,00	1 000,00	1 065 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	215/2	1 180,00	1 000,00	1 180 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	216/1	10 441,00	1 000,00	10 441 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	216/2	1 053,00	1 000,00	1 053 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	216/8	1 559,00	1 000,00	1 559 000,-
§ 27 cenová mapa	orná půda	216/9	4 539,00	1 000,00	4 539 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	216/10	632,00	1 000,00	632 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	223/4	769,00	1 000,00	769 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	223/5	607,00	1 000,00	607 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	223/6	278,00	1 000,00	278 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	223/16	317,00	1 000,00	317 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					72 450 000,-

Pozemky v k.ú. Hrabová - zjištěná cena

= 72 450 000,- Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Vodovodní přípojka	58 014,30 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Vodoměrná šachta	61 575,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	119 589,30 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky v k.ú. Hrabová	72 450 000,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	72 450 000,- Kč

Celkem **72 569 589,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **72 569 589,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **72 569 590,- Kč**

slovy: Sedmdesátdvamilionůpětsetšedesátdevěttisícpětsetdevadesát Kč

II. ZJIŠTĚNÍ CENY V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.

Stanovení obvyklé – tržní ceny pozemků (ostatní plocha, zeleň), je relativně možné z důvodů částečné existence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů v oblasti, současném stavu, využití, stavu a pod. V nabídce jsou pozemky stavební – komerční, ale převážně mimo zájmové území. Stanovení obvyklé ceny bylo proto provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a konzultacemi s realitní kanceláří STING Commerce – Ostrava i mimo oblast Hrabová. Dle sdělení zástupců výše uvedené firmy jsou ceny požadované prodávajícími nereálné a s ohledem na současnou realitu trhu s nemovitostmi až o 50 % navýšené. Tento stav dokládá i doba nabízení porovnávacích pozemků, která se pohybuje okolo roku až roku a půl do současné doby bez realizace těchto nabídek.

Pro hodnocení pozemků v k.ú. Hrabová byly nalezeny celkem 4 nabídky relativně obdobných pozemků s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

U porovnávacích pozemků byly zjištěny některé IS buď na hranici pozemku, či stále ve vzdálenosti ekonomické výhodnosti, u některých bylo zjištěno nezasíťování a k tomu ještě nutnost přeložky VVN. Společným znakem nabízených pozemků je jejich rovinatost a relativní dostupnost z místních komunikací.

Výše obvyklé – tržní ceny, je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a jak již shora uvedeno, částečně i v širším okolí. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost – pozemek v navýšení o 35 % z celkové ceny. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláří) k prodejní ceně, jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje cca 5 % (realitní kanceláře) a dále navýšením ceny zhruba o 30% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku nebylo možné realizovat

(viz text výše). Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí - 2 měsíce od rozhodného data uveřejnění, resp. aktualizace nabídky, což opět s ohledem na použité nabídky nebylo možné splnit. Nicméně znalec, při vědomí tohoto znevýhodnění použil uvedené srovnávací nabídky.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- relativní výhodnost využití zmiňovaných pozemků v k.ú. Hrabová– výstavba multifunkčního centra Fénix
- pozemek je napojen na vodovodní řad.

Zápory nemovitosti

- samotný pozemek je v současné době bez ostatních sítí.
- s ohledem na současnou ekonomickou situaci je realizace uvedeného záměru minimálně diskutabilní s vyšší úrovní nejistoty návratnosti.

Hodnocení porovnávacích nabídek pozemků

A. nabídka pozemku o výměře 31 900 m² s cenou 660,- Kč/m² – cena k jednání (možnost realizace za 450,- až 550,- Kč/m²) v lokalitě Kunčice, Ostrava – město. Prodej pozemku je nabízen i s 10 nízkopodlažními stavbami. Po odpočtu výše uvedených 35% pak cena m² pozemku činí 429,- Kč.
Nabízeno cca 1½ roku.

B. dále byl ve stejné oblasti (Kunčice, ul. Rudná a Vratimovská) zjištěn pozemek o výměře 110 000 m² s cenou 500,-Kč/m². Pozemek je nezasíťovaný a je nutná přeložka VVN. Dosud na tuto nabídku bylo 1x reagováno s nabídkovou cenou 350,- Kč/m². Po odpočtu výše uvedených 35% pak cena m² pozemku činí 325,- Kč.
Nabízeno již více jak 1 rok.

C. v lokaci Ostrava Hrušov, Orlová byl zjištěn pozemek o výměře 123 000 m² s cenou 350,- Kč/m². Dosud bylo na nabídku minimálně reagováno. Po odpočtu výše uvedených 35% pak cena m² pozemku činí 227,50 Kč.
Nabízeno od roku 2011.

D. v Hrabové byl zjištěn nabízený pozemek o výměře 35 000 m² s cenou 1000,- Kč/m². Po odpočtu výše uvedených 35% pak cena m² pozemku činí 650,- Kč.
Nabízeno od roku 2012.

Na základě výše zjištěných informací znalec přistoupil k hodnocení předložených nabídek vahou přiměřenosti jednotlivým pozemkům ve vztahu k pozemkům v k.ú. Hrabová. (max = 5, min = 0)

	cena jednotková Kč/m ²	redukce na zdroj a dobu nabídky %	cena jednotková po úpravě Kč/m ²	výměra m ²	váha	váha x cena po úpravě	dobu zveřejnění
A	660	0,65	429	31900	4	1716	1 1/2 roku
B	500	0,65	325	110000	1	325	víc 1 rok
C	350	0,65	227,5	123000	1	228	od 2011
D	1000	0,65	650	35000	2,5	1625	od 2012
				299900	8,5	3894	

Zjištění ceny způsobem váženého průměru je přijatelným postupem pokusu o odhad výše ceny obvyklé pozemků v k.ú. Hrabová s ohledem na skutečnosti shora uvedené a na dobu nabídek oznámených k prodeji. Ze srovnání vychází cena za m² srovnávaných pozemků ve výši **458,- Kč** (3894/8,5). Při celkové výměře předmětných pozemků 72 450 m² by celková cena pozemků činila částku 33 182 100,- Kč

Znalec přihlédl k umístění pozemků v k.ú. Hrabová a ve srovnání se vzorkem nabízených srovnávacích pozemků se přiklání k názoru na cenu v čase a místě obvyklou ve výši okolo hodnoty 500,- Kč/m².

D. Porovnání zjištěných cen

I.	Administrativní cena (dle § 27, st.poz. cenová mapa)	<u>72 569 590,- Kč</u>
II.	Cena porovnáním (458,- Kč/m ²)	<u>33 182 100,- Kč</u>

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – pozemků v k.ú. Hrabová a při uvážení výše uvedených vstupů a vlivů (zejména stagnační vývoj v oblasti realitního trhu s komerčními pozemky), se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětných nemovitostí po zaokrouhlení oscilovat okolo částky

500,- Kč/m²

Ve Veselí nad Lužnicí 21.2.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 452/022/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 022/2013.

G. Seznam příloh

- informace z LV č. 922 pro k.ú. Hrabová
- kopie snímku z katastrální mapy
- snímek ortofotomapy
- kopie Územního rozhodnutí č. 219/2008 ze dne 28.11.2008
- snímek cenové mapy