

Ing Miroslav Kubík
Velkostranní 5
712 00 Ostrava 2

Znalecký posudek

číslo 2296 – 02.2/16

o ceně **obvyklé** nemovitostí
pozemků, p.č. 397 a dalších, včetně trvalých porostů, vše zapsáno (m.j.) na LV č.
1374, katastrálním území Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Účel posudku	ocenění nemovitostí pro dražební účely
Objednatel posudku	Ostravská aukční síň, s.r.o. IČ 48392812 Poděbradova 909/41 702 00 Ostrava
Posudek vypracoval	Ing Miroslav Kubík znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se specifikací pro odhady nemovitostí, zapsaný u Krajského soudu v Ostravě pod č.2296
Posudek objedнан	6. ledna 2016
Posudek vypracován	8. ledna 2016

Tento posudek obsahuje 15 (patnáct) stran textu včetně titulní a 15 (patnáct) listů
příloh, objednateli posudku se předává ve 2 (dvou) vyhotoveních.

V Ostravě dne 8. ledna 2016

Obsah posudku

- A. Úvod
- B. Nález
- C. Posudek
- D. Rekapitulace

A. Úvod

1. Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem znaleckého posudku je stanovení **ceny obvyklé** nemovitostí - pozemků, p.č. 397, p.č. 398/1, p.č. 398/7, p.č. 398/8, p.č. 398/9, p.č. 398/10, p.č.398/11, p.č. 398/13, p.č. 401, p.č. 402, a p.č. 403/1 a trvalých porostů, vše zapsáno (m.j.) na LV č. 1374, katastrální území Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava - město.

Ocenění pozemků je v první fázi provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku cenami stanovenými v souladu s ustanovením § 3, odst. 2 (u pozemků se vychází podle jejich skutečného účelu užití při nesouladu údajů v katastru se skutečností), tedy cenami podle prováděcí Vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb ve znění Vyhl. MF ČR č. 456/2008 Sb., Vyhlášky MF ČR č. 460/2009 Sb., Vyhlášky MF ČR č. 364/2010 Sb., Vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb., Vyhl. MF ČR č. 450/2012 Sb., Vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. a Vyhl. MF ČR č. 345/2015 Sb. k aktuálnímu datu. V další fázi je pak proveden průzkum stavu na nemovitostním trhu v oblasti s obdobnými nemovitostmi v dané (srovnatelné) lokalitě a následně pak srovnání s oceňovanými nemovitostmi a určení ceny obvyklé v daném čase a místě.

2. Místní šetření

spojené s prohlídkou a zaměřením jednotlivých oceňovaných nemovitostí se uskutečnilo dne 3. července 2014, 16. července 2014 a 6. ledna 2016 za účasti zástupce vlastníka oceňovaných nemovitostí, pana Ing. Milana Fibigera.

3. Podklady

pro zpracování posudku dodány

- a) objednatelem - informace o technických, majetkoprávních a časových skutečnostech, ve vztahu k oceňovaným nemovitostem, jmenovitě o skutečnosti, že pozemek, p.č. 397, zapsaný v KN jako lesní, svému účelu neslouží, je zcela bez porostů a probíhá jednání mezi vlastníkem a příslušnými orgány o změně jeho kultury a že ocenění bude sloužit jako podklad pro dražbu předmětných nemovitostí podle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

b) znalcem - Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ze dne 3. ledna 2008 ve znění Vyhl. MF ČR č. 456/2008 Sb. ze dne 16. prosince 2008, Vyhl. MF ČR č. 460/2009 Sb. ze dne 14. prosince 2009, Vyhl. MF ČR č. 364/2010 Sb. ze dne 6. prosince 2010, Vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb. ze dne 30. listopadu 2011, Vyhl. MF ČR č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012 a Vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 a Vyhl. MF ČR č. 345/2015 Sb. ze dne 10. prosince 2015 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl. č. 199/2014 Sb. - dále jen Vyhl.

- Zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

- prohlídka jednotlivých oceňovaných nemovitostí

- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, platná k datu ocenění (č.16-2016, účinná od 1.1.2016) - internetová verze dotčené oblasti včetně informací o pozemcích

- územní plán města Ostravy, po změně zpracované k datu 21.05.2014 - internetová kopie relevantní oblasti z mapového serveru MMO

4. Datum

k němuž se ocenění provádí

8. leden 2016

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Ve informacích o pozemcích z Katastru nemovitostí, vedeném pro katastrální území 715018 Radvanice, obec 554821 Ostrava, okres CZ0806 Ostrava - město, bylo k datu, k němuž se ocenění zpracovává na listu vlastnictví č. 1374 zapsáno, že vlastníkem (m.j.)

- pozemku -

p. č. 397	- lesní pozemek	o výměře	1738 m ²	pozemek určený k plnění funkcí lesa
p.č. 398/1	- trvalý travní porost	o výměře	5834 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 398/7	- zahrada	o výměře	1046 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 398/8	- trvalý travní porost	o výměře	4547 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 398/9	- trvalý travní porost	o výměře	852 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 398/10	- ostatní plocha			
	ostatní komunikace	o výměře	751 m ²	zemědělský půdní fond
p.č.398/11	- zastavěná plocha			
	a nádvoří	o výměře	83 m ²	

p.č. 398/13 - trvalý travní porost	o výměře 321 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 401 - trvalý travní porost	o výměře 2178 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 402 - trvalý travní porost	o výměře 1857 m ²	zemědělský půdní fond
p.č. 403/1 - trvalý travní porost	o výměře 1837 m ²	zemědělský půdní fond

je

S u k u p Petr (450618/412)
bytem Batorova 2/5, Radvanice, 716 00 Ostrava

2. Skladba ocenění

- a) pozemky
- b) trvalé porosty
- c) stanovení ceny obvyklé

3. Bližší údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované nemovitosti - viz dále, jsou pozemky, parc.č. 397 a další. Tyto pozemky přiléhají po pravé straně ulice Na Kopci ve směru odbočení z ulice Trnkovecké v Ostravě Radvanicích. Pozemky spolu navzájem sousedí a tvoří souvislou plochu, většina z nich je bez trvalých porostů (na ppč. 398/1, 398/7, 398/8, 398/9, 398/10 a 398/13 se nachází ojedinele pouze náletový porost o stáří do 4 let, na p.č.398/7 je vzrostlá lípa), na částech pozemků ppč. 401, 402 a 403/1 se nachází listnatý porost mající charakter nelesního porostu na nelesním pozemku, při čemž p.č. 397, vedená v KN jako lesní pozemek, je zcela bez trvalých porostů a vlastník pozemku vede jednání s příslušnými orgány o změně kultury s cílem uvedení do souladu se skutečností. K pozemkům je přístup po asfaltové komunikaci ulice Na Kopci, jsou ve svažitém terénu s orientací sever - jih. Jejich „vyhláškové“ ocenění dále pak slouží ke stanovení ceny **obvyklé**. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1374 v k.ú. Radvance a nacházejí se v Ostravě Radvanicích.

C. Posudek

a) pozemky

Jde o pozemky, vedené v katastru nemovitostí - jako zastavěná plocha a nádvoří, tj. p.č. 398/11, kde v minulosti stála jiná stavba, aktuálně je však již dlouhou dobu zcela beze staveb a je zatravněn stejně jako související obklopující pozemek, zahrada p.č. 398/7, zatravněná se vzrostlou lípou. Oba tyto pozemky jsou také oceněny v cenové mapě stavebních pozemků s cenou 640 Kč/m². Další pozemek sousedící s oběma výše uvedenými, p.č. 398/10 je zapsán v KN jako ostatní plocha

ostatní komunikace, zřejmě sloužil jako polní cesta a pozemek, p.č. 397 vedený jako pozemek lesní, který je však zcela bez porostů a plynule navazuje na sousedící louky (trvalý travní porost). Všechny zbývající oceňované pozemky jsou pak zapsány v KN jako trvalý travní porost, na některých, zejména na východním okraji takto vytvořené souvislé plochy oceňovaných pozemků směrem k zahradám u rodinných domů podél Trnkovecké ulice, je i vzrostlejší náletový porost oceněný jako nelesní na nelesním pozemku.

Všechny oceňované pozemky jsou platným územním plánem (po změně z 21.5.2014 - území B161) v celých svých výměrách určeny k zástavbě stavbami bydlení v rodinných domech:

Ocenění

V souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování všechny pozemky oceňují podle skutečného stavu.

stavební pozemky oceněné v cenové mapě - § 2 Vyhl.

/v souladu s ustanovením § 4, odst. 1 Vyhl. se za stavební pozemek považuje i pozemek v jednotném funkčním celku/

parc. č. 309/7 - zahrada	1046 m ²
parc. č. 398/11 - zastavěná plocha a nádvoří	83 m ²
c e l k e m	1129 m ²

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy, platné ke dni ocenění, jsou výše uvedené oceňované parcely zařazeny do cenového pásma o ceně

$$ZC = ZCU = 640,- \text{ Kč/m}^2$$

Tato cena se již dále neupravuje.

výpočet ceny pozemků

$$1129 \times 640,- = \underline{722\,560,- \text{ Kč}}$$

pozemek ostatní plocha ostatní komunikace - § 4, odst. 3 Vyhl.

parc. č. 398/10 - ostatní plocha ostatní komunikace	751 m ²
---	--------------------

$$ZC = 1\,480,- \text{ Kč/m}^2 \text{ /Ostrava, oblast 3, tab. č. 1, příloha č. 2 Vyhl./}$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) \quad \text{při čemž } ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$$

Index dle § 4 Vyhl. (příloha č. 3)

I_P – index polohy - tab. č. 5 přílohy č. 3 Vyhl.

Znaky P_i z tabulky č. 5 přílohy č. 3 Vyhl. dle § 4 Vyhl. (příloha č. 3)

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P_i
P_1	kategorie a charakter pozemní komunikace	IV	ostatní	- 0,55
P_2	charakter a zastavěnost území	II	v kat. mimo sídelní část obce v zastavěném území obce	- 0,10
P_3	povrchy	II	nezpevněný	- 0,05
P_4	vlivy ostatní neuvedené	I	bez dalších vlivů	0,00
P_5	komerční využití	I	bez možnosti komerčního využití	0,60
	součet hodnot znaků P_1 až P_4			- 0,70

$I = 0,60 \times (1 - 0,70) = 0,18$ - kritérium splňuje

ZCU

$1\,480,- \times 0,18 = 266,40 \text{ Kč/m}^2$

výpočet ceny pozemku

$751 \times 266,40 = \underline{200\,066,40 \text{ Kč}}$

pozemky jiné - § 9, odst. 4 Vyhl.

p. č. 397	- lesní pozemek	1738 m ²
p.č. 398/1	- trvalý travní porost	5834 m ²
p.č. 398/8	- trvalý travní porost	4547 m ²
p.č. 398/9	- trvalý travní porost	852 m ²
p.č. 398/13	- trvalý travní porost	321 m ²
p.č. 401	- trvalý travní porost	2178 m ²
p.č. 402	- trvalý travní porost	1857 m ²
p.č. 403/1	- trvalý travní porost	1837 m ²
	c e l k e m	19 164 m²

$ZC = 1\,480,- \text{ Kč/m}^2$ /Ostrava, oblast 3, tab. č. 1, příloha č. 2 Vyhl./

$ZCU = ZC \times I$

$I = I_T \times I_O \times I_P$

Indexy dle § 4 Vyhl. (příloha č. 3)

Index trhu s nemovitými věcmi I_T - tab. č. 1 přílohy č. 3 Vyhl.

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota T_i
P_1	situace na dílčím trhu	II	poptávka nižší než nabídka	- 0,03
P_2	vlastnické vztahy	V	nezastavěný pozemek	0,00
P_3	změny v okolí	II	bez vlivu	0,00
P_4	vliv právních vztahů na prodejnost	II	bez vlivu	0,00
P_5	ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
	součet			- 0,03

P_6 povodňové riziko IV zóna se zanedbatelným nebezpečím vzniku záplav 1,00

výpočet indexu I_T

$$I_T = P_5 \times (1 - 0,03) = 0,97 \times 1,00 = 0,97$$

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tab. 2, Vyhl.

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P_i
P_1	geometrický tvar a velikost	II	bez vlivu na využití	0,00
P_2	svažitost pozemku, expozice	IV	svažitost do 15%, ostatní orientace	0,00
P_3	ztížené základové podmínky	III	neztížené	0,00
P_4	chráněná území a ochranná pásma	I	mimo	0,00
P_5	omezení užívání pozemku	I	bez omezení	0,00
P_6	ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
součet				0,00

výpočet indexu I_O

$$I_T = 1 + 0,00 = 1,00$$

Index polohy pozemku I_P - tab. č. 3 přílohy č. 3 Vyhl.

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P_i
P_1	druh hlavní stavby	I	rezidenční stavba v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
P_2	převažující zástavba v okolí a životní prostředí	I	rezidenční zástavba	0,04
P_3	poloha pozemku v obci	III	okrajové části obce	- 0,05
P_4	možnost napojení na inženýrské sítě	I	lze napojit na všechny sítě	0,00
P_5	občanská vybavenost v okolí pozemku	II	v okolí je částečně dostupná občanská vybavenost	- 0,01
P_6	dopravní dostupnost	VII	zpevněná komunikace k pozemku, parkování na pozemku	0,01
P_7	hromadná doprava	II	MHD - špatná dostupnost centra obce	- 0,04
P_8	poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II	bez možnosti komerčního využití	0,00
P_9	obyvatelstvo	I	konfliktní skupiny v okolí	- 0,15
P_{10}	nezaměstnanost	I	vyšší než je průměr v kraji	- 0,01
P_{11}	vlivy ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00

součet znaků P_2 až P_{11} - 0,21

Výpočet indexu I_P

$$I_P = P_1 \times (1 - 0,21) = 1,00 \times 0,79 = 0,79$$

ZCU

$$1\,480,- \times 0,97 \times 1,00 \times 0,79 = 1\,134,12 \text{ Kč/m}^2$$

ZCU vynásobená koeficientem 0,30, podle § 9, odst. 4

$$1\,134,12 \times 0,30 = \underline{340,24 \text{ Kč/m}^2}$$

výpočet ceny pozemků

$$19\,164 \times 340,24 = \underline{6\,520\,359,36 \text{ Kč}}$$

Oddíl a) Pozemky celkem

$$722\,560,- + 200\,066,40 + 6\,520\,359,36 = \underline{7\,442\,985,76 \text{ Kč}}$$

b) Trvalé porosty

Ocení se podle § 46 a přílohy č. 39 a 40 a podle § 44 a přílohy 34 Vyhl.

Porost na p.č. 398/7

lípa pol. 094 tab. č. 3 55 let 1 ks 4x13160 = 40 160,- Kč

$k_5 = 1,20$ $k_z = 0,75$ /příl. č. 39, tab. č. 9, pol.5/

srážka dle bodu 2.3.c) za strom solitérní, pěstebně zanedbaný s částečnou deformací koruny 80 %, zbývá koef. 0,20

$$\text{ZCU porostu na p.č. 398/7} = 40\,160 \times 1,20 \times 0,20 \times 0,75 = \underline{7\,228,80 \text{ Kč}}$$

Trvalé porosty na ppč. 401, 402 a 403/1

Nelesní porost na nelesním pozemku

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times k_{vp} \times k_{sv} \times k_z$$

V_{NP} (výměra porostů)

p.č. 401 - 55 % z plochy 2178 m², tj. 1198 m²

p.č. 402 - 30 % z plochy 1857 m², tj. 557 m²

p.č. 403/1 - 75 % z plochy 1837 m², tj. 1378 m²

c e l k o v á p l o c h a $V_{NP} = 3133 \text{ m}^2$

P_{SD} podíl skupiny dřevin olše 20 % akát 15 % jívá 20 % bříza 15 % javor 15 %
dub 15 %

$C_{NP} = 16,23 \text{ Kč/m}^2$ /tab. č. 3 přílohy č. 34 Vyhl./

$SSB_{SD,olše} = 0,60$ $SSB_{SD,akát} = 0,70$ $SSB_{SD,jíva (topol)} = 1,15$ $SSB_{SD,bříza} = 0,25$

$SSB_{SD,javor(buk)} = 1,20$ $SSB_{SD,dub} = 1,25$ /vše z tab. č. 1 přílohy č. 34 Vyhl./

$k_{vp} = 0,6$ $k_{sv} = 2,5$ $k_z = 0,75$ /vše z přílohy č. 39 Vyhl./

- výpočet ceny nelesního porostu na nelesním pozemku

$$C = 3133 \times 16,23 \times /0,20 \times 0,60 + 0,15 \times 0,70 + 0,20 \times 1,15 + 0,15 \times 0,25 + 0,15 \times 1,20 + 0,15 \times 1,25/ \times 0,60 \times 2,5 \times 0,75$$
$$= 3133 \times 16,23 \times /0,12 + 0,105 + 0,23 + 0,0375 + 0,18 + 0,1875/ \times 0,6 \times 2,5 \times 0,75$$

$$= 3133 \times 16,23 \times 0,86 \times 0,6 \times 2,5 \times 0,75 = 3133 \times 15,702525$$

$$C = \underline{49\,196,01 \text{ Kč}}$$

Oddíl b) Trvalé porosty celkem

$$7\,228,80 + 49\,196,01 = \underline{56\,424,81 \text{ Kč}}$$

Cena pozemků a trvalých porostů, zjištěná nákladovým způsobem celkem

Pozemky	7 442 985,76 Kč
Trvalé porosty	56 424,81 Kč

s o u č e t	7 499 410,57 Kč
po zaokrouhlení (§ 50 Vyhl.)	<u>7 499 410,- Kč</u>

Stanovení ceny obvyklé

Tržní hodnotu (obvyklou cenu) nutno definovat jako hodnotu, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

*Tržní oceňování je nutno považovat za individuální tvůrčí proces spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitostí působí, to vše v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí, v němž je nemovitost obchodovatelná. V tržním oceňování neexistují a ani nemohou existovat přesné návody či vzorce, do kterých lze mechanicky dosazovat a dospět tak k alibistickému výsledku. Používají se zde sice určitá postupová schemata, avšak jejich aplikaci je třeba velmi pečlivě vybírat, zvažovat, přizpůsobovat konkrétním podmínkám a individuálně dotvářet. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze **odhadnout**.*

Při stanovování ceny obvyklé využívám přístup ze tří zásadních oceňovacích metod – nákladové, výnosové a srovnávací (komparativní), při čemž výsledná cena nemůže být jednoduchým aritmetickým průměrem zjištěných cen jednotlivými metodami, není možné reálné a nejvíce přesné stanovení ceny žádnými vzorci, indexy či konstantami nebo jinými administrativními výpočty. Na určení ceny se bude podílet optimalizace poznatků a údajů ze všech tří přístupů, nejdůležitější kritérium pak bude u porovnávací metody, a to detailní srovnání oceňovaných nemovitostí s nabízenými a realizovanými případy a závěrečné stanovení ceny při zohlednění **zásadních** kritérií (aktuální stav)

- lokality a úhrnné výměry pozemků
- možnosti zástavby pozemků s ohledem na platný aktuální územní plán lokality
- přístupu, příjezdu, napojení na inženýrské sítě
- možností rozvoje a dalšího využití
- celkové situace na realitním trhu přímo v lokalitě Radvance, případně Michálkovice v Ostravě

V předchozím je stanovena zjištěná cena „vyhláškovým“ způsobem, která je touto předepsána jako výpočet nákladovou metodou, při čemž většina oceňovacích postupů majících podstatný vliv na celkovou cenu je stanovena tvůrcem oceňovací vyhlášky z údajů, získaných od příslušných finančních úřadů extrahovaných ze skutečně dosahovaných cen (při přiznáních daní z převodu nemovitostí), tj. na příklad se započítáním indexů cen trhu, lokality a kultury pozemků (zejména pak při tvorbě cenové mapy, každoročně aktualizované). To má za následek, že i zde jsou použity údaje srovnávaním (i když se zpožděním cca 1 až 1,5 roku) a tvoří tedy i podstatně věrohodnější a realističtější podklad pro stanovení výsledné ceny obvyklé.

Kapitalizace výnosů

Jde o stanovení výnosové hodnoty nemovitostí nebo také obchodní hodnoty nemovitostí. Míra užítka z nemovitosti je zde měřena čistým výnosem, který je možno od nemovitosti očekávat. Jedná se o pravděpodobnou cenu, kterou je kupující v dané době ochoten zaplatit za nemovitost, s očekáváním všech budoucích zisků, plynoucích z jejího držení.

Dosažitelné nájemné podle skutečně dosahovaných nájmu je v dané oblasti podle informací z realitních kanceláří v regionu a z internetových stránek velmi těžko dostupné (pronájem takového druhu pozemků určených pro zástavbu stavbami individuálního bydlení není v celé ČR prakticky nabízen, běžně se nevyskytuje, navíc po novele občanského zákoníku je nové pořízování stavby na pozemku jiného vlastníka značně komplikované), použití této metody pro stanovení ceny by nemohlo dát **odpovídající a použitelné** údaje, proto se tato metoda do výsledného stanovení obvyklé ceny **nepoužije**.

Přístup na bázi srovnávací:

S ohledem na skutečnost, že jde o příznivou lokalitu, územním plánem (po aktuální změně z 21.5.2014) u všech oceňovaných pozemků určenou pro zástavbu objekty bydlení v rodinných domech, při dané konfiguraci oceňovaných pozemků se takto vytváří pro předpokládanou výstavbu rodinných domů (celková souvislá plocha je nabízena v celkové výměře přes 2 ha, tj. 21 044 m²) velmi příznivé podmínky (výsledná budoucí parcelace pro jednotlivé domy umožní při umístění sever - jih a mírně vyšší svahovitosti vytvoření architektonicky i uživatelsky příjemné podmínky pro bydlení v lokalitě přirozeně zasazené do esteticky přírodně utvářeného údolí), pozemky navíc s možností napojení na všechny inženýrské sítě a k hranici pozemků je přístup po asfaltové komunikaci.

Z aktuální poměrně rozsáhlé nabídky volných obdobných nemovitostí – pozemků určených pro stavbu rodinných domů o srovnatelném rozsahu (jen v Ostravě Radvanicích je nabízeno cca 26 - 30 pozemků, stejně tak i v sousední srovnatelné lokalitě Michálkovice, v okruhu do 1 km pak přes 110 pozemků, všechny však o menší výměře. V internetovém přehledu a v inzertních publikacích volných nemovitostí k prodeji jsou nabízené nemovitosti uváděny v cenových relacích, které

při prodeji obvykle dosaženy nejsou, proto vycházím ze srovnání cen dosažených v poslední době, získaných na realitním trhu, kdy obecně v průběhu posledních několika let po sobě dochází k jejich mírnému cenovému poklesu, u pozemků určených k zastavění však ceny dlouhodobě stagnují či zejména v posledním roce v souvislosti s hospodářským oživením mírně rostou.

Dále uvádím pak jen pozemky o větší výměře (ale menší než oceňovaný soubor pozemků, výměra kolem 2 ha nabízena není), které jsou v bezprostřední blízkosti od oceňované lokality. Na dosažitelných internetových adresách (Seznam - reality, idnes - reality, severomoravské reality) a publikací realitních regionálních periodik jsou pak dále uváděny pozemky o menší rozloze, cenově se však nepřilíží odlišují.

Srovnatelné nemovitosti :



Prodej stavebního pozemku 6 263 m²

Nad Kaplí, Ostrava - Radvanice 1 390 000 Kč (221,94 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku

10 819 m²

Ostravská, Petřvald 7 681 490 Kč (710 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 9 547 m²

Šenov, okres Ostrava-město 1 145 640 Kč (120 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 12 102 m²
Šenov, okres Ostrava-město 5 203 860 Kč (430 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 4 466 m²
Ráčkova, Ostrava - Radvanice 1 563 100 Kč (350 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 6 620 m²
Ostrava - Radvanice, okres Ostrava-město 1 655 000 Kč (250 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 4 188 m²
Pastrňákova, Ostrava 1 591 440 Kč (380 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 4 887 m²

Ostrava - Michálkovice, okres Ostrava-město 1 900 000 Kč (388,79 Kč/m²)

Při porovnávání s výše uvedenými dostupnými údaji nabízených nemovitostí s oceňovanými pozemky uvažují prakticky pouze s jako nejvíce možnými srovnatelnými pozemky v lokalitě v Šenově za nabízenou cenu 430 Kč/m², kdy jde o jediný velikostně srovnatelný rozsah příslušných pozemků, vybavenostně a přístupovými možnostmi pak zcela srovnatelný. U dalších výše uváděných nemovitostí jde o obtížněji porovnatelné pozemky, jde ve většině relevantních případů o pozemky s výměrou cca 1000 m², určené pak k výstavbě jediného rodinného domu, tyto jsou nabízeny s cenou kolem 350 Kč/m², lokalita Petřvald s nabízenou cenou 710 Kč/m² je nesrovnatelná - jde o vzdálenější s méně příznivou polohou.

Oceňovací předpis neumožňuje ocenit většinu z předmětných pozemků cenou z platné cenové mapy, přestože zde (některé) oceněny jsou, a to z důvodů, že nejde o pozemky stavební ve smyslu metodiky tohoto předpisu. Stavebními pozemky se stávají v okamžiku, kdy je alespoň vydáno územní rozhodnutí k jejich zástavbě, což je z hlediska určení územním plánem jen záležitost administrativní. Z tohoto důvodu přihlížím při stanovení výsledné ceny obvyklé i k ceně dle cenové mapy, jednak u dvou z oceňovaných pozemků, jednak u pozemků sousedících (tato cena je rovněž získána tvůrci cenové mapy z realizovaných prodejů). Cena je u oceňovaných 2 pozemků (jako i u dalších, které s neoceněnými pozemky sousedí) stanovena na 640 Kč/m², u dalších bezprostředně sousedících je pak cenová mapa velmi proměnlivá - hodnoty 620, 250 i 320 Kč/m²

Integrace dílčích přístupů

V daném období na trhu s nemovitostmi jsem využil všech dostupných přístupů a dílčích oceňovacích pohledů na předmětnou nemovitost, a to nestranně a objektivně. Do výsledné ceny pak zahrnuji ovlivňující faktory

- jde o pozemky bez staveb, určené k zastavění stavbami rezidenčními se zázemím
- jde o lokalitu s členitějším terénem a blízkostí přírodních krajinných prvků (les, rybník, zahrady) i s příznivými podmínkami pro zástavbu danými platným územním plánem
- klidná poloha oddělená od průmyslových staveb, naopak s blízkostí výzkumného ústavu
- pozemky je možno napojit na všechny sítě s dobrým přístupem a parkovacími možnostmi
- celkový rozsah výměry, tj. 21 044 m²

- cenu z platné cenové mapy stavebních pozemků

Výsledky jednotlivých oceňovacích případů pak dále objektivizují:

přístup na bázi srovnávací - s výše uvedenými nemovitostmi vychází cena, odpovídající parametrům oceňovaných pozemků na **490,- Kč/m²** (zde vycházím zejména z cen u aktuálně nabízených sousedních pozemků)

(21 044 x 490) = 10 311 560,- Kč

přístup na bázi srovnávací (cena „vyhlášková“)

- hodnota činí 7 499 410,- Kč

Integrace ceny

dle výsledků výše uvedených přístupů lze jednoznačně určit, že cena stanovená „vyhláškovým“ kombinovaným způsobem je nižší (jde o „administrativní“ stanovení ceny, sloužící zejména daňovým účelům při převodu nemovitostí), u srovnávacího způsobu se liší o cca 36 %, což však odráží stav trhu v daném místě a čase (viz odkaz na cenovou mapu), podstatnou skutečností pro stanovení výsledné ceny však představuje cena získaná **porovnáním** skutečně dosahovaných cen k datu ocenění s mírnou korekcí s přihlédnutím k ceně získané nákladovým způsobem a k případných nákladům na změnu kultury u p. 397 (lesní pozemek).

Závěr

S ohledem na výše uvedené, k jednotlivým úkolům znalce, požadovaným objednatelům posudku sděluji :

- cena obvyklá (tržní) nemovitostí v daném místě a čase pozemků, p.č. 397 a dalších včetně trvalých porostů zapsaných na LV č. 1374 k.ú. Radvanice

10 300 000,- Kč

(slovy: Desetmilionůtřistatisíc korun českých)

Výrok

Tento znalecký posudek byl vypracován na základě požadavku vlastníka těchto nemovitostí za účelem **potřeby dražby podle zákona č. 26/2000 Sb.** Vypracován je cenou v čase a místě **obvyklém** s předpokládanou platností 12 měsíců v případě, že se podmínky na nemovitostním trhu výrazným způsobem nezmění. Znalec si je vědom následků **vědomě** úmyslně nepravdivého posudku podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. března 1988, č.j. Spr. 2125/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí .

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 02/16 znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojeného likvidačního dokladu č. 1602.

V Ostravě 8. ledna 2016.

Přílohy (vše v kopiích):

- informace o pozemcích ze serveru ČÚZK - 11 listů
- cenová mapa příslušné lokality (mapový server města Ostravy) - 1 list
- snímek katastrální mapy ze serveru ČÚZK
- situace předmětné lokality z platného územního plánu (mapový server MMO) vč. legendy