

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3299-611/2016

o ceně a o odhadu nemovité věci - pozemku parc.č. 383/8, katastrální území Zábřeh - Hulváky, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Objednavatel znaleckého posudku: VÍTKOVICE HOLDING, a.s.
Ruská 2887/101
706 02 Ostrava

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a odhad ceny obvyklé

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava
telefon: 602161605
e-mail: rene.butkov@email.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 25.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 383/8
Adresa předmětu ocenění: Varšavská
702 00 Ostrava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Zábřeh nad Odrou
Počet obyvatel: 294 200

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2016 za přítomnosti zástupce objednavatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 17 ze dne 24.10.2016
Doplňující údaje zástupce objednavatele nemovitosti
Cenová mapa pozemků

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN LV č.17 k datu 25.10.2016 zapsán:
VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemek je situován ve Statutárním městě Ostrava, k.ú. Zábřeh - Hulváky, při ul. Varšavská, vedle stavby č.p. 468, cca 540 m od zastávky tram "Střelnice,,". Ve Statutárním městě Ostrava je k dispozici veškerá občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km. Dle platného územního plánu Ostravy se pozemek nachází v plochách pro lehký průmysl.

7. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenových předpisů

II. Odhad ceny obvyklé

B. ZNALECKÝ 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění pozemků

Pozemek parc.č. 383/8

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	383/8	631,00	700,00	441 700,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			631,00		441 700,-

Pozemek parc.č. 383/8 - zjištěná cena = 441 700,- Kč

Pozemek parc.č. 383/8 - zjištěná cena (zaokrouhleno) = 441 700,- Kč

II. Odhad ceny obvyklé

Metodika ocenění

Pro stavení ceny obvyklé se nejčastěji používá srovnávací metoda. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelného majetku v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

V současné době se v okrese Karviná běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí obdobné pozemky v rozmezí cca **10 – 45,- Kč/m²** v závislosti na velikosti, umístění, bonitě, možnému dalšímu využití apod. Nutno si uvědomit, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají často o cca 5 – 15% vyšší než ceny realizované. Dále si je nutno uvědomit, že tyto ceny zahrnují i provize realitních kanceláří, které se pohybují zpravidla kolem 4 až 5%.

Nabízené pozemky:

1) pozemek komerční, ul. Polanecká, Ostrava-Svinov, 1 650 m²

Celková cena: 999 000,- Kč za nemovitost, **Cena za m²:** 605 Kč za m²

Pozemek v Ostravě-Svinově na ul. Polanecká o výměře 1650 m². Velmi dobrá dostupnost - blízkost dálnice, strategická poloha pro sídlo firmy. Voda - obecní u pozemku, elektřina - ano, plyn - v cestě, kanalizace - v cestě. Výnos z reklamy na pozemku. Pozemek vhodný také na bydlení.

2) pozemek komerční, Ostrava-Hrušov, 423 m²

Celková cena: 286 300,- Kč za nemovitost, **cena za m²:** 677 Kč za m²

Účel využití pozemku: dle územního plánu občanská vybavenost kanceláře, obchod, služby, administrativa, věda, kultura, zdravotnictví, ubytovny, sportovní zařízení, drobná výroba, sklady, dílny, garáže, benzinky, lehký průmysl, apod. Popis pozemku: obdélník - pole, podloží hlína, několik keřů a stromů na pozemku, ohraničení pozemku cesta, terén rovný. Inženýrské sítě: všechny přípojky v místě (elektřina, plyn, voda, kanalizace).

3) pozemek komerční, Frýdecká, Ostrava, 1 150 m²

Celková cena: 943 000,- Kč za nemovitost, **cena za m²:** 820 Kč za m²

2 komerční pozemky nacházející se přímo u ul. Frýdecká v Ostravě- Kunčičkách. Pozemky jsou částečně ohrazeny oplocením a jejich celková výměra je 1150 m². Na jednom z pozemků je umístěn betonový stojan pro billboard. Frekventované místo se nachází přímo u sjezdu z ul. Rudná. Zóna lehkého průmyslu. IS: Elektřina, voda a plyn na hranici pozemku.

4) pozemek Škrobálkova, Ostrava-Kunčičky, 1 065 m²

Celková cena: 1 050 000,- Kč za nemovitost, **cena za m²:** 986 Kč za m²

Komerční pozemek k výstavbě haly, kancelářských prostor, výrobních prostor, skladových prostor atd., které se nacházejí v lukrativní lokalitě Ostrava Kunčičky, nedaleko hlavního tahu Ostrava - Havířov. Příjezd na pozemek je po zpevněné obecní komunikaci. Možno také využít třeba k parkování kamionu. Všechny inženýrské sítě na hranici pozemku.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena	korekce ceny na pramen	výměra	redukováná cena za m ²	objektivizační koeficient, názor znalce	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Polanecká, Svínov	999 000	0,90	1 650	545	1,00	0,95	517,66
pozemek 2	Ostrava-Hrušov	286 300	0,90	423	609	1,00	1,05	639,61
pozemek 3	Frýdecká, Ostrava	943 000	0,90	1 150	738	0,90	0,90	597,78
pozemek 4	Škrobálkova, Kunčičky	1 050 000	0,90	1 065	887	0,90	1,05	838,52
průměrná indexovaná hodnota								648,39
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								650

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
631	650	410 150

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 410 150,- Kč

C. REKAPITULACE

I) cena zjištěná dle cenového předpisu pozemku parc.č. 383/8 činí

441 700,- Kč

slovy: čtyři-sta-čtyřicet-jeden-tisíc-sedm-set-korun-českých

II) odhad ceny obvyklé pozemku parc.č. 383/ činí

410 150,- Kč

slovy: čtyři-sta-deset-tisíc-jedno-sto-padesát-korun-českých

V Ostravě 25.10.2016

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava
telefon: 602161605
e-mail: rene.butkov@email.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3299-611/2016 znaleckého deníku.