

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 143-4332/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. st. 2084/1** v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel posudku: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**
Poděbradova 41
702 00 Moravská Ostrava

Vlastník pozemku: **VÍTKOVICE a.s.**
Ruská 2887/101
703 00 Ostrava

Účel posudku: **Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby**

Podle stavu ke dni 17.10.2016 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 20.10.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 96, pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitou věc zapsanou na LV č. 96, a to:

- pozemek parc.č. st. 2084/1 o výměře 234 m² – zastavěná plocha a nádvoří

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Ostrava-Jih, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), při ul. Zajcevova. Pozemek je ke dni ocenění zastavěn stavbou garáží, k pozemku je přístup po komunikaci (ul. Zajcevova) ve vlastnictví města Ostravy. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 8 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 (ul. Rudná) je možné ve vzdálenosti 1,4 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně bydlení v bytových domech.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.10.2016 za účasti soudního znalce.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, list vlastnictví č. 96, ze dne 23.9.2016.
- územní plán města Ostrava
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz
- situační mapa a letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 96 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

VÍTKOVICE a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

B - LV Předmět vlastnictví:

mj. - pozemek parc.č. st. 2084/1 o výměře 234 m² – zastavěná plocha a nádvoří

B1 - LV bez zápisu

C - LV bez zápisu

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV bez zápisu

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. st. 2084/1 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

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.

1.1. Pozemek parc.č. st. 2084/1

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. st. 2084/1 (zapsaný na LV č. 96) o celkové výměře 234 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je ke dni ocenění zastavěn garážemi. Přístup k pozemku je možný přes ul. Zajcevova ve vlastnictví města Ostravy. Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v rovinném terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně bydlení v bytových domech, což je v souladu se skutečností.

Ocenění pozemku parc.č. st. 2084/1 je provedeno dle § 2 odst.1 vyhlášky, kdy cena je stanovena dle cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy. Tato cena se dále neupravuje.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2084/1	234,00	640,00	149 760,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			234,00		149 760,-

Pozemek parc.č. st. 2084/1 - zjištěná cena = 149 760,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky pod garážema**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem jeho využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obchodovatelný**.

Jako podklady pro hodnocení pozemků byla použita databáze realizovaných prodejů pozemků ve městě Ostrava v letech 2012 – 2015, údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází hodnocený pozemek, tyto pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Pozemek – parkovací plocha, Ostrava-Zábřeh	73	945	2015
Pozemek pod garáží, Moravská Ostrava	21	820	2015
Pozemek pod garáží, Ostrava-Mariánské Hory	18	556	2015
Pozemek pod garáží, Ostrava-Svinov	25	630	2012
Pozemek pod garážema, Ostrava-Svinov	53	790	2014
Pozemek pod garáží, Ostrava-Vítkovice	22	800	2014
Pozemek pod garáží, Ostrava-Svinov	24	628	2013
Pozemek pod garáží, Ostrava-Přívoz	23	600	2013

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pod garážema. Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu se ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 550 do 950 Kč/m² v závislosti na celkové výměře a konkrétním umístění pozemků v rámci města.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemku na částku:

- **800 Kč/m² výměru pozemku parc.č. st. 2084/1 (234 m²)**

tj. celkem 187 200 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Z předložených podkladů a dostupných informací žádná rizika nebo právní vady, které by ovlivnily cenu obvyklou, nevyplývají.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 96, pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitou věc zapsanou na **LV č. 96**, a to:

- pozemek parc.č. st. 2084/1 o výměře 234 m² – zastavěná plocha a nádvoří

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem	Kč	149 760,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	187 200,-

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, s ohledem na využití, odhaduji obvyklou cenu **pozemku parc.č. st. 2084/1** a to takto (po zaokrouhlení):

187 200 Kč

slovy: Jednostoosmdesátsedmtisícdvěstě Kč

V Ostravě, 20.10.2016

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 143-4332/16 znaleckého deníku.