

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 148-4337/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 914/1** v k.ú. Vítkovice, 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. 14, pro k.ú. Vítkovice, 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. 14**, a to:

- pozemek parc.č. 914/1 o výměře 606 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Vítkovice, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), v blízkosti ul. Mírová a ul. Věžní. Pozemek ke dni ocenění slouží částečně jako ulice a částečně jako plocha uvnitř areálu, k pozemku je přístup po pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 3,6 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Místecká) je možné ve vzdálenosti 1,2 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází částečně v zóně lehkého průmyslu a částečně v plochách smíšených – bydlení a občanské vybavenosti.

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. Vítkovice, obec Ostrava, list vlastnictví č. 14, 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. 14 v k.ú. Vítkovice, 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. 914/1 o výměře 606 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

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. 914/1 v k.ú. Vítkovice, 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 přikládaná 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. 914/1

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 914/1 (zapsaný na LV č. 14) o celkové výměře 606 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek je ke dni ocenění využíván částečně jako ulice a příjezdová cesta k areálu a částečně jako plocha uvnitř areálu. Přístup k pozemku je možný přes pozemek (parc.č. 1252/1) ve vlastnictví města Ostravy. Pozemek je podlouhlého tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází částečně v zóně lehkého průmyslu a částečně v plochách smíšených – bydlení a občanské vybavenosti.

Ocenění pozemku parc.č. 914/1 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	ostatní plocha - ostatní komunikace	914/1	606,00	800,00	484 800,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			606,00		484 800,-

Pozemek parc.č. 914/1 - zjištěná cena = 484 800,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky komunikací a přilehlých ploch a pozemky pro komerční využití**, 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 a 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:

a) Pozemky komunikací a přilehlých ploch

Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
		Cena na m ² plochy [Kč]	
Pozemek pod tramvajovou dráhou, při křížení komunikací Rudná x Místecká, Ostrava–Vítkovice	8 472	5 591 520	2013
		660	
Pozemky pod komunikací, ul. Trnkovecká, Ostrava–Slezská Ostrava	327	228 900	2013
		700	
Pozemky pod pátevní komunikací ul. Rudná, Ostrava–Bartovice	467	434 777	2013
		931	
Pozemky pod místní komunikací, ul. Zalužanského, Ostrava–Vítkovice	90	69 030	2014
		767	
Pozemky pod místní komunikací, ul. Zalužanského, Ostrava–Vítkovice	69	69 000	2014
		1 000	

b) Pozemky pro komerční využití

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Pozemek - komerční, manipulační plocha, Ostrava-Zábřeh-Hulváky	204	800	2014
Pozemek – komerční, Ostrava-Poruba	11 870	1 297	2013
Pozemek-komerční, Ostrava-Zábřeh - VŽ	177	700	2014
Pozemek - komerční, Ostrava-Kunčičky	413	767	2014
Pozemek - komerční, manipul. plocha, O-Vítkovice	574	1 000	2012
Pozemek – pod administrativní budovou, Ostrava-Zábřeh	399	817	2014
Pozemek - komerční, Ostrava-Vítkovice	1 409	1 150	2015
Pozemek - komerční, Ostrava-Svinov	89	850	2012
Pozemek - komerční, Ostrava-Vítkovice	346	1 300	2014

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů komerčních pozemků a pozemků pro dopravu, a to pod páteřními komunikacemi, místními komunikacemi popř. přílehlých ploch ke komunikacím. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných komerčních pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 700 do 1 300 Kč/m² a ceny pozemků komunikací se pohybují v průměru v rozmezí od 500 do 1 000 Kč/m² v závislosti na celkové výměře, konkrétním umístění pozemků v rámci města resp. důležitosti komunikace z hlediska dopravního.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemku variantě dle využití, a to na částku:

- **800 Kč/m² za část pozemku parc.č. 914/1 (404 m²) – příjezdová plocha**
- **1300 Kč/m² za část pozemku parc.č. 914/1 (202 m²) – manipulační plocha**

tj. celkem 585 800 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

K pozemku parc.č. 914/1 se váže věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch parc.č. 917/2, 916/1, 916/2, 916/3, 912/2, 912/3, 912/6, 912/8, 912/9, 912/10, 912/2, 912/4, 917/4, 912/7 a stavbě bez č.p. na pozemku parc.č. 912/9, stavbě bez č.p. na pozemku parc.č. 922/17.

Věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě ve prospěch České telekomunikační infrastruktury a.d.

Věcné břemeno umístění a provozování podzemního vedení teplovodu s právem přístupu a příjezdu za účelem jeho provozování, zejména kontroly, údržby, úprav, oprav, výměny, rekonstrukce a odstranění ve prospěch ČEZ Energetické služby s.r.o.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou 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. 14, pro k.ú. Vítkovice, 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. 14**, a to:

- pozemek parc.č. 914/1 o výměře 606 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem	Kč	484 800,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	585 800,-

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. 914/1** a to takto (po zaokrouhlení):

585 800 Kč

slovy: Pětsetosmdesátpěttisicosmset 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. 148-4337/16 znaleckého deníku.