

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 172-4361/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 1433** v k.ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednatel posudku: **VÍTKOVICE a.s.**
Ruská 2887/101, Vítkovice
703 00 Ostrava

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

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

Podle stavu ke dni 29.11.2016 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 5.12.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 17, pro k.ú. Zábřeh-Hulváky, 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. 17**, a to:

- pozemek parc.č. 1433 o výměře 1 110 m² – ostatní plocha, jiná plocha

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se nachází v městském obvodu Hulváky, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), při ul. Železná, v zástavbě obytných domů a komerčních objektů, které slouží jako sídla firem. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, porostlý náletovým porostem. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 3,2 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/479 (ul. 28. října) je možné ve vzdálenosti 500 m. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází částečně v zóně lehkého průmyslu a částečně v zóně komunikace.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.11.2016 za účasti soudního znalce.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zábřeh-Hulváky, obec Ostrava, list vlastnictví č. 17, ze dne 16.11.2016.
- 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. 17 v k.ú. Zábřeh-Hulváky, 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. 1433 o výměře 1 110 m² – ostatní plocha, jiná plocha

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitosti

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. 1433 v k.ú. Zábřeh-Hulváky, 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,850}$$

1.1.Pozemek parc.č. 1433

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 1433 (zapsaný na LV č. 17) o celkové výměře 1 110 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – jiná plocha. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, porostlý náletovým porostem. Přístup k pozemku je možný přes ul. Železná ve vlastnictví města Ostravy a přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemek je nepravidelného 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 zóně komunikace.

Ocenění pozemku parc.č. 1433 je provedeno v souladu s § 9 odst. 4 vyhlášky, kde cena se určí podle § 4 jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu cenového porovnání, vynásobená koeficientem 0,30.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 0,850 = \mathbf{0,850}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4		1 180,-	0,850	0,300	300,90
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha - jiná plocha	1433	1 110,00	300,90	333 999,-
Stavební pozemek - celkem			1 110,00		333 999,-
Pozemek parc.č. 1433 - zjištěná cena				=	333 999,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **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 obdobného charakteru (plochy 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-Nová Ves	885	650	2015
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, manipulační plocha, při ul. Vysoká, Moravská Ostrava	79	800	2015
Pozemek – komerční, Ostrava-Svinov	5 359	730	2013

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pro komerční využití obdobného charakteru. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 700 do 1 100 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:

- **900 Kč/m² za výměru pozemku parc.č. 1433 (1 110 m²)**

tj. celkem 999 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

K pozemku parc.č. 1433 se váže věcné břemeno umístění a provozování nadzemního vedení středotlakého koksárenského plynu (na energomostu) s právem přístupu a příjezdu za účelem jeho provozování, zejména kontroly, údržby, oprav, výměny, rekonstrukce a odstranění.

Věcné břemeno umístění a provozování nadzemního kabelového vedení (na energomostu).

Věcné břemeno vedení a provozování nadzemního potrubí středotlakého zemního plynu (na energomostu) s právem přístupu a příjezdu za účelem provozování, zejména kontroly, údržby, úprav, oprav, výměny, rekonstrukce a odstranění.

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 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. 17, pro k.ú. Zábřeh-Hulváky, 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. 17, a to:

- pozemek parc.č. 1433 o výměře 1 110 m² – ostatní plocha, jiná plocha

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem	Kč	334 000,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	999 000,-

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. 1433** a to takto (po zaokrouhlení):

1 000 000 Kč

slovy: Jedenmilion Kč

V Ostravě, 5.12.2016

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. 172-4361/16 znaleckého deníku.