

Znalecký posudek č. 2016/353

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský, pozemku, parcely č. 790/26, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 182 pro katastrální území Frýdek.

Objednatel posudku:

VÍTKOVICE a.s.
Ruská 2887/101
703 00 Ostrava
IČ: 45193070
DIČ: CZ45193070

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv formou veřejné dražby.

Podle stavu ke dni 25. 11. 2016 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, **25. 11. 2016**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení obvyklé, obecné, neboli tržní ceny nemovitého majetku, to je ceny, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25. 11. 2016.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 182 pro katastrální území Frýdek, vedená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Územní plán Frýdku-Místku: Hlavní výkres.
- Územní plán Frýdku.Místku: Textová část - Podmínky využití plochy BH - plochy bydlení v bytových domech.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Frýdek-Místek
Katastrální území: Frýdek (634956)

List vlastnictví číslo: 182

Vlastník:

VÍTKOVICE
a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský, pozemek, parcela č. 790/26, evidovaná v katastru nemovitostí v

druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, a zapsaná ve prospěch vlastníka na LV č. 182 pro katastrální území Místek, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.

Oceňovaný pozemek se nachází v zastavěném území statutárního města Frýdku-Místku, mimo jeho centrální část, v lokalitě zastavěné především objekty užívanými pro potřeby individuálního, rodinného bydlení a objekty užívanými pro potřeby hromadného bydlení.

Pozemek je přístupný z veřejné, veřejně provozované místní pozemní komunikace se zpevněným povrchem na ulici Třanovského.

6. Obsah posudku

- a) Popis objektu: Pozemek, parc.č. 790/26, v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

a) Popis objektu: Pozemek, parc.č. 790/26, v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský

Parcela č. 790/26 v katastrálním území Frýdek je pozemkem o výměře 1621 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň.

Jedná se o pozemek nezastavěný, a pozemek, který netvoří jednotný funkční celek ve smyslu ustanovení § 9 odstavce (2) písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, kdy jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky evidované v druhu pozemků zahrada nebo ostatní plocha, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich užití.

Parcela č. 790/26 v katastrálním území Frýdek je pozemkem zahrnutým platným územním plánem města v plochách s funkčním využitím „BH - plochy bydlení v bytových domech“.

Způsob využití plochy:

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro bydlení ve vícepodlažních bytových domech, občanské vybavení, veřejná prostranství.

Přípustné využití:

- stavby bytových domů
- stavby občanského vybavení, např. stavby pro vzdělávání a výchovu, stavby pro sociální služby, stavby pro zdravotní služby, stavby pro kulturu, stavby pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro tělovýchovu, stavby pro sport, stavby pro ubytování, stavby pro stravování, stavby pro nevýrobní služby
- stavby a zařízení veřejných prostranství – např. zálivy hromadné dopravy, chodníky, zastávky, altánky, veřejná zeleň, veřejná WC apod.
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, např. stavby a zařízení pozemních komunikací funkční třídy C a D, opěrné zdi, mosty, doprovodná izolační zeleň, autobusové zastávky, garáže a garážová stání, odstavné a parkovací plochy pro potřeby obyvatel v dané lokalitě
- stavby a zařízení technické infrastruktury, např. vodovody, vodojemy, ČOV, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, elektronická komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody
- drobná a řemeslná výroba a výrobní služby, která svým provozováním a technickým zařízeními nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území
- stavby doplňkové ke stavbám hlavním
- změny dokončených staveb dle § 2, odst. 5 stavebního zákona (nástavby, přístavby, stavební úpravy)
- změny v užívání staveb dle § 126 stavebního zákona v souladu s přípustným využitím
- stavby a úpravy na vodních tocích
- služební byty v nebytových objektech, jejichž realizace je v ploše přípustná

Nepřípustné využití:

- stavby rodinných domů
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat
- stavby a zařízení pro těžký průmysl a energetiku, pro lehký průmysl, pro těžbu nerostů, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, zemědělské stavby a stavby pro chov hospodářských zvířat, které svým provozováním a technickým zařízeními narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 500 m² prodejní plochy
- stavby čerpacích stanic PHM
- autobazary, autoservisy, pneuservisy

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- max. výšková hladina zástavby – u stávajících objektů s 6 a více NP se nepřipouští nástavby obytných podkroví, u navržených objektů max. podlažnost 5 NP a obytné podkroví nebo 6 NP bez obytného podkroví, není-li v tabulce zastavitelných a přestavbových ploch stanoveno jinak
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,60

b) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a případně shodné stavební připravenosti (dostupnosti inženýrských sítí).

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Za účelem porovnání oceňované nemovitosti jsou tímto znaleckým posudkem použity pozemky nabízené na trhu s nemovitostmi v dané či srovnatelné lokalitě ve 3. a 4. čtvrtletí roku 2016.

Rozdílnost v poloze pozemků na území obce, v přístupu k pozemkům, vybavení - stavebně technické připravenosti (dosažitelnosti inženýrských sítí) a vliv celkové, k prodeji nabízené, výměry pozemků na jednotkovou cenu (je uvažováno, že v případě větších výměr pozemků je jednotková cena za 1 m² plochy pozemku nižší) je zohledněno v následujících porovnávacích tabulkách.

Vzhledem ke skutečnosti, že u porovnávacích nemovitostí jsou známy pouze nabídkové ceny, a lze předpokládat, že skutečná cena, dosažená při prodeji, bude, vzhledem k celkové situaci na trhu nemovitostí, charakterizované vysokou převahou nabídky nad reálnou koupěschopnou poptávkou, výrazně nižší, jsou tyto nabídkové ceny upraveny, objektivizovány, na pramen ceny koeficientem K_{pramen} .

Srovnávací nemovitosti:

Nemovitost č.1)

Prodej komerčního pozemku 2 193 m² Lipová, Frýdek-Místek - Frýdek

Oplocený pozemek (zahradka) o výměře 2.193 m², se zahradní boudou, studnou a ovocnými stromy, na okraji města ul. Lipová ve Frýdku-Místku určený ke komerční zástavbě.

Dle platného Územního plánu Frýdku-Místku je pozemek zařazen v zastavitelné ploše Z 332 - dopravy silniční DS. Plochy jsou určeny pro stavby a zařízení, jako hromadné garáže, čerpací stanice PHM, ubytovací a stravovací zařízení, myčky, autoservisy, pneuservisy a autobazary, atd.

Dobrá celoroční dostupnost, cyklostezka, na okraji sídliště Slezská.

Ihned k dispozici.

Celková cena: 1 206 150 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)

Cena za m²: 550 Kč

Aktualizace: 15.11.2016

ID: 375459932

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 2193 m²

Elektřina: 230V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Kontaktovat:

MONETAR, a.s.

28. října 1495, 73801 Frýdek-Místek - Místek

Nemovitost č.2)

Prodej komerčního pozemku 1 630 m² Frýdek-Místek - Místek, okres Frýdek-Místek

Pozemek pro komerční využití o výměře 1630 m² se nachází u hlavní silnice č.56 na Frýdlant, a to v těsné blízkosti budoucího obchvatu. V současnosti je zde příjezd úzkou asfaltovou komunikací, která vede souběžně s hlavní silnicí. Před pozemkem je vyasfaltováno stání - příprava na vjezd a

bránu. Ideální jako skladovací plocha. Inž. sítě: vodovod, elektřina a plyn se nacházejí u rodinného domu sousedícího s nabízeným pozemkem, obecní kanalizace u pozemku. Hlavní využití: plocha je dle územního plánu určena pro zařízení a areál výrobních a technických služeb, areál řemesel, skladů, sběrných dvorů, autobazarů, autoservisů, zahradnictví apod.

Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 546 Kč

ID zakázky: CHPO2219

Aktualizace: 17.10.2016

Plocha pozemku: 1630 m²

Kontaktovat:

Efekt Reality - Milena Chodurová

Tržní 23, 73801 Frýdek-Místek - Místek

Nemovitost č.3)

Prodej komerčního pozemku 8 626 m² Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

K prodeji komerční pozemek o rozloze 8.626 m² určený k drobné a řemeslné výrobě, jehož hlavní využití je určeno pro areály výrobních a technických služeb, areály řemesel, skladů, sběrných dvorů, autobazarů, autoservisů, zahradnictví, apod.

Pozemek se nachází u hlavní cesty na ulici Slezská s dobrou dopravní dostupností, možností napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu. V tuto chvíli je přes část pozemku plánovaná cesta. Pozemek lze odkoupit celý nebo pouze jeho část o výměře 5 500 m², přičemž jeho hranice je pak určena plánovanou cestou.

Celková cena: 6 987 060 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m²: 810 Kč

ID zakázky: BE16012

Aktualizace: 18.11.2016

Plocha pozemku: 8626 m²

Kontaktovat:

BONA ELECTA, s.r.o.

Křížná 32/2, 75701 Valašské Meziříčí - Krásno nad Bečvou

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{přístup}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	<i>K_{výměra}</i>	<i>K_{pramen}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost č. 1)					550,- Kč	1,00 m ²
0,90	0,95	1,01	0,99	1,10	584,85 Kč	1,0
Nemovitost č. 2)					564,- Kč	1,00 m ²
0,85	0,90	0,90	1,00	1,10	744,70 Kč	1,0
Nemovitost č. 3)					810,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	1,00	0,91	1,10	770,66 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{místa} \times K_{přístup} \times K_{vybav.} \times K_{výměra} \times K_{pramen})$

Minimální jednotková cena za m²:

584,85 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

700,07 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

770,66 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		700,07 Kč
Jednotkové množství:	×	1 621,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 134 813,47 Kč

Pozemek, parc.č. 790/26, v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský	
- porovnávací hodnota:	1 134 810,- Kč

C. Rekapitulace

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

1 134 810,- Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná porovnávací metodou po zaokrouhlení.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

1 135 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostřicetpěttisíc Kč

Ostrava, 25. 11. 2016

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2016/353** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2016392** podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 182 pro katastrální území Frýdek, vedená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Územní plán Frýdku-Místku: Hlavní výkres.
- Územní plán Frýdku-Místku: Textová část - Podmínky využití plochy BH - plochy bydlení v bytových domech.