

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2505/112/2017

O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 17.7.2017 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 19.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 443/2016 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Výrobně skladovací objekt
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 703 00 Ostrava
LV:	14
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Vítkovice
Počet obyvatel:	292 681

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.7.2017 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele p. Jančové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.7.2017 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 14;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - p. Jančové při místním šetření;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 1071/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části města Ostrava, část Vítkovice, při ul. Ruská, v uzavřeném, oploceném průmyslovém areálu "Dolní oblast Vítkovice". Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je zajištěn přes zpevněné asfaltové nebo betonové vnitro-areálové komunikace pro těžkou kamionovou dopravu. Oceňovaná nemovitost je také napojena na železniční vlečku. Vlastní přístup do areálu je zajištěn z ul. Ruská, případně Místecká. Vnitro-areálové přístupové komunikace jsou ve vlastnictví Vítkovice a.s.

Objekt bez čp/če, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/7 - jedná se o nepodsklepenou, dvoulodní jednopodlažní výrobní halu. Základy objektu jsou betonové (ŽB pásy a patky s izolací), nosné svíslé konstrukce jsou ocelové montované, obvodové konstrukce jsou z menší části vyzdívané, větší část je opláštěna ocelovou rámovou konstrukcí s jednoduchým zasklením drátosklem, střecha je z ocelové konstrukce opatřená světlíky, podlahy haly betonové. V hale je proveden rozvod el. energie, vody, a plynu. Hala je tvořena dvěma hlavními loděmi. Každá loď je vybavena jeřábovou dráhou a mostovými jeřáby. Loď č. 1 o délce 170m je vybavena 2ks mostových jeřábů 80/32t a 1 ks mostového jeřábu 20/5t. Loď č. 2 o délce 130m je vybavena 2 ks mostových jeřábů 50/12,5t. Výška jeřábových drah je 17,5m2. Dále jsou v hale 4 ks kladkostrojů (3ks-5t, 1ks-2t/850kg). Hala je dále vybavena kancelářskými a sociálními prostory (zázemí pro zaměstnance). Celková zastavěná plocha objektu je 9053m2. Užiténá plocha haly je 8867m2.

Objekt byl postaven v roce 1982. Celkově je objekt v průměrném, převážně původním technickém stavu jen s menší běžnou údržbou bez větších rekonstrukcí. Místně jsou poškozeny jsou výplně otvorů-rozbitá skla. Objekt haly není vytápěn. Objekt je napojen na vnitro-areálové inženýrské sítě - elektro, voda, plyn, kanalizace.

Na oceňované nemovitosti vážnou omezení - věcná břemena zapsána na LV č. 14. Tato věcná břemena nemají dle názoru znalce vliv na stanovenou cenu obvyklou.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1071/7 - je zcela zastavěn stavbou haly bez čp/če. Pozemek se nachází ve skupě parcel, kterým je dle platné cenové mapy města Ostravy přiřazena cena 800,- Kč/m2.

Rekapitulace ploch:

celková plocha pozemků 9053m2 z toho 9053m2 je zastavěná plocha (100%);

celková užiténá plocha haly (výroba a skladování): 8867m2.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Administrativní ocenění nemovitosti - dle platného cenového předpisu

1. Objekt bez čp/če, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/7
2. Pozemek parc.č.č 1071/7

2) Výnosová hodnota

3) Srovnávací hodnota

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Administrativní cena dle platného cenového předpisu - nákladový způsob ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 spoluhl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	IV	0,12
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,500}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,475}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,475}$$

1. Objekt bez čp/če, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	9 053,00 m ²	17,50 m	158 427,50
Součet	9 053,00 m²		158 427,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	158 427,50 / 9 053,00	= 17,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	9 053,00 / 1	= 9 053,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(9053)*(17,5)	=	158 427,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	158 427,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		158 427,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	80	0,46	2,50
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	20	1,00	1,36
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,56
Koeficient vybavení K₄:					0,8956

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9207
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8956

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 077,10
Plná cena: 158 427,50 m ³ * 2 077,10 Kč/m ³	=	329 069 760,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 70 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= **164 534 880,13 Kč**

Koeficient pp

* 0,475

Cena stavby CS

= **78 154 068,06 Kč**

Objekt bez čp/če, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/7 - zjištěná cena

= **78 154 068,06 Kč**

2. Pozemek parc.č.č 1071/7

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	1071/7	9 503,00	800,00	7 602 400,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			9 503,00		7 602 400,-

Pozemek parc.č.č 1071/7 - zjištěná cena

= **7 602 400,- Kč**

Rekapitulace administrativního ocenění

- | | |
|---|------------------|
| 1. Objekt bez čp/če, průmyslový objekt - součást pozemku parc.č. 1071/7 | 78 154 068,10 Kč |
| 2. Pozemek parc.č.č 1071/7 | 7 602 400,- Kč |

Výsledná cena - celkem:

85 756 468,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

85 756 470,- Kč

2) Výnosová hodnota

Oceňovaný objekt je z části pronajat. K ocenění byly předloženy nájemní smlouvy vč. dodatků. Výše obvyklého (tržního) nájemného byla získána z realitní inzerce a vlastní databáze srovnatelných objektů z dané lokality. Obvyklé nájemné srovnatelných výrobně skladovacích prostor v dané lokalitě se v době ke dni ocenění pohybují v rozmezí 600,- Kč až 1000,- Kč/m2/rok. Sjednané nájemné odpovídá místně obvyklým nájmům. Výsledné obvyklé nájemné pro výpočet (pro nepronajaté výrobně skladovací prostory) stanoveno ve výši 900,- Kč/m2/rok.

č.	plocha - účel	Podlahová plocha	čistý nájem [Kč/m2/rok]	nájem [Kč/rok]
1	skladovací prostory	600m2	1000,-	600 000,-
2	výrobně skladovací prostory	1310m2	1000,-	1 310 000,-
3	Manipulační prostory	512m2	500,-	256 000,-
4	díleňská kancelář	31,30m2	1000,-	31 300,-
5	Technická místnost	10,7m2	1000,-	10 700,-
6	Sociální zařízení	39,40m2	400,-	15 760,-
7	Komunikační prostory	7,6m2	300,-	2 280,-
8	Výrobní prostory	252m2	800,-	201 600,-
9	Výrobní prostory	1080m2	800,-	864 000,-
10	Manipulační prostory	360m2	400,-	144 000,-
11	Nájem mostových jeřábů			430 000,-
12	Nájem žihací pece			67 460,-
13	Výrobně skladovací prostory (v současnosti nepronajaté)	3570m2	900,-	3 213 000,-
14	Komunikační prostory (v současnosti nepronajaté)	1094m2	300,-	328 200,-
	Celkový nájem za rok	8867m2		7 474 300,-
Hrubý výnos za rok celkem:				7 474 300,-

Ztráta nájemného: 15,00 %	1 121 145,- Kč
Hrubý výnos celkem:	6 353 155,- Kč
Roční výdaje celkem (30%):	2 242 290,- Kč
Čistý výnos za rok celkem:	4 110 865,- Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	10,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	41 108 650,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

41.100.000,- Kč

3) Srovnávací hodnota

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2017 - ul. Novoveská, Ostrava-Mariánské Hory - výrobně skladovací areál sestávající z objektu výrobně skladovacího s administrativní částí se zázemím pro zaměstnance. Převážná část objektu je tvořena výrobně skladovacími prostory. Objekt proveden z montovaných železobetonových tyčových konstrukcí se zděnými vyzdívkami. Objekt je nepodsklepený, výrobně skladovací část je jednopodlažní s šikmou nízkou sedlovou střechou bez podhledů, administrativní část je dvoupodlažní s plochou střechou. Objekt byl postaven a dán k užívání v roce 1995. Objekt je převážně v dobrém technickém stavu pravidelnou běžnou údržbou a menšími rekonstrukcemi - zateplení administrativní části, kazetové podhledy, plastová okna. Ostatní konstrukce a vybavení jsou původní bez závad. Dispozičně je výrobně skladovací část užívána především k výrobě a kompletaci nábytku (prostor dřevovýroby, brusárna, lakovna, kovovýroba, expedice, kompletace, příruční sklady, sklady materiálů). V administrativní části se nachází kanceláře, sociální zařízení (sprchy, WC - zvlášť muži/ženy), jídelna, kuchyně, zasedací místnosti, archivy, apod). Podlahové plochy administrativní části jsou cca 1834m², podlahové plochy výrobně skladovacích ploch jsou cca 5297m². Objekt je napojen na veřejné ing. sítě - elektro, voda, kanalizace, dálkový teplovod.

Zastavěná plocha: 6171m², užitná plocha 7131m², plocha pozemků: 15090m².

Realizovaná cena 03/2017: 40.000.000,- Kč (5.609,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je lepší (mladší objekt s nižším opotřebením, dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 4.768,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - ul. 1. máje, Ostrava-Moravská Ostrava - K prodeji průmyslová a skladovací dvou-lodní hala s dobrou komunikační dostupností. Hala je spojena se sociálně-správní budovou a tento objekt má zastavěnou plochu 6 407 m². Objekt napojen na horkovodní vytápění, vodovod a elektřinu. V objektu jsou 4 mostové jeřáby - 2 x 10 t, 1 x 12,5 t a 1 x 20,5 t. Vybaveno hydranty i hasicími přístroji. Haly mají vlastní trafostanici, dílenské i sociální zázemí. Vedle hal je pozemek tvořený parkovištěm a vlastní příjezdovou komunikací přímo dostupný z obecní komunikace.

Zastavěná plocha: 6800m², užitná plocha 6407m², pozemky 8800m².

Nabídková cena RK: 55.000.000,- Kč (8.584,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je srovnatelný; srovnatelná plocha pozemků; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 7.726,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2015 - Jedná se o dvě provozně propojené haly obdélníkových půdorysů o rozměrech 152,36 x 25,16m a 111,55 x 20,68m s ocelovou nosnou konstrukcí s ŽB panelovým opláštěním. Zastřešení je nízkou sedlovou střechou ve dvou výškových úrovních, krytina je z plechových šablon. Na střeše je situován světlík. Podlahy betonové, okna plastová, zateplená střecha. V roce 2010 provedeny stavební úpravy: Provedeny nové rozvody elektro, instalovány dva mostové jeřáby o nosnosti 12,5 t, vyměněny klempířské konstrukce, osazeny nové vrata a dveře. Pozemky o celkové výměře 37.782m² umožňující další výstavbu.

Zastavěná plocha: 6140m²; obestavěný prostor: 99085m³; užitná plocha: 6049m²; Pozemky 37 782m²..

Realizovaná cena 07/2015: 50.000.000,- Kč (8.266,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je mírně lepší (částečné stavební úpravy a drobnější rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; výrazně větší plocha pozemků umožňující další výstavbu - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 5.207,- Kč/m² užitné plochy.

4. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2015 na ul. Slovenská, Ostrava-Přívaz - Oceňovaný areál je situován na okraji zastavěné části města do lokality s funkčním využitím dle platného územního plánu města Ostravy pro průmyslovou výrobu a sklady - zóna lehkého průmyslu. Příjezd k oceňovanému areálu je zajištěn z dvouproudé veřejné komunikace ul. Slovenská. Příjezd k oceňovanému areálu je možný i pro těžkou nákladní nebo kamionovou dopravu. Přístupová komunikace má zpevněný asfaltový povrch. Vzdálenost areálu k nájzdu na dálnici D1 je cca 700m. Oceňovaný areál sestává z administrativní budovy a dvou výrobně skladovacích objektů, a přilehlých pozemků s manipulačními a skladovacími asfaltovými plochami.

Zastavěná plocha: 8115m²; užitná plocha: 7963m²; Pozemky 26122m²..

Realizovaný prodej 12/2015: 45.000.000,- Kč. (5.651,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je lepší (mladší objekt s nižším opotřebením, dobrá běžná údržba a rekonstrukce) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85, bez mostových jeřábů - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20, výrazně větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 4.803,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 4.768,- až 7.726,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 5.626,- Kč/m² užitné plochy

8867m² (užitné plochy oceňovaného objektu) x 5.626,- Kč/m² = 49.885.742,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

49.900.000,- Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda	85.756.470,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	41.100.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	49.900.000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 1071/7 jehož součástí je stavba: bez čp/če, průmyslový objekt vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 17.7.2017 po zaokrouhlení na:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti
49.900.000,-Kč

slovy: čtyřicetdevětmilionůdevětsettisíc Kč

V Hlučíně, 19.7.2017

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky
tel.: 731 645 931

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j.Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

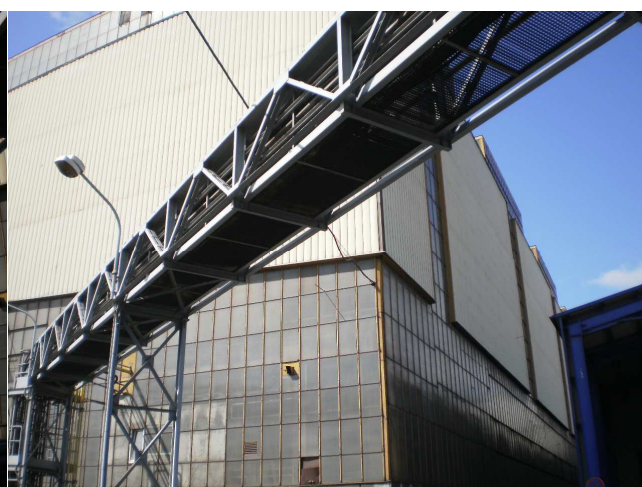
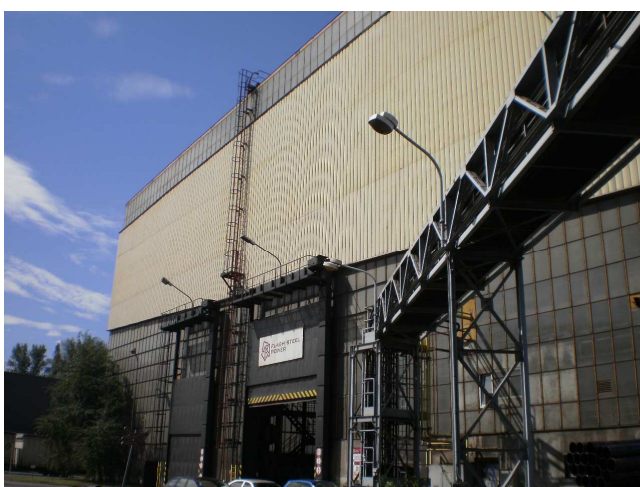
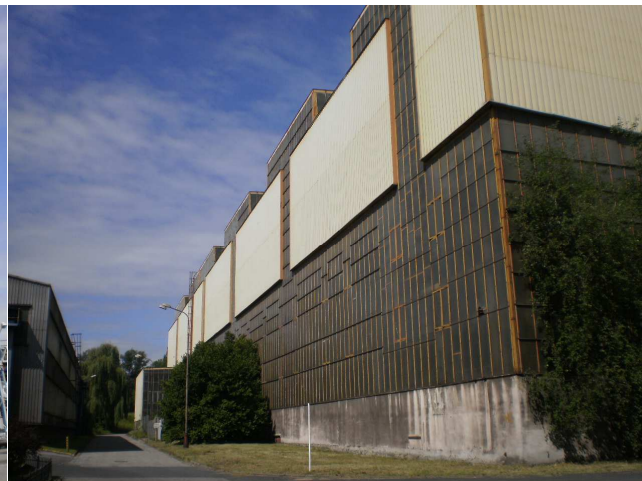
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2505/112/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2505/112/2017.

E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 2 strany;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 3 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 17.7.2017





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2017 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714071 Vítkovice

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava	45193070	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1071/7	9053	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1071/7					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Věcné břemeno (podle listiny)	
zřízení a provozování podzemního vedení optického komunikačního kabelu pod budovou stojící na tomto pozemku (v podzemním kabelovém kolektoru) s právem přístupu a příjezdu za účelem zajišťování jeho provozu a údržby, případné rekonstrukce nebo odstranění dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 1588-29/2009	
ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26470411	Parcela: 1071/7 V-1150/2010-807
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2010. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
V-1150/2010-807	
o Věcné břemeno (podle listiny)	
zřízení a provozování podzemního vedení optického komunikačního kabelu pod budovou (v podzemním kabelovém kolektoru) s právem přístupu a příjezdu za účelem zajišťování jeho provozu a údržby, případné rekonstrukce nebo odstranění dle čl. III. smlouvy	
ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26470411	Parcela: 1071/7 Z-17072/2011-807
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2010. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
V-1150/2010-807	
o Věcné břemeno (podle listiny)	
umístění a provozování energetického zařízení - podzemní kabelové vedení (elektrické a ovládací kabely umístěné v podzemním kolektoru) s právem přístupu a příjezdu dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 1616-65/2009	
ČEZ Energetické služby, s.r.o.,	Parcela: 1071/7 V-15497/2013-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2017 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 14
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Výstavní 1144/103, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 27804721

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2013.

V-15497/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování energetického zařízení
- podzemní kabelové vedení pod budovou (elektrické a ovládací kabely umístěné v podzemním kolektoru) s právem přístupu a příjezdu dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 1616-65/2009

ČEZ Energetické služby, s.r.o., Parcela: 1071/7 V-15497/2013-807
Výstavní 1144/103, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 27804721

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2013.

V-15497/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování podzemního kabelu pod budovou stojící na tomto pozemku (v podzemním kolektoru)
dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 1559-1A/2009

ČEZ Energetické služby, s.r.o., Parcela: 1071/7 V-20832/2016-807
Výstavní 1144/103, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 27804721

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2011.

V-5988/2011-807

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 08.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2016. Zápis proveden dne 06.01.2017.

V-20832/2016-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování podzemního kabelu pod budovou (v podzemním kolektoru)
dle čl. IV. smlouvy

ČEZ Energetické služby, s.r.o., Parcela: 1071/7 V-20832/2016-807
Výstavní 1144/103, Vítkovice, 70300
Ostrava, RČ/IČO: 27804721

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2011.

V-5988/2011-807

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 08.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2016. Zápis proveden dne 06.01.2017.

V-20832/2016-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2017 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 14
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-3/2013-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2801/1992 dle notář.zápisu o založení a.s. ze dne 28.1.1992.
A doplnění o souhlas s opravou soup.nemovitostí ze dne 23.2. 1999- jako dodatek č.8.

POLVZ:20/1994

Z-3200020/1994-807

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

RČ/IČO: 45193070

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

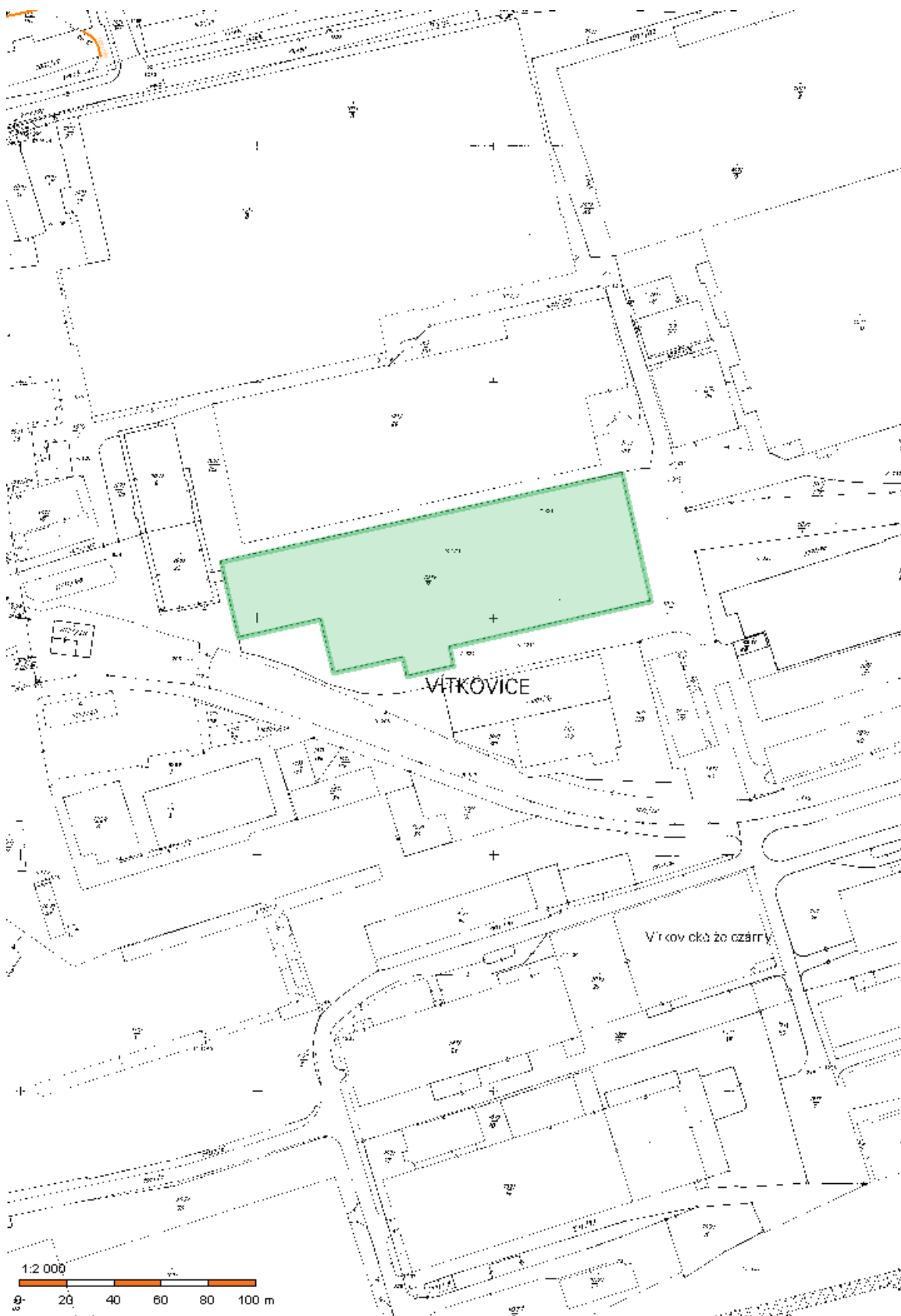
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

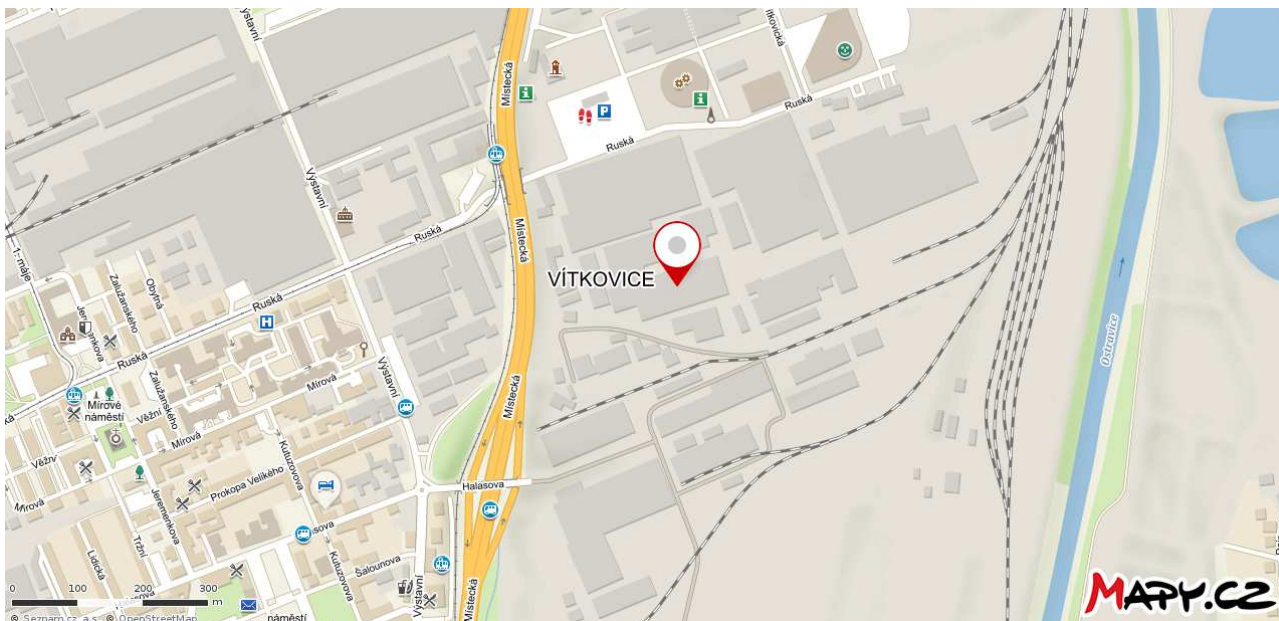
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.07.2017 14:06:46

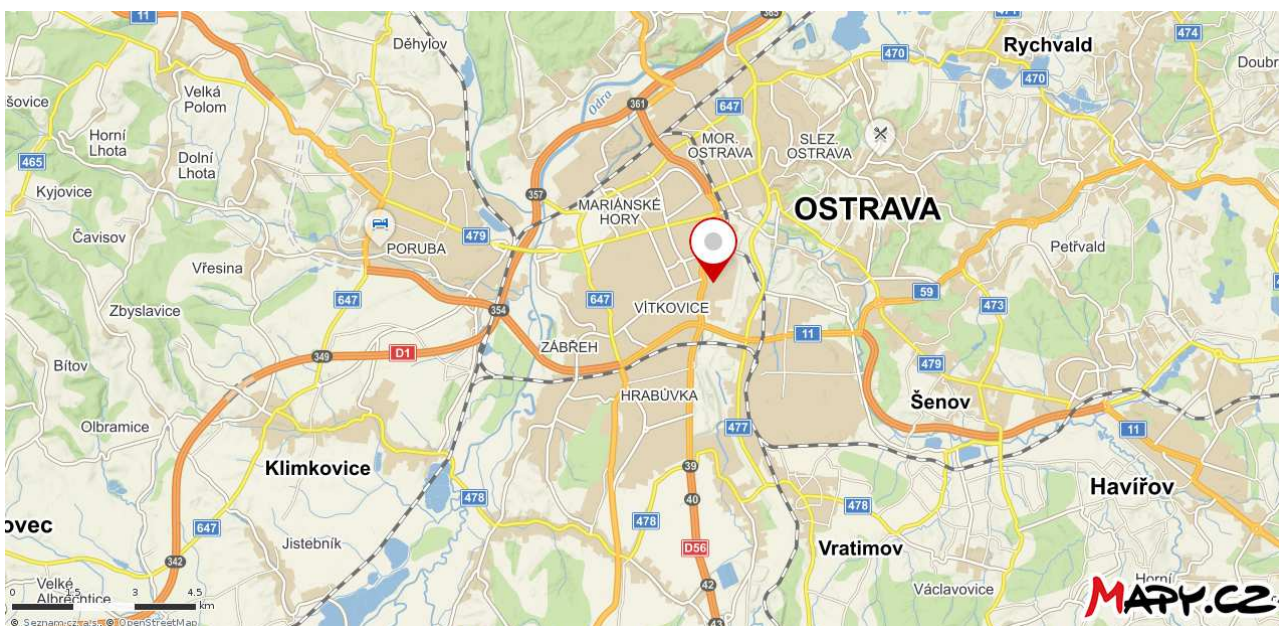
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





OZN.: Průmyslový objekt bez čp/če na pozemku parc.č. 1071/7 v k.ú. Vítkovice, Ostrava



OZN.: Průmyslový objekt bez čp/če na pozemku parc.č. 1071/7 v k.ú. Vítkovice, Ostrava