19

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 8995-179/05

o ceně pozemků parc.č.1314/2, 1314/3 a 1318/2 na ul.Poděbradova, katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město, včetně venkovních úprav.

**Objednavatel posudku:**
Soudní exekutor
Mgr.Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Poděbradova 41

**Č.j. EX 664/03**

**Vlastník nemovitosti:**
DOM POLSKI, a.s.
IČ: 47151480
Poděbradova 53
Ostrava - Moravská Ostrava

**Účel posudku:**
Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitosti

**Oceňovací předpis:**
Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl.č.452/2003 Sb. a č.640/2004 Sb. ze dne 13.12.2004 s účinností od 1.1.2005.

**Oceněno ke dni:**
16.března 2005

**Posudek vypracoval:**
Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

Jaromír KLEIN
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 9 stran textu včetně obálky a přílohy.

V Ostravě, dne 16.března 2005

Zapůjčeno 9.8.2005
od Mgr.
Jiřího Krále

# A. NÁLEZ

## Bližší údaje o nemovitosti

## Podklady pro vypracování posudku

Usnesení č.j.EX 664/03 o ustanovení znalcem, vyhotovené soudním exekutorem Mgr.Jiřím Králem dne 15.2.2005 v Ostravě.

Informativní výpisy z internetového portálu Katastru nemovitostí.

Doplňující informace zástupce objednavatele znaleckého posudku.

## Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 15.března 2005 za účasti zástupce objednatele znaleckého posudku.

## Přílohy posudku

Cenová mapa pozemků platná od 1.1.2005 na území města Ostravy pro katastrální území Moravská Ostrava.

## Předmětem ocenění jsou

1) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy, parc.č.1314/2
2) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy, parc.č.1314/3
3) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy, parc.č.1318/2
4) Venkovní úpravy
5) Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.

# B. POSUDEK A OCENĚNÍ

## 1) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy, p.č.1314/2

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

### Popis

Výčet pozemků:
Parc.č.1314/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 $m^2$

Od 1.1.2005 platí na území města Ostravy aktualizovaná cenová mapa pozemků, kde k výše uvedené parcele je přiřazena cena 1800,- Kč/$m^2$ .

### Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku | = Kč | 1.800,- |
| Cena za celou výměru 237.00 $m^2$ | = Kč | 426.600,- |
| **Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy** | **Cena celkem Kč** | **426.600,-** |

## 2) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy, p.č.1314/3

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

### Popis

Výčet pozemků:
Parc.č.1314/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 $m^2$

Od 1.1.2005 platí na území města Ostravy aktualizovaná cenová mapa pozemků, kde k výše uvedené parcele je přiřazena cena 1800,- Kč/$m^2$ .

### Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku | = Kč | 1.800,- |
| Cena za celou výměru 185.00 $m^2$ | = Kč | 333.000,- |
| **Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy** | **Cena celkem Kč** | **333.000,-** |

## 3) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy , p.č.1318/2

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

### Popis

Výčet pozemků:
Parc.č.1318/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 167 $m^2$

Od 1.1.2005 platí na území města Ostravy aktualizovaná cenová mapa pozemků, kde k výše uvedené parcele je přiřazena cena 1800,- Kč/$m^2$ .

### Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku | = Kč | 1.800,- |
| Cena za celou výměru 167.00 $m^2$ | = Kč | 300.600,- |
| **Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy** | **Cena celkem Kč** | **300.600,-** |

## 4) Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

## 4.1) Obrubník monolitický

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 9.6.

### Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

### Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cena za | 16.00 m | x 240,- Kč/m = Kč | 3.840,- |
| SKP: 46.23.11.5 | | | |
| Koeficienty: | | | |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13) | | | x 1.2400 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.35) | | | x 1.9280 |
| Kp: prodejnosti (dle přílohy č.36) | | | x 0.4440 |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | | = Kč | 4.076,08 |
| Cena stavby bez opotřebení | | = Kč | 4.076,08 |
| Snížení ceny za opotřebení 16.6667% | | - Kč | 679,35 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | | = Kč | 3.396,73 |
| **Obrubník monolitický** | | **Cena celkem Kč** | **3.397,-** |

## 4.2) Litý asfalt tl.30 mm, podkl.kamenivo, obal.asfalt

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 8.4.2.

### Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

### Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Cena za | 110.00 $m^2$ | x 400,- Kč/$m^2$ | = Kč | **44.000,-** |
| SKP: 46.23.11.5 | | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13) | | | | x 1.2400 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.35) | | | | x 1.9280 |
| Kp: prodejnosti (dle přílohy č.36) | | | | x 0.4440 |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | | | = Kč | **46.705,11** |
| Cena stavby bez opotřebení | | | = Kč | **46.705,11** |
| Snížení ceny za opotřebení 16.6667% | | | - Kč | **7.784,20** |
| Cena stavby po započtení opotřebení | | | = Kč | **38.920,91** |
| **Litý asfalt tl.30 mm, podkl.kamenivo, obal.asfalt** | | | **Cena celkem Kč** | **38.921,-** |
| **Venkovní úpravy** | | | **Cena celkem Kč** | **42.318,-** |

## 5) Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.

### Popis

Popis věcného břemene:

Provozování a údržba veřejné telekomunikační sítě pro České Radiokomunikace a.s. U Nákladového nádraží 3144/4, Praha 3

Vzhledem ke skutečnosti, že rozsah věcného břemene nelze přesně specifikovat je pro ocenění použito v souladu s cenovým předpisem paušální částky 10.000,- Kč.

### Výpočet ceny věcného břemene (§ 18 zákona č.151/1997 Sb.)

| | | |
|---|---|---|
| Roční užitek ve výši obvyklé ceny nelze zjistit | | |
| Cena věcného břemene (částka daná zákonem) | = Kč | **10.000,-** |
| **Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.** | **Cena celkem Kč** | **10.000,-** |

# C. REKAPITULACE

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

| | | |
|---|---|---|
| 1) Venkovní úpravy | Kč | 0,- |
| 2) Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb. | Kč | 10.000,- |
| **Zjištěná cena celkem** | **Kč** | **10.000,-** |

VÝSLEDNÉ CENY

| | | |
|---|---|---|
| 1) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy | Kč | 426.600,- |
| 2) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy | Kč | 333.000,- |
| 3) Stavební pozemek-ocenění dle cenové mapy | Kč | 300.600,- |
| 4) Venkovní úpravy | Kč | 42.318,- |
| 5) Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb. | Kč | -10.000,- |
| **Zjištěná výsledná cena** | **Kč** | **1.092.518,-** |
| **Po zaokrouhlení podle § 49 vyhlášky** | **Kč** | **1.092.520,-** |

Slovy: Jedenmiliondevadesátdvatisícepětsetdvacet Kč

## Stanovení ceny obvyklé srovnávací metodou :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C" výpisu z katastru nemovitostí – LV č.1932 pro katastrální území Moravská Ostrava váznе na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to věcné břemeno provozování a údržby veřejné telekomunikační sítě pro České Radiokomunikace a.s.

Oceňované pozemky se nachází v centru Moravské Ostravy poblíž křižovatky ulic Poděbradova – Českobratrská a navazují bezprostředně na objekt Hotelu Polský dům. Pozemky je možno napojit na inženýrské sítě: veřejný vodovodní řad, kanalizaci, zemní plyn, telefon, kabelovou televizi a elektrorozvod.

Na území města Ostravy je v platnosti ke dni ocenění cenová mapa pozemků, kde k uvedeným pozemkům je přiřazena cena 1 800,- Kč/m2. Tato cenová mapa je zpracovaná na základě skutečně realizovaných prodejů a znalcem byla tato cena vyhodnocena jako cena obvyklá v daném místě a čase.

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu regionu Ostravska, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že předmětná nemovitost se nachází v centru města odhaduji **cenu obvyklou** oceňované nemovitosti ve výši

1 100 000,- Kč

**Pozn.**
**Cena věcného břemene provozování a údržby veřejné telekomunikační sítě zapsaného na LV č.1932 činí 10.000,- Kč.**

V Ostravě, dne 31.května 2005

Jaromír KLEIN
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

software PC.System Olomouc

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 4. 1994, č. j. Spr. 2029/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký úkon zapsán pod poř. čís. 8995-D9/05 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 8995-D9/05

Podpis znalce