

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 130-4319/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 955/4** jehož součástí je **stavba bez č.p./č.e.** 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 11 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 18.10.2016

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. 955/4 o výměře 24 m² – zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se stavbou se nachází v městské části Vítkovice, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), při ul. Ruská u vstupu do průmyslového areálu. K pozemku je přístup po pozemku ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemek je ke dni ocenění celý zastavěn stavbou bez čp./č.e., která je také předmětem ocenění. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca. 3,9 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Místecká) je možné ve vzdálenosti 1,4 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně lehkého průmyslu, což je v souladu se skutečností.

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. 955/4 o výměře 24 m² – zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba

B1 - LV bez zápisu

C - LV bez zápisu

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 plánec a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 955/4 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 přikládána 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 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

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

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	-0,02
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1.1. Stavba bez č.p./č.e.

Popis: Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu, která sloužila jako vrátnice při vstupu do areálu. Stavba má plochou střechu, krytou lepenkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenná omítka. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou prosklené. Objekt je napojen na vodu, elektro a je napojen na veřejnou kanalizační síť. Stavba je ke dni ocenění odpojena od dodávek vody a elektřiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,5*3,64	=	23,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	23,66 m ²	2,80 m	66,25
Součet	23,66 m²		66,25

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	66,25 / 23,66	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	23,66 / 1	= 23,66 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,5*3,64)*(2,80)	=	66,25 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	66,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		66,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	S	100
10. Schody	chybí	S	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo	P	100
24. Výtahy	chybí	S	100
25. Ostatní	chybí	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9611

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1990
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9611
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 101,91
Plná cena: 66,25 m ³ * 8 101,91 Kč/m ³	=	536 751,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 80 = 57,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 57,5 % / 100)	*	0,425
Nákladová cena stavby CS_N	=	228 119,40 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	225 838,21 Kč
Stavba bez č.p./č.e. - zjištěná cena	=	225 838,21 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 955/4

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 955/4 (zapsaný na LV č. 14) o celkové výměře 24 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je ke dni ocenění celý zastavěn stavbou bez č.p./č.e.. Přístup k pozemku je možný přes pozemky (parc.č. 955/1, 946/15) ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v rovinatém terénu.

Ocenění pozemku parc.č. 955/4 je provedeno dle § 2 odst.1 vyhlášky, kdy cena je stanovena dle cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy. Tato cena se dále neupravuje.

Ocenění

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	955/4	24,00	1 290,00	30 960,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			24,00		30 960,-

Pozemek parc.č. 955/4 - zjištěná cena = **30 960,- Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Po **nebytových prostorech s komerční využitelností**, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **nabídka srovnatelná s poptávkou**. S přihlédnutím k umístění stavby, vybavení a k technickému stavu a vybavení jsem názoru, že **oceňovaná nemovitá věc je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný rodinný dům, tyto rodinné domy:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl. plochy [Kč]	
Unimo buňka, Třinec, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	30	54 000	2016
			1 800	
Obchodní prostor, Vratimov, okr. Ostrava-město	Průměrný	50	261 000	2016
			5 220	
Prodejna, Staříč, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	130	792 000	2016
			6 092	
Skladovací prostor, Krnov, okr. Bruntál	Průměrný	50	261 000	2016
			5 220	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný objekt, v průměru od 1 800 až 6 000 Kč za m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti na částku (po zaokrouhlení):

4 150 Kč/m² za užitnou plochu vrátnice (24 m²)

tj. celkem 100 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Z předložených podkladů a dostupných informací žádná rizika nebo právní vady, které by ovlivnily cenu obvyklou, nevyplývají.

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. 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. 955/4 o výměře 24 m² – zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Stavba bez č.p./č.e.	Kč	225 838,-
Pozemek parc.č. 955/4	Kč	30 960,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	100 000,-

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. 955/4 se stavbou bez č.p./č.e.** a to takto (po zaokrouhlení):

100 000 Kč

slovy: Jednostotísíc Kč

V Ostravě, 18.10.2016

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. 130-4319/16 znaleckého deníku.