

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 514-43/2020

O ceně obvyklé pozemku p.č. 3742/1, evidovaného na LV č. 10001 pro k.ú. Horní Lutyně.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky, Pozemek
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Orlová, k.ú. Orlová
Adresa:	Polní, 735 11 Orlová

VLASTNÍK:	Město Orlová, RČ/IČO: 00297577, Město
Adresa:	Osvobození 796, 735 14 Orlová

OBJEDNAVATEL:	Město Orlová, RČ/IČO: 00297577
Adresa:	Osvobození 796, 735 14 Orlová

ZHOTOVITEL:	Ing. Jan Česelský, Ph.D.
Adresa:	M. Pujmanové 663/10, 709 00 Ostrava - Mar. Hory telefon: 736 133 093 e-mail: ceselsky.odhady@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

317 000 Kč

Stav ke dni: 13.3.2020

Datum místního šetření: 13.3.2020

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

V Ostravě, dne 27.3.2020

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 3742/1, evidovaného na LV č. 10001

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Přehled podkladů

- Informace a fotodokumentace z místního šetření provedeného dne 13.3.2020.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Horní Lutyně prokazující stav evidovaný k 13.3.2020.
- Kopie katastrální mapy, část LV 10001 pro k.ú. Horní Lutyně.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.
- Bradáč, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, CERM Brno, 2016, ISBN 9788072049301.
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, IOM – VŠE v Praze, 2007, ISBN 978-80-245-1211-2.
- Územní plán města Orlové.
- Zpráva o nebezpečí povodní, ČAP.
- Informace o cenách z realizovaných kupních smluv obdobných pozemků; zdroj: Katastr nemovitostí9.
- Realitní inzerce.

Znalec neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesou právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Místopis

Oceňovaný pozemek se nachází ve městě Orlová. Město Orlová je situováno v okrese Karviná cca 10 km západně od správního města Karviná. Ve městě žije cca 34 tis. obyvatel. Ve městě se nachází kompletní městská občanská vybavenost. Dopravní napojení obce je dobré, město je napojeno na dopravní síť silnic I. třídy. Doprava je zajištěna meziměstskou hromadnou autobusovou dopravou; v rámci města je zavedena MHD. V rámci města jsou rozvedeny

kompletní síť technické infrastruktury.

Oceňovaný pozemek se nachází v okrajové části města Orlové, při ulici Polní. Dopravní dostupnost místa je dobrá, dostupnost osobním automobilem nebo MHD (nejbližší zastávka je přímo při pozemku). Z místa je pěším způsobem dostupná veškerá občanská vybavenost města. V místě jsou dostupné veškeré síť technické infrastruktury.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

3795/1 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 3742/1 - ostatní plocha (zeleň) o výměře 2537 m². Pozemek je rovinatý, je částečně zpevněn asfaltobetonovým povrchem, který slouží částečně k parkování automobilů a částečně jako pěší přístup do přilehlého areálu základní školy. Větší část plochy pozemku je zatravněna; na pozemku se nachází několik vzrostlých stromů. Pozemek plní funkci ploch veřejných a doplňkových se zelení. Pozemek je zatížen několika přípojkami veřejných sítí technické infrastruktury - plynovodní přípojkou školského areálu a přípojkou podzemního vedení komunikační sítě.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: - Věcné břemeno práva zřízení a provozování přípojky plynu a práva vstupu za účelem oprav a údržby přípojky plynu k části pozemku dle GP.

- Věcné břemeno umístění a provozování podzemního vedení komunikační sítě a vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu a údržby, oprav, včetně případné rekonstrukce a odstranění vedení komunikační sítě.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 3742/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek 2
Lokalita: Orlová, při ulici
Popis: Zatrávněný pozemek na nároží ulic Potoční a Ostravská. Pozemek je rovinatý, je zatrávněn, neoplocený. Přes pozemek vzdušnou trasou vede elektrické vedení NN.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,95
poloha pozemku - horší poloha	1,05
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
60 000	753	79,68	1,00	79,68

Název: Pozemek 3

Lokalita: Petřvald, při ul. Březinská

Popis: Pozemek rovinatý, zpevněný panelovým povrchem. Pozemek má poloveřejný charakter, slouží jako přístupová plocha k zásobování objektu komerčního charakteru. Pozemkem prochází místní rozvody technické infrastruktury - vodovod, kanalizace, vzdušné vedení NN.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - menší plocha	0,90
poloha pozemku - lepší poloha při komerčním objektu (plocha pro zásobování)	0,80
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - vyšší využití pozemku zpevněnou plochou	0,90
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
43 200	144	300,00	0,65	195,00

Název: Pozemek 4

Lokalita: Karviná - Nové Město, ul. Havířská

Popis: Jedná se o pozemek charakteru veřejné zeleně, který je rovinatý. Pozemek se nachází v Karviné mezi ulicemi Havířská a Cihelní. Pozemek je přístupovým pozemkem do

objektu sportovní haly, plocha pozemku je tak v některých místech zpevněna
asfaltovou plochou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - obdobná velikost	1,00
poloha pozemku - obdobná poloha	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez kotrekcce	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
264 000	2 640	100,00	1,00	100,00

Zjištěná průměrná jednotková cena **124,89 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň	3742/1	2 537	125,00		317 125
Celková výměra pozemků		2 537	Hodnota pozemků celkem		317 125

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

317 125 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena plně v souladu s §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, t.j. porovnáním, s cenami charakterem obdobných pozemků, realizovaných na nemovitostním trhu. Při porovnání byly vzaty v úvahu všechny základní hodnototvorné faktory. Oceňovaný pozemek je využíván jako veřejný pozemek s funkcí veřejné zeleně. Vzhledem k charakteru pozemku a jeho účelu není komerčně využíván.

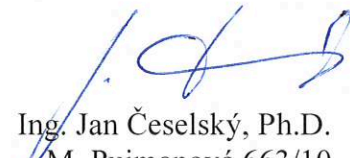
Obvyklá cena

317 000 Kč

slovy: Třístasedmnácttisíc Kč

V Ostravě 27.3.2020




Ing. Jan Česelský, Ph.D.
M. Pujmanové 663/10
709 00 Ostrava - Mar. Hory
telefon: 736 133 093
e-mail: ceselsky.odhady@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 29. června 2011, č. j. 284/2011-OD-ZN/6, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, specializace - nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 514-43/2020 znaleckého deníku.


Ing. Jan Česelský, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV č. 10001 pro k.ú. Horní Lutyně	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Situace umístění	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2020 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712531 Horní Lutyně

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová	00297577	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3742/1	2537	ostatní plocha	zeleň	
3742/7	568	ostatní plocha	zeleň	
3742/8	8918	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
3742/9	546	ostatní plocha	jiná plocha	
3744	4948	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Lutyně, č.p. 963, obč.vyb.
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 3744

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

◦ **Věcné břemeno (podle listiny)**

- právo zřízení a provozování přípojky plynu
- právo vstupu za účelem oprav a údržby přípojky plynu (k části pozemku dle GP č.2005-10/2012-C)

Oprávnění pro

Parcela: 3898

Povinnost k

Parcela: 3742/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2012.

V-1415/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ **Věcné břemeno (podle listiny)**

- umístění a provozování podzemního vedení komunikační sítě
- právo vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu a údržby, oprav, včetně případné rekonstrukce a odstranění vedení komunikační sítě (k části pozemku dle G.P.2061-715/2012-D)

Oprávnění pro

PODA a.s., 28. října 1168/102, Moravská Ostrava, 70200

Ostrava, RČ/IČO: 25816179

Povinnost k

Parcela: 3742/1, Parcela: 3742/8, Parcela: 3744

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2012.

V-5493/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2020 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Území: 712531 Horní Lutyně

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Poznámky a další obdobné údaje

vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3742/7

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Právní předpis: Zákoník práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5.

POLVZ:148/1992

Z-1900148/1992-803

Pro: Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

RČ/IČO: 00297577

Smlouva darovací ze dne 21.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2012.

V-2789/2012-803

Pro: Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

RČ/IČO: 00297577

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 Karviná, kód: 803.

vyhotovil:

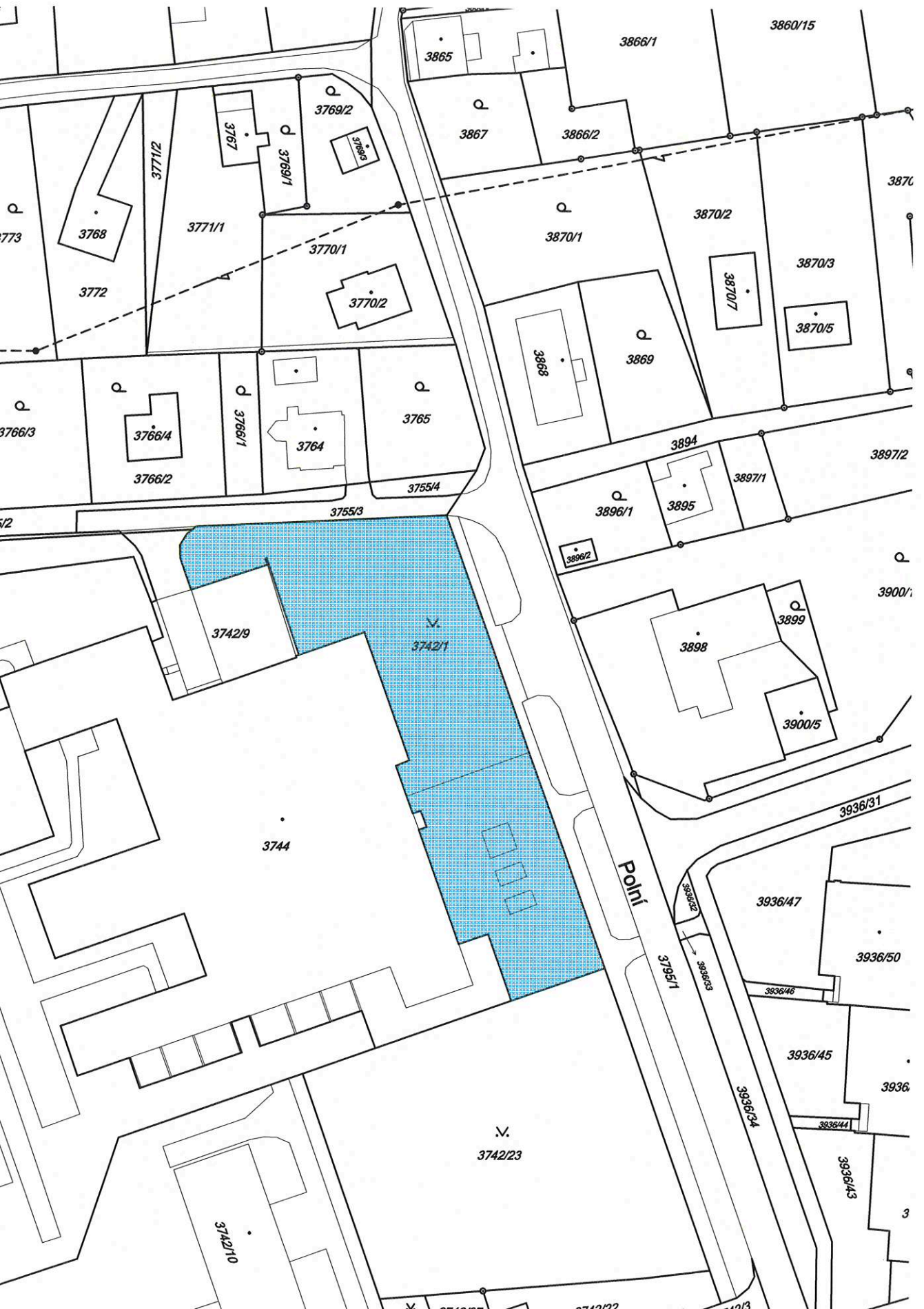
Vyhotoveno: 31.03.2020 11:03:03

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



3742/1

3770/2

3770/1

3769/2

3769/1

3766/3

3766/2

3766/1

3764

3755/4

3755/3

3742/9

3742/23

3742/10

3744

3865

3867

3866/2

3866/1

3860/15

3870/1

3870/2

3870/3

3870/7

3870/5

3870

3869

3894

3897/1

3897/2

3896/1

3895

3896/2

3899

3900/5

3900/1

3936/31

3936/47

3936/50

3936/45

3936

3936/44

3936/43

3936/34

3936/33

3936/32

3936/31

3936/30

3936/29

3936/28

3936/27

3936/26

3936/25

3936/24

3936/23

3936/22

3936/21

3936/20

3936/19

3936/18

3936/17

3936/16

3936/15

3936/14

3936/13

3936/12

3936/11

3936/10

3936/9

3936/8

3936/7

3936/6

3936/5

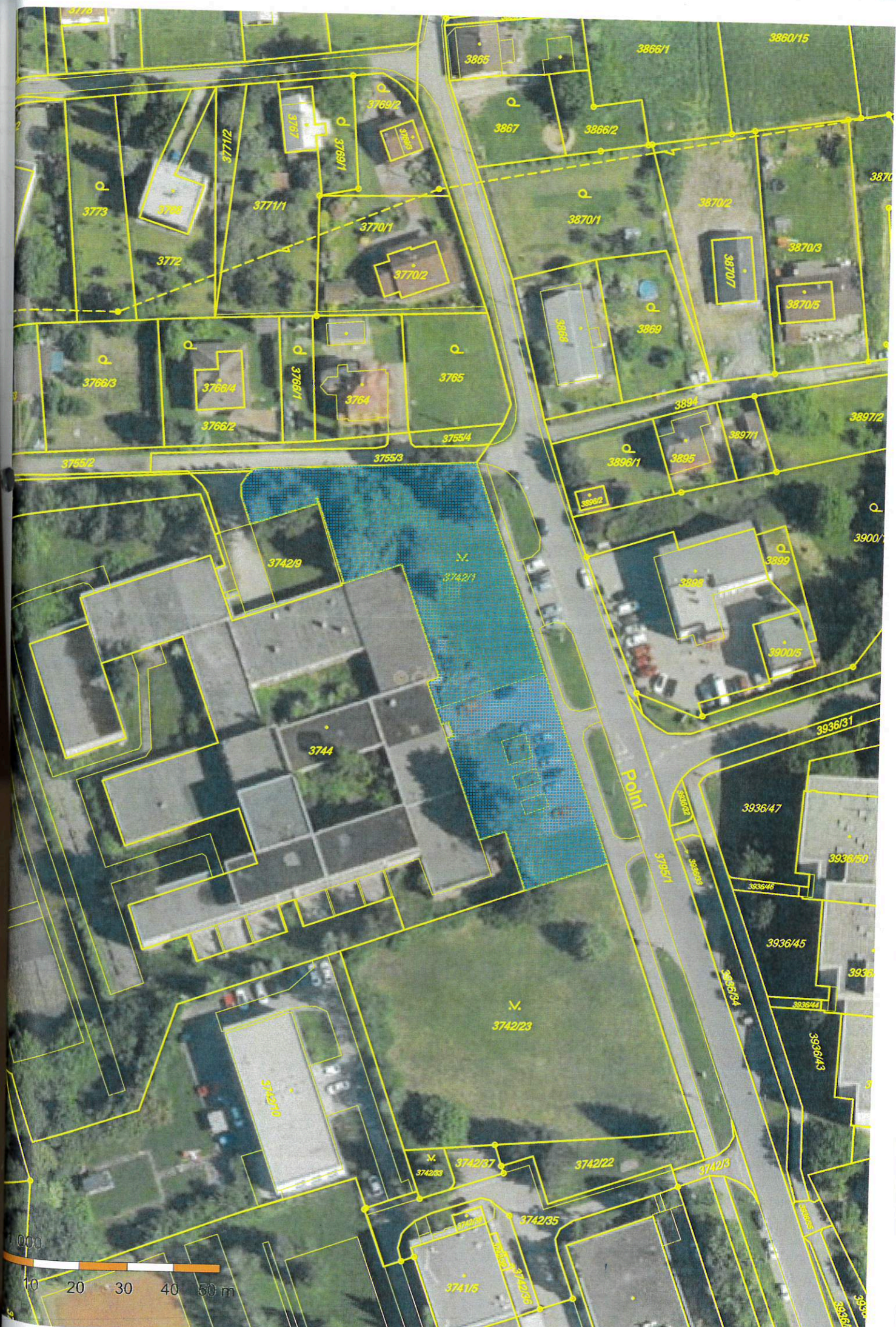
3936/4

3936/3

3936/2

3936/1

Pohi



3778

3866/1

3860/15

3865

3867

3866/2

3870

3773

3778

3771/1

3769

3769/2

3769/1

3770/1

3770/2

3870/1

3870/2

3870/7

3870/3

3870/5

3766/3

3766/4

3766/1

3764

3765

3766/2

3755/4

3755/2

3755/3

3868

3869

3894

3897/2

3896/1

3895

3897/1

3900/1

3896/2

3899

3900/5

3742/9

3742/1

3744

3936/31

Point

3936/47

3936/50

3936/46

3936/45

3936

3936/43

3936/44

3742/23

3936/48

3936/49

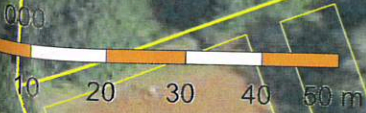
3742/15

3742/83

3742/37

3742/22

3742/23



3741/6

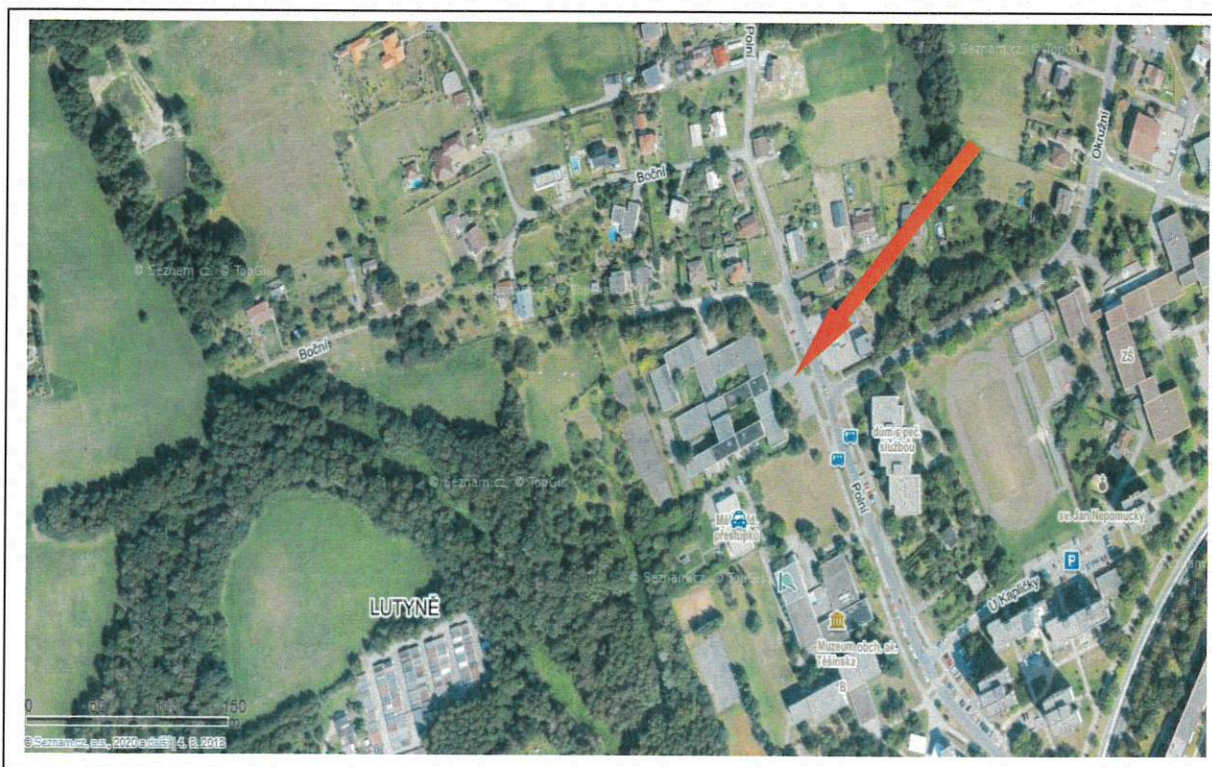
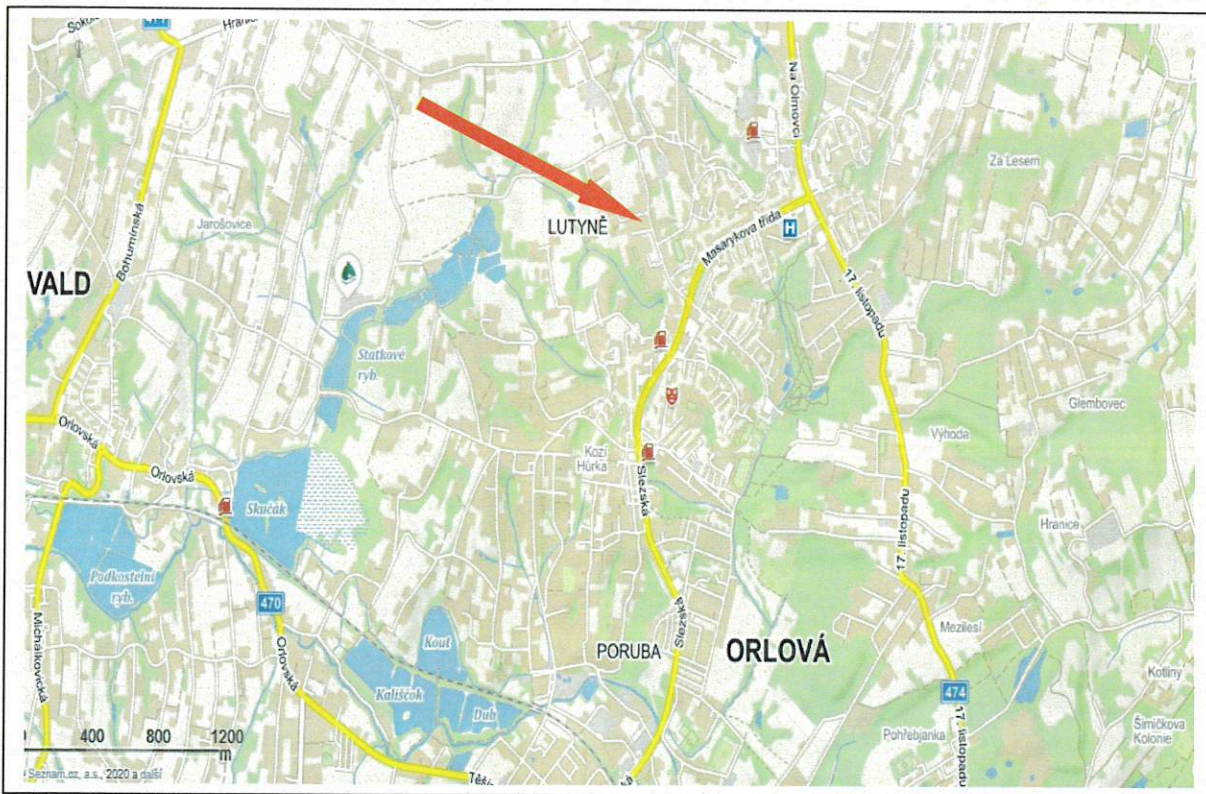
3742/35

3936/41

3936/42

3936/43

SITUACE UMÍSTĚNÍ



FOTODOKUMENTACE



