

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3102/61/2020

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 3220/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, vše se všemi součástmi a s příslušenstvím, vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 13360.



Objednatel posudku:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Účel posudku:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 1.4.2020 vypracoval:



Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 3.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 3220/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, vše se všemi součástmi a s příslušenstvím, vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 13360.

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 oblíby. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stručná charakteristika metod:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro odhad obvyklé ceny / tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, podle dostupných a citovaných podkladů. Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou. Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nebo nabízenými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová, výnosová a porovnávací.**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt kotelny
Adresa předmětu ocenění:	Ostrava
	709 00 Ostrava

LV: 13360
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Moravská Ostrava
Počet obyvatel: 289 128

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2020 za přítomnosti znalce a zástupce DOV - p. [REDACTED]

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 18.6.2018 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 13360;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce současného vlastníka oceňované nemovitosti - [REDACTED]
- částečná stavební dokumentace objektu;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 3220/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, vše se všemi součástmi a s příslušenstvím, vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 13360.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části města Ostrava, část Vítkovice, v uzavřeném, 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. Vlastní přístup do areálu oblasti Dolní Vítkovice je zajištěn z ul. Místecká, případně ul. Ruská. Vnitro-areálové přístupové komunikace jsou ve vlastnictví Dolní oblast Vítkovice z.s. - pozemku parc.č. 3220/1 nebo Vítkovice a.s.

Objekt bez čp/če, jiná stavba - součást pozemku parc.č. 3220/3 - jedná se o částečně podsklepenou jednopodlažní železobetonovou budovu s šikmou pultovou střechou o zastavěné ploše cca 613m². Objekt byl původně postaven jako kotelna. Stáří objektu je dle sdělení cca 100let. Objekt již delší dobu neslouží svému původnímu účelu, v současnosti není využíván, ani běžné užívání neumožňuje. Technický stav objektu je zhoršený, bez rekonstrukcí. Nověji byla pouze z části vyměněna živičná střešní krytina a část klempířských prvků střechy. Hlavní konstrukce objektu (základy, nosné konstrukce, stropy, konstrukce střechy) jsou bez závad. Ostatní konstrukce a vybavení krátkodobé životnosti (omítky, instalace, dveře, okna, podlahy, atd.) jsou z části nebo úplně nefunkční, poškozené nebo byly demontovány. V objektu se nachází soubor čtyř původních parních vodotrubných kotlů. Kolem kotlů jsou vytvořeny ocelové konstrukce s plošinami a přístupovými schodišti. Od roku 2002 je objekt národní kulturní památkou. Celková podlahová plocha objektu je 743m². Základy objektu jsou betonové, nosné svislé konstrukce jsou provedeny z hrázdného zdiva - nosná železobetonová konstrukce s cihelnou vyzdívkou, střecha je šikmá pultová, střešní krytina živičná, klempířské prvky z Pz. plechu, podlahy jsou betonové, okna kovová jednoduše zasklená, dveře dřevěné do kovové zárubně, soc. zařízení se nevyskytuje, není vytápění, elektroinstalace je nefunkční (funkční pouze z části u vstupu), nejsou provedeny rozvody vody ani odpadů, vnitřní omítky poškozeny, podlahy jsou hrubé betonové. Objekt je odpojen od vnitro-areálové elektřiny a vody.

Součástí oceňovaného objektu jsou - navazující podzemní chodby, které dříve sloužily k přísunu paliva ke kotlům v oceňovaném objektu kotelny z nedaleké třídírny nebo jako odvod zplodin ke komínu umístěném na pozemku parc.š. 3220/1. Chodby jsou tvořeny betonovými stěnami a stropy. Celková běžná délka chodeb (vč. chodeb ke komínu) činí cca 68m.

Příslušenstvím oceňovaného objektu tvoří:

- zděný komín umístěný na pozemku parc.č. 3220/1 nacházející se ve vzdálenosti cca 8m od obvodové východní stěny oceňovaného objektu kotelny. Komín má výšku cca 59,4m, průměr dolní podstavy je 4,4m, průměr nejvyššího místa 2,6m. Komín je s oceňovaným objektem kotelny spojen podzemní betonovou chodbou. Komín v současnosti neslouží svému účelu.

Oceňovaný pozemek parc.č. 3220/3 - je rovinatý, má pravidelný tvar a tvoří spolu s výše uvedeným objektem jeden funkční celek. Pozemek je téměř zcela zastavěn stavbou kotelny. Pozemek se nachází ve skupě parcel, kterým je dle platné cenové mapy města Ostravy přiřazena cena 1.710,- Kč/m². Oceňovaný pozemek se nachází dle platného územního plánu města Ostravy v plochách určených k zastavění - plochy lehkého průmyslu.

Rekapitulace ploch:

celková užitná plocha objektu: 743m², plocha pozemku 615m².

6. Obsah znaleckého posudku

1) Administrativní ocenění nemovitosti - ocenění nákladovým způsobem

1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 3220/3
2. Komín na p.č.č 3220/1
3. Pozemek parc.č. 3220/3

2) Výnosová hodnota

3) Srovnávací hodnota

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,428$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,428$

1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 3220/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	36,36*6,07	=	220,71
1.NP	36,36*16,85	=	612,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	220,71 m ²	3,76 m	829,87
1.NP	612,67 m ²	9,20 m	5 636,56
Součet	833,38 m²		6 466,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,466,43 / 833,38 = 7,76\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $833,38 / 2 = 416,69\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(36,36*6,07)*(3,76)$	=	829,85 m ³
1.NP	$(36,36*16,85)*(9,20)$	=	5 636,53 m ³
zastřešení	$(36,36*16,85)*(2,21/2)$	=	677,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	829,85 m ³
1.NP	NP	5 636,53 m ³
zastřešení	Z	677,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>7 143,38 m³</u>

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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	80	1,00	3,36
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	20	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	90	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	10	1,00	0,58
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8874

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9358
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8874
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 718,07
Plná cena: 7 143,38 m ³ * 2 718,07 Kč/m ³	=	19 416 206,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků

Opotřebení: 75,000 %

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS**

- 14 562 155,16 Kč

= 4 854 051,72 Kč

* 0,428

= 2 077 534,14 Kč

**Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 3220/3 - zjištěná = 2 077 534,14 Kč
cena****2. Komín na p.č. 3220/1****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače

Objekt Komíny vysoké a kouřové kanály

Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné zděná z cihel, tvárnic nebo bloků konstrukce):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304

Množství: 584,00 m³ obestavěného prostoru

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 670,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3790

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 4 767,52

Plná cena: 584,00 m³ * 4 767,52 Kč/m³

= 2 784 231,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 65 = 76,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % / 100)

* 0,231

Nákladová cena stavby CS_N

= 643 157,52 Kč

Koeficient pp

* 0,428

Cena stavby CS

= 275 271,42 Kč

Komín na p.č. 3220/1 - zjištěná cena

= 275 271,42 Kč

3. Pozemek parc.č. 3220/3

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3220/3	615	1 710,00	1 051 650,-
Cenová mapa - celkem		615		1 051 650,-

Pozemek parc.č. 3220/3 - zjištěná cena celkem = **1 051 650,- Kč**

Rekapitulace administrativního ocenění

1. Objekt bez čp/če, výroba - součást pozemku parc.č. 3220/3	2 077 534,10 Kč
2. Komín na p.č. 3220/1	275 271,40 Kč
3. Pozemek parc.č. 3220/3	1 051 650,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 404 455,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 404 460,- Kč**

slovy: Třímilionyčtyřistačtyřitisícčtyřistašedesát Kč

2) Výnosová hodnota

Oceňovaná nemovitost není pronajata, pro svůj zhoršený technický stav a vysoké celkové opotřebení ani v současnosti běžný pronájem neumožňuje. Vzhledem k této skutečnosti, je nájemné pro výpočet výnosové hodnoty je stanoveno na spodní hranici rozpětí obvyklých nájmu skladovacích prostor, které se v lokalitě se v době ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 600,- Kč až 800,- Kč/m2/rok.

Míra kapitalizace je vzhledem k technickému stavu a po posouzení výkonnosti stanovena ve výši 12%.

č.	plocha - účel	Užitná plocha	čistý nájem [Kč/m2/rok]	nájem [Kč/rok]
1	Objekt bez čp/če	743m2	600,-	445 800
2	Celkový nájem za rok			445 800
Hrubý výnos za rok celkem:				445 800

Ztráta nájemného: 10,00 %	44 580 Kč
Hrubý výnos celkem:	401 220 Kč
Roční výdaje celkem (35%):	156 030 Kč
Čistý výnos za rok celkem:	245 190 Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	12,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	2 043 250 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti celkem:

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

2.040.000,- Kč

3) Srovnávací hodnota

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej výrovně skladovací haly v areálu bývalých Vítkovických železáren na pozemku parc.č. 490/3. Jednopodlažní hala s šikmou sedlovou střechou o zastavěné ploše 593m². Objekt obdobného technického provedení - kovová konstrukce s cihelnou vyzdívkou, šikmá sedlová střecha, betonové podlahy, mostový jeřáb, vytápění teplovodními topidly. Budova je napojena na vnitroareálové inženýrské sítě.

Zastavěná plocha: 593m², užitná plocha 760m², plocha pozemků: 593m².

Realizovaná cena 11/2017: 3.200.000,- Kč (4.211,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná poloha v areálu Vítkovických železáren); technický stav objektu je lepší (lepší běžná údržba a částečné rekonstrukce, celkově nižší opotřebení) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 3.369,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 09/209, ul. Štramberská, Ostrava-Zábřeh - výrobně skladovací hala , která se nachází v uzavřeném areálu VÍTKOVICE STEEL, a. s. při ulici Štramberská. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s šikmou sedlovou střechou. Objekt je převážně v původním technickém stavu - stáří cca 60 let. K hale je zajištěn přístup na základě smlouvy o zřízení věcného břemene. Hala je momentálně využívána jako skladovací prostor.

Užitná plocha 750m², pozemky 750m².

Realizovaný prodej 09/2019: 3.528.000,- Kč (4.704,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu je lepší (mladší objekt s celkově nižším opotřebením, menší stavební úpravy) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 3.763,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2019 haly na ul. Pohraniční, Ostrava-Vítkovice - objekt se nachází v průmyslovém areálu situovaném v městském obvodu Vítkovice, obec Ostrava, okr. Ostrava-město. Nemovitost se nachází v původním průmyslovém areálu Vítkovických železáren, v prostoru mezi ulicemi Pohraniční, Mostárenská a 1.máje. Jednolodní hala - jednopodlažní objekt s šikmou sedlovou střechou postavený v roce 1980. Objekt má obdélníkový půdorys se zastavěnou plochou cca 682m². Celkově je objekt v podprůměrném, převážně původním technickém stavu jen s malou běžnou údržbou bez větších rekonstrukcí. V roce 2019 byla vyměněna střešní krytina. Objekt je napojen na vnitro-areálové inženýrské sítě - elektro, voda, kanalizace. Užitná plocha objektu je 648m².

Zastavěná plocha: 682; užitná plocha: 648m²; Pozemky 682m².

Nabídková cena RK: 3.200.000,- Kč (4.938,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); technický stav objektu lepší (mladší objekt s celkově nižším opotřebením a částečnými stavebními úpravami) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 4.198,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 3.369,- až 4.198,- Kč/m2 užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 3.635,- Kč/m2 užitné plochy

743m2 (užitné plochy oceňovaného objektu) x 3.635,- Kč/m2 = 2.700.805,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

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

2.700.000,- Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda	3.404.460,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	2.040.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	2.700.000,- 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. 3220/3 jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 13360, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 1.4.2020 po zaokrouhlení na:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

2.700.000,-Kč

z toho cena pozemku parc.č. 3220/3: 1.537.500,- Kč

z toho cena komínu na p.č. 3220/1: 275.271,- Kč

slovy: dvamilionysedmsettisíc Kč

Na základě skutečně realizovaných prodejů v průmyslovém areálu "Dolní oblast Vítkovice" v letech 2017 až 2019 stanovuji obvyklou (tržní) cenu pozemku parc.č. 3220/1, na kterém se nachází stavba oceňovaného komínu ve výši **2.500,- Kč/m²**.

Podmínky platnosti ceny:

- stanovená obvyklá cena v tomto znaleckém posudku je platná za předpokladu zřízení věcného břemene pro přístup a příjezd ve prospěch oceňované nemovitosti k pozemku parc.č. 3220/1 v k.ú. Moravská Ostrava (vnitroareálová komunikace) a dále v právu možnosti vedení přípojek ing. sítí k oceňovanému objektu od veřejných poskytovatelů.

Pozn.:

- na předloženém listu vlastnictví č. 13360 je v části C zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch OKD a.s. Jedná se o umístění a provozování nadzemní lokální distribuční sítě, přípojnícové skříně a skříně na měření na venkovním lici obvodové zdi oceňovaného objektu. Zařízení je ve vlastnictví OKD, a.s. Toto právo má mírně negativní vliv na stanovenou cenu obvyklou a při ocenění bylo zohledněno. K ocenění byla doložena smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 3.3.2003.

V Hlučíně 24.2.2020



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.

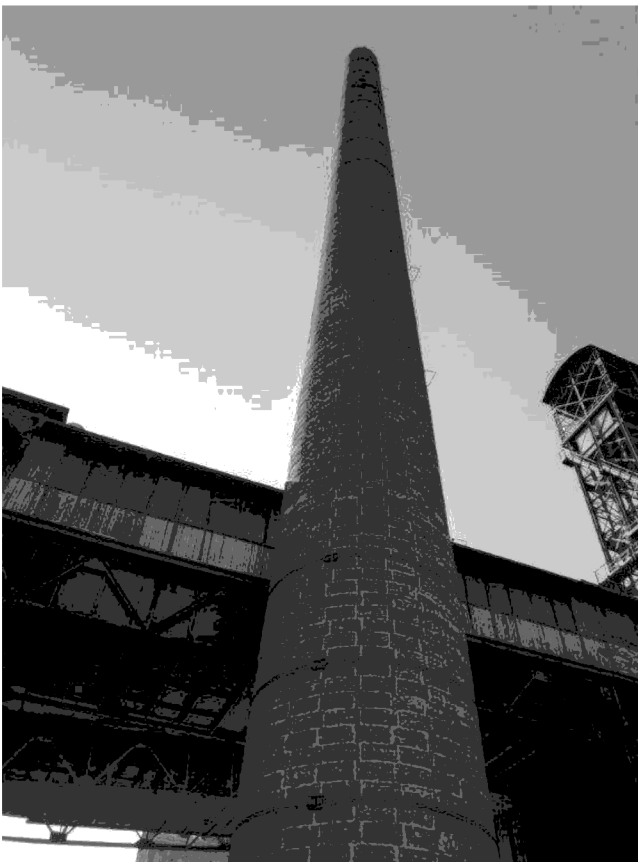
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3102/61/2020 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

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

Fotodokumentace pořízená dne 1.4.2020





Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713520 Moravská Ostrava List vlastnictví: 13360

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

odst.3 .a/ smlouvy

OKD, a. s., Prokešovo náměstí 2020/6, Moravská Ostrava,
72830 Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Parcela: 3220/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2003.

V-1595/2003-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací ze dne 15.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2012.

V-12962/2012-807

Pro: Dolní oblast VÍTKOVICE, z.s., Vítkovice 3004, 70300 Ostrava RČ/IČO: 75125285

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.

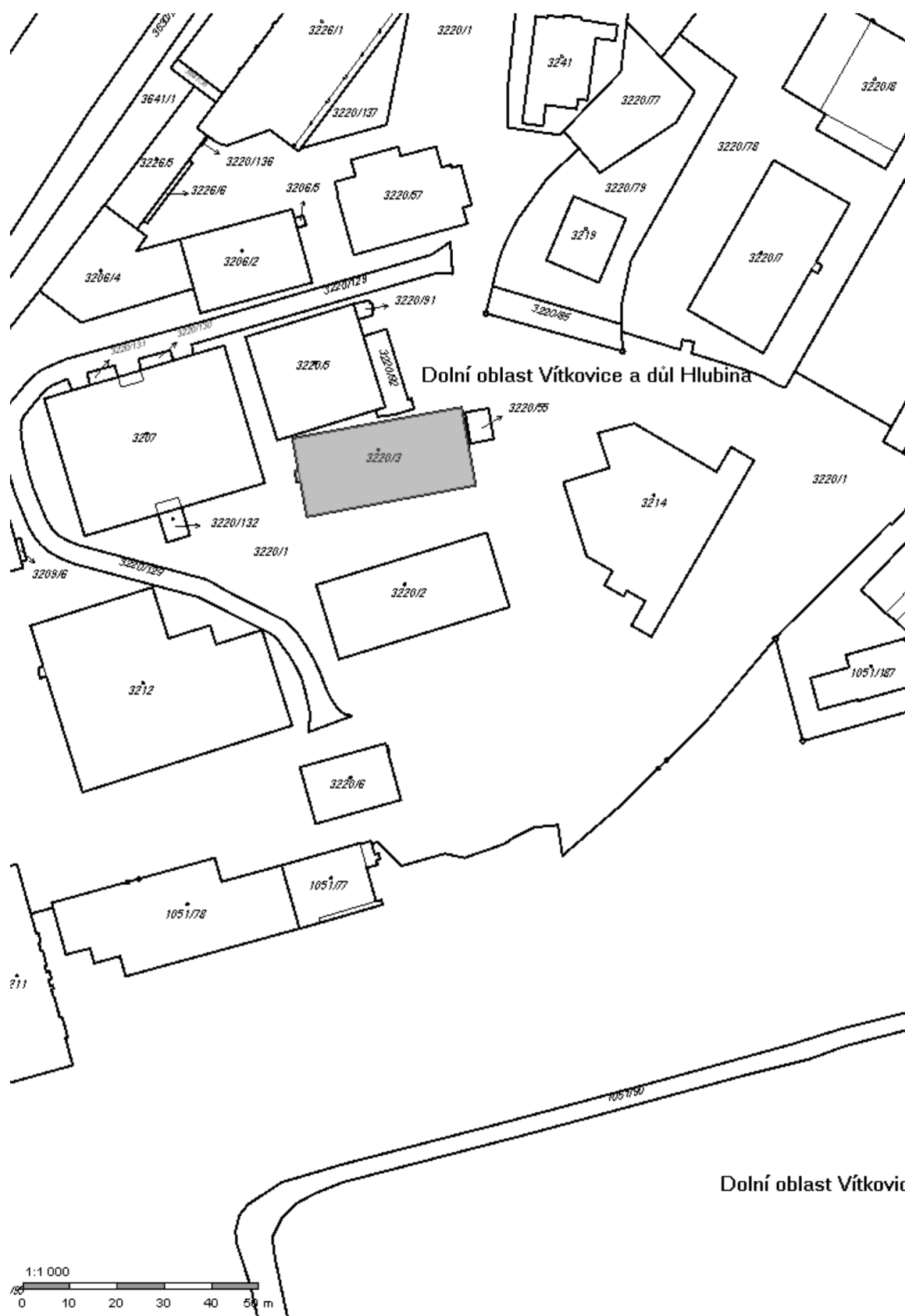
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

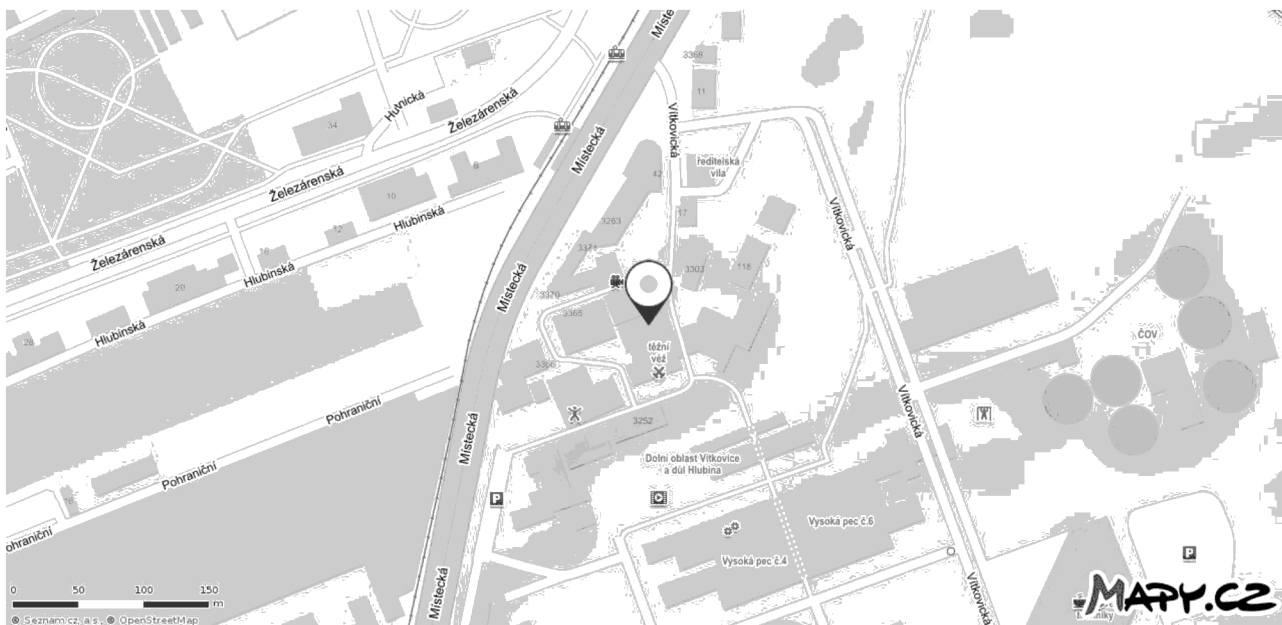
Vyhotoveno: 18.06.2018 13:56:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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





OZN.: Oceňovaný objekt bez čp/če na p.č. 3220/3 v k.ú. Moravská Ostrava.



OZN.: Oceňovaný objekt bez čp/če na p.č. 3220/3 v k.ú. Moravská Ostrava.