



Posudek / č. 211-4511/2019

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
s vlastnickým právem pro Českou republiku,
s právem hospodařit s majetkem státu pro MILNEA státní podnik v likvidaci,
Třanovského 622/11, Řepy, 163 00 Praha
IČO: 000 16 187

Objednatel: MILNEA státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 - Řepy
IČO: 000 16 187

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely dražby.

V Praze dne 15. 5. 2019

Vyhodovení č.: 3

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění.....	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	13
5 OCENĚNÍ.....	14
5.1 Volba metody ocenění.....	14
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	14
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	17
5.4 Závěrečná analýza	17
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	18
ZNALECKÁ DOLOŽKA	19
SEZNAM PŘÍLOH	20

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečnosti, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.



REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí (pozemky ostatní plochy) ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro společnost MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2019.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí je po zaokrouhlení stanovena na:

1 177 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion jedno sto sedmdesát sedm tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 20 stran textu a 7 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve čtyřech originálech. Tři číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 15. 5. 2019

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané zhотовitelem:

- [1] Výpis z KN LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
- [2] Kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věci
- [3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [4] Fotodokumentace předmětných nemovitých věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [7] ORT, P Ocenění nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [10] ZAZVONIL, Z. Ocenění nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [12] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [13] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Ocenění, roč. 5, č. 5, 2012;
- [14] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [15] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém ocenění nemovitostí. Ocenění, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [16] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [17] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [18] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [19] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní ocenění nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [20] Oficiální server českého soudu, <www.justice.cz>;
- [21] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [22] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [23] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [24] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [26] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [27] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [28] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovité věci (dále také „nemovitosti“) provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také „Vyhláška“), ve znění vyhl. č. 443/2016.

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimorádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepracovaný příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substancní, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmu oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěčtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích 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 tísň 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 (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí (pozemky ostatní plochy parc. č. 678/1 a 678/5) ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro společnost MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2019.

Provedení místního šetření

Místní šetření nebylo provedeno. Znalecký ústav vycházel z fotodokumentace předmětných nemovitých věcí ze dne 2. 5. 2018. Jelikož se jedná o pozemky ostatní plochy, nepředpokládá se, že by se výrazně změnil charakter pozemků. Ke dni ocenění je předpokládán stejný stav nemovitých věcí. Ocení nemovitých věcí je provedeno na základě venkovního ohledání v květnu 2018, dostupných informací a odborného odhadu Znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření dne 2. 5. 2018 a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky ostatní plochy parc. č. 678/1 a 678/5
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdlant nad Ostravicí
Katastrální území:	635171 Frýdlant nad Ostravicí

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena Česká republika s právem hospodařit s majetkem státu pro společnost MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápis, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) nebylo zjištěno žádné omezení vlastnického práci či jiné zápisu.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena pozemky ostatní plochy. Nemovité věci zapsané na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí se nachází v obci Frýdlant nad Ostravicí, Moravskoslezský kraj.

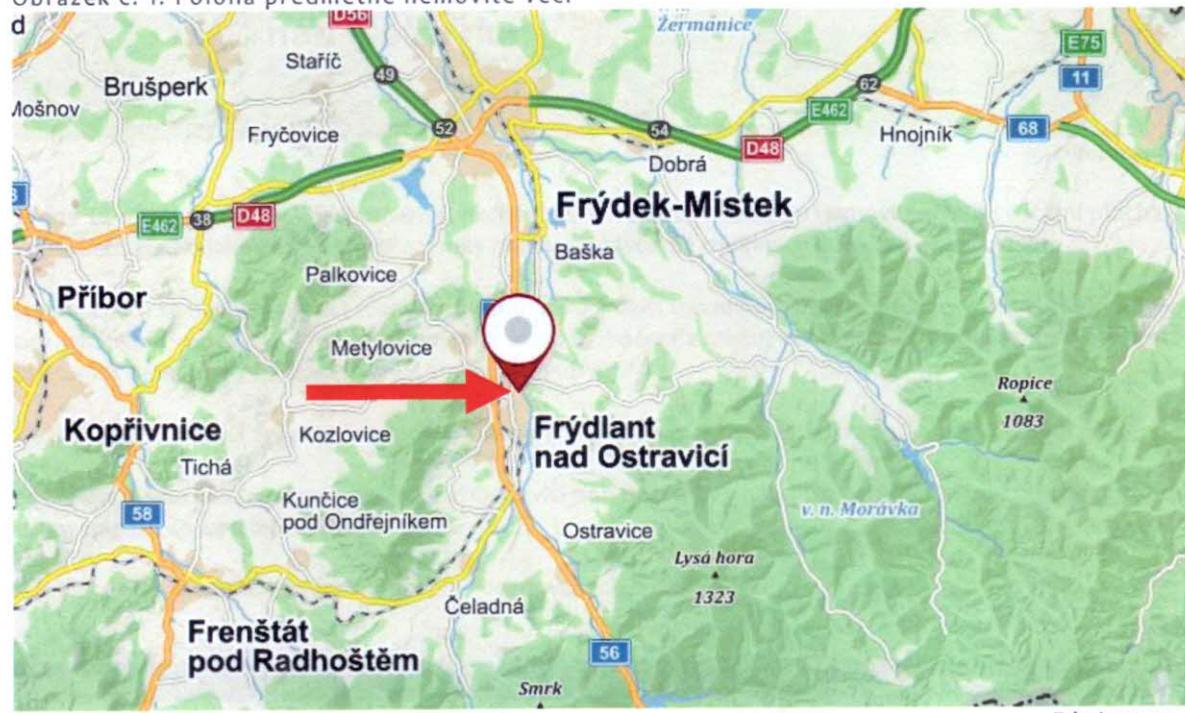
Frýdlant nad Ostravicí je město ležící po obou stranách historické moravsko-slezské zemské hranice v podhůří Moravskoslezských Beskyd. Má přibližně 9 900 obyvatel. Obec se nachází v údolí řeky Ostravice při úpatí nejvyšší hory Beskyd – Lysé hory v průměrné nadmořské výšce 360 metrů. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Ve městě je provozována příměstská autobusová doprava. Dálkové autobusy jezdí do směru Čeladná, Bílá, Malenovice, Frenštát pod Radhoštěm, a dalších přilehlých obcí.

Městem prochází železniční trať č. 374 spojující Frýdlant nad Ostravicí a Ostravice. Nachází se zde vlaková stanice Frýdlant nad Ostravicí a Frýdlant nad Ostravicí zastávka.

Frýdlant nad Ostravicí leží na silnici první třídy I/56, která vede z Ostravy a končí napojením na I/35. Město dále protíná několik silnic třetí třídy.

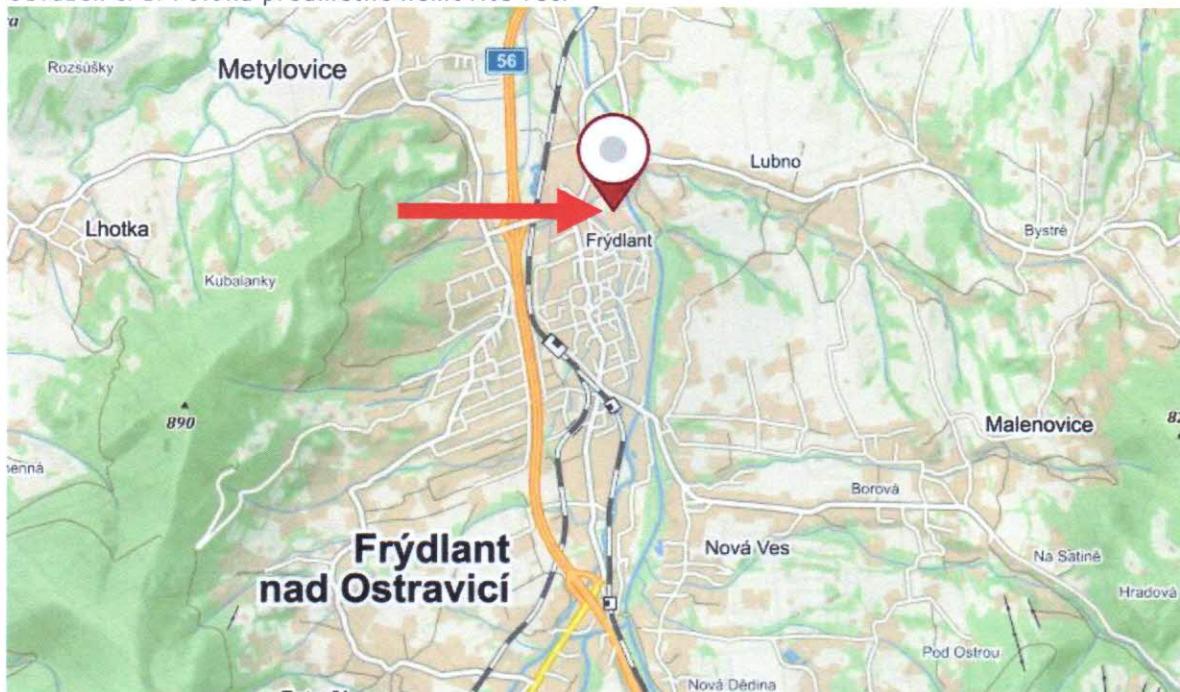
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází v severovýchodní části města Frýdlant nad Ostravicí. Nemovitost je dostupná po úzké místní komunikaci. V okolí se nachází zástavba rodinných domů a travnaté pozemky.

Obrázek č. z: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Jedná se o dva pozemky v jednotném funkčním celku vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha. Pozemky přiléhají k zástavbě rodinných domů na okraji města.

Na pozemku se nachází porost různých stromů, keřů a další travní porost. Pozemek je rovinatý nepřipravený pro jakoukoliv výstavbu. Přístup k pozemku je po odbočení z místní komunikace. V současnosti bez úprav přístupu k nemovité věci lze pozemky omezeně využívat.

Na jižní straně hraničí s rodinnými domy a stavebními pozemky. Z ostatních stran sousedí s pozemky zeleně.

Podle územního plánu města Frýdlant nad Ostravicí jsou pozemky v návrhu plochy změn jako plocha občanské vybavenosti – sport a tělovýchova.

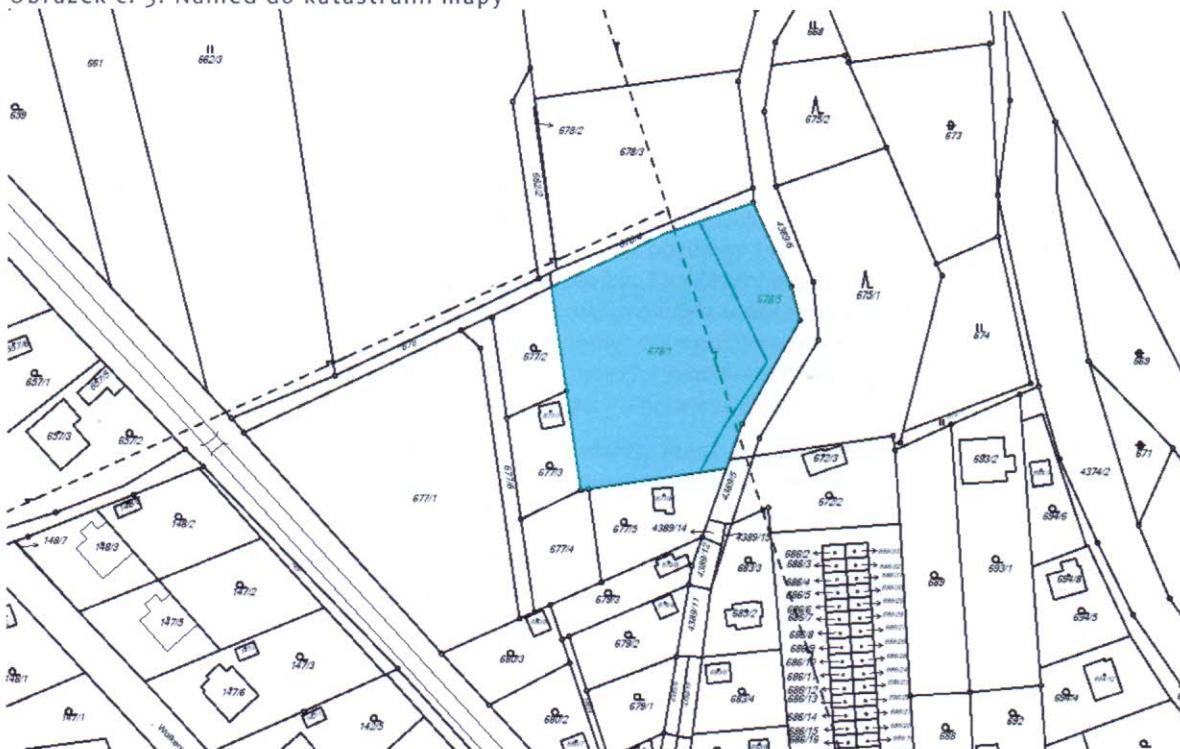
V tabulce níže je uveden podrobný přehled oceňovaných pozemků.

Tabulka č. 1: Popis pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
678/1	ostatní plocha	jiná plocha	2 350,00
678/5	ostatní plocha	jiná plocha	565,00
Výměra pozemků celkem			2 915,00

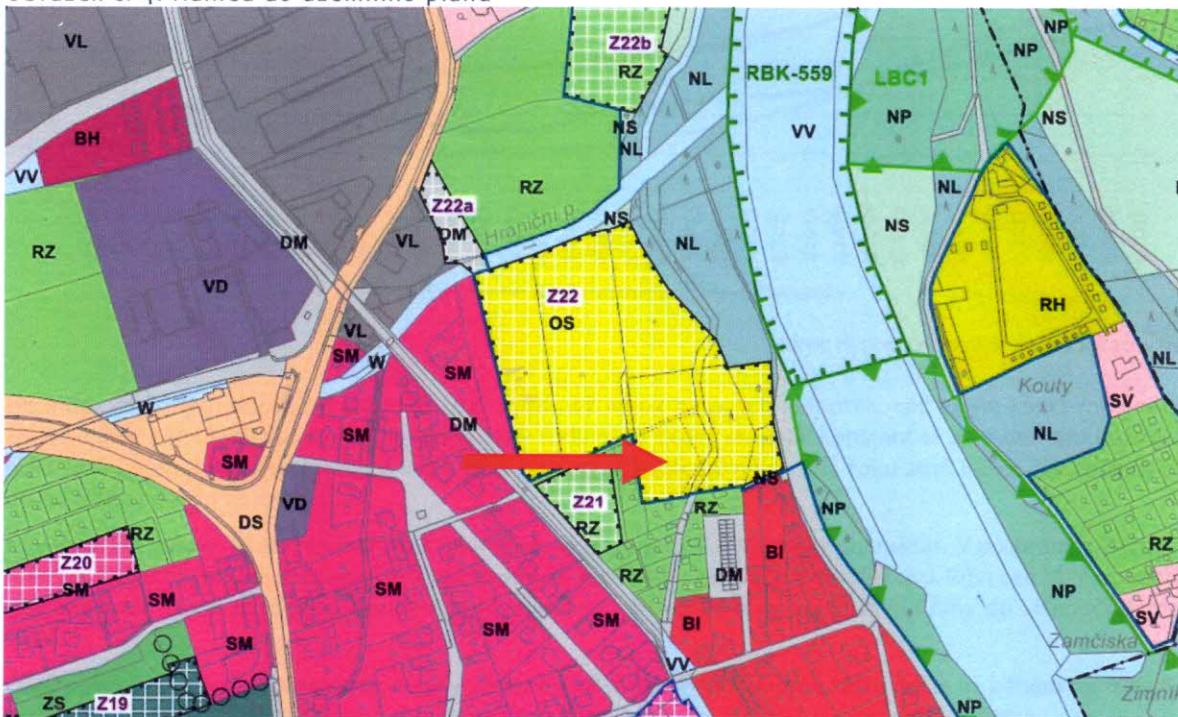
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Náhled do územního plánu



Zdroj: územní plán města Frýdlant nad Ostravicí

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

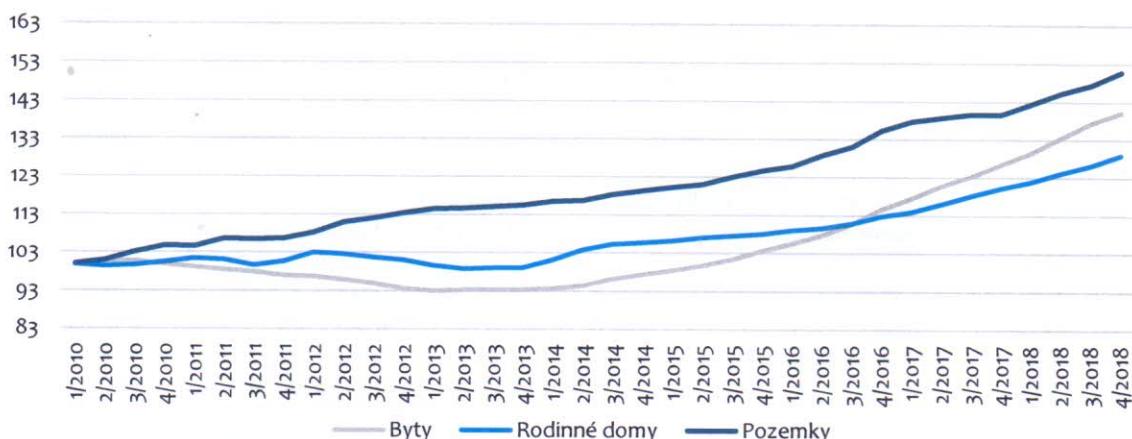
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekrece. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–4Q/2018 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Ceny rodinných domů stoupají konstantně a ve druhém kvartálu roku 2018 kopírují růst cen druhého kvartálu roku 2017. V posledním kvartálu roku 2018 index cen rodinných domů těsně přesáhl 2% hranici.

Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny drží dynamický charakter. V posledním čtvrtletí roku 2018 však tempo růstu zpomalilo a s pouhými 2 % je nejslabší ze všech kvartálů roku. Růst cen zaznamenaly všechny kraje České republiky. Trendem je přesouvání poptávky z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje.

Ceny pozemků v roce 2017 nezaznamenaly výraznější růst. K dynamičtějšímu růstu došlo až během roku 2018, který zapříčinila dlouhodobě konstantní poptávka a zároveň nedostatečná a velmi slabá nabídka.

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2018 stále rostly. Za poslední sledovaný rok 2017 se ceny zemědělské půdy zvýšily o 15,20 %. Nejčastěji se tržní cena půdy pohybovala v intervalu od 15 do 40 Kč/m².

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

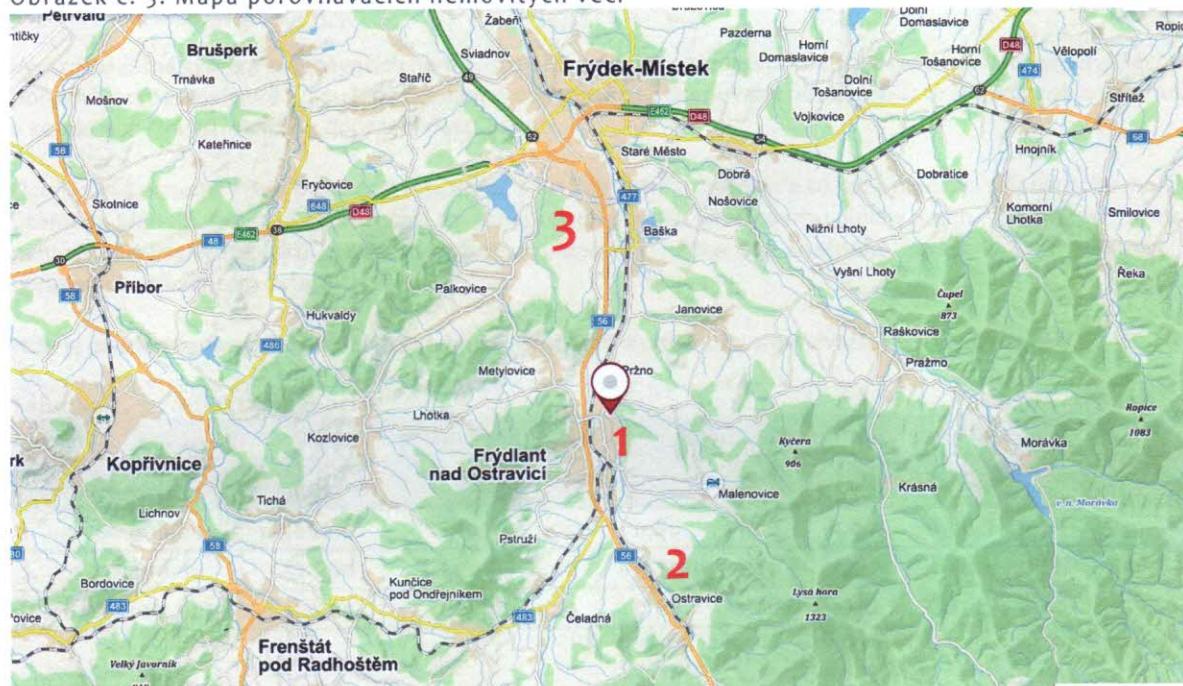
Podle územního plánu města Frýdlant nad Ostravicí jsou pozemky v návrhu plochy změn jako plocha občanské vybavenosti – sport a tělovýchova. Dle textové části územního plánu je na pozemcích možná výstavba stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu – hřiště, sportoviště, rekreační louky – sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště – související občanské vybavení – stavby souvisejících ubytovacích zařízení a další zeleň. Porovnání bude provedeno s komerčními pozemky s přihlédnutím k omezené využitelnosti dané funkčním využitím podle územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Frýdlant nad Ostravicí, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Frýdlant nad Ostravicí, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Frýdlant nad Ostravicí** – k prodeji pozemek v centru Frýdlantu nad Ostravicí o rozloze 11 586 m² určen v územním plánu obce – průmyslová výroba a sklady. Sítě v dosahu elektro, plyn, voda;
2. **Ostravice** – k prodeji pozemek s výměrou 1 528 m² v obci Ostravice. Pozemek je mírně svažitý, nachází se dle územního plánu v zóně v ploše pro občanské vybavení. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci. Využití pozemku je pro stavby, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí např. relaxační zařízení, ubytování, a veřejné stravování;
3. **Frýdek – Místek** – k prodeji komerční pozemek o rozloze 8 626 m² určený k drobné a řemeslné výrobě, jehož hlavní využití je určeno pro areály výrobních a technických služeb, areály řemesel, skladů, sběrných dvorů, autobazarů, autoservisů, zahradnictví apod. Pozemek se nachází u hlavní cesty na ulici Slezská s dobrou dopravní dostupností, možností napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 2: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	2 915,00	občanská vybavenost	rovinatý	Frýdlant nad Ostravicí	horší	okraj obce
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	11 586,00	komerční	rovinatý	Frýdlant nad Ostravicí	horší	okraj obce
2.	1 528,00	občanská vybavenost	mírně svažitý	Ostravice	dobrá	okraj obce
3.	8 626,00	komerční	rovinatý	Frýdek-Místek	dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních stavů,
- K5 – koeficient příslušenství
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Výrazně odlišná výměra srovnávacích nemovitostí č. 1 a č. 3 je zohledněna koeficientem velikosti výměr. Všechny porovnávací nemovité věci jsou lépe dopravně dostupné než oceňované pozemky. Tato skutečnost je zahrnuta v korekčním činiteli lokality a dopravní dostupnosti.

Oceňované pozemky jsou omezeně využitelné jako komerční pozemky, a to jak z hlediska přípustného využití územním plánem, tak také skutečností, že jsou pozemky zatím jen v návrhu plochy změn. Všechny srovnávací nemovitosti lze využít jako komerční pozemky s lepším využitím bez značného omezení. Tato odlišnost je upravena koeficientem ostatních vlivů.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 3: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	7 200 000,00	11 586,00	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80	349,99
2.	1 272 400,00	1 528,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80	426,35
3.	6 987 060,00	8 626,00	1,05	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80	435,46

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 4: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	349,99
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	435,46
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	403,93

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí porovnávací metodou:

Tabulka č. 5: Výpočet ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	2 915,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	403,93
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 177 455,95
Výsledná cena obvyklá nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 177 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovená cena obvyklá nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí (pozemky ostatní plochy parc. č. 678/1 a 678/5) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 6: Výsledná cena obvyklá oceňovaných pozemků

Název	Hodnota
Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	1 177 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného ceny obvyklé po dobu jednoho roku ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální charakter a polohu nemovité věci. Jedná se o pozemky ostatní plochy v jednotném funkčním celku se způsobem využití jako jiná plocha o celkové výměře 2 915 m². Pozemky jsou umístěny na severovýchodním okraji města Frýdlant nad Ostravicí. Na pozemcích se nachází porost různých stromů, keřů a další travní porost. Podle územního plánu je pozemek veden v návrhu plochy změn jako plocha občanské vybavenosti – sport a tělovýchova. Záporně je výsledná hodnota ovlivněna omezeným využitím daným funkčním využitím podle územního plánu. Negativní vliv na výslednou hodnotu má umístění pozemků. K předmětným pozemkům nevede žádná široká zpevněná komunikace pro snadný přístup velkých vozidel.

Dle LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí nebylo zjištěno žádné omezení vlastnického práva či jiné zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí).

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva. Věcné břemeno nezjištěno.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výslednou cenu obvyklou, nevztahují.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **1 177 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí (pozemky ostatní plochy) ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro společnost MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 – Řepy, IČO: 000 16 187.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 29. 3. 2019.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí je po zaokrouhlení stanovena na:

1 177 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion jedno sto sedmdesát sedm tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 211-4511/2019 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 19260.

V Praze dne 15. 5. 2019



Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Klára Juráková

Bc. Markéta Raková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2902 k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy
- Příloha 3 Fotodokumentace z místního šetření
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2019 08:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravici

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravici

List vlastnictví: 2902

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, 00016187
Řepy, 16300 Praha 6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

678/1

2350 ostatní plocha

jiná plocha

678/5

565 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí ministra zemědělství č.j. 2982/96-2010/A ze dne 25.06.1996.

Z-14107/2011-802

Pro: MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy,
16300 Praha 6

RČ/IČO: 00016187

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 Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotoval:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.03.2019 08:39:53

Podpis, razítka:

Řízení PÚ:

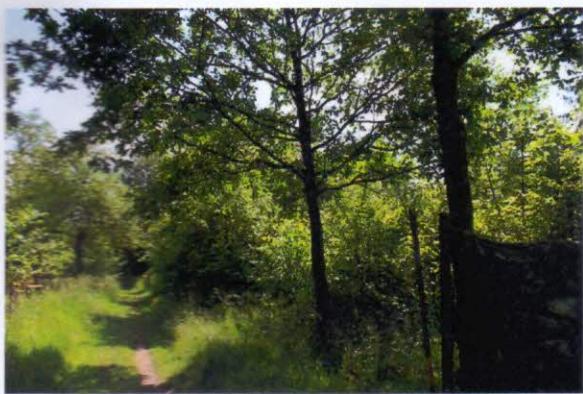
Příloha č.

2



Příloha č.

3



Příloha č.

4



Prodej komerčního pozemku 11 586 m²

Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

7 200 000 Kč (621 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek v centru Frýdlantu nad Ostravicí o rozloze 11.586m² určen v územním plánu obce -průmyslová výroba a sklady.Sítě v dosahu elektro, plyn, voda.

V případě zájmu, lze pozemek rozparcelovat na menší výměru po dohodě s vlastníkem.

Celková cena:	7 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	ID:	1033408860
Cena za m ² :	621 Kč	Umístění objektu:	Rušná část obce
Poznámka k ceně:	včetně advokátní úschovy	Plocha pozemku:	11586 m ²
Aktualizace:	29.01.2019	Doprava:	Vlak, Silnice

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

**Rostislav Mužík**Mobil: [Zobrazit telefon](#)Email: [Zobrazit email](#)

M&H Reality - Rostislav Mužík

ulice Hlavní 274, 73911 Frýdlant nad Ostravicí - část obce Frýdlant

<http://www.mh-reality.cz>[Více o společnosti »](#)



Prodej komerčního pozemku 1 528 m²

Ostravice, okres Frýdek-Místek

1 272 400 Kč (833 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek s výměrou 1528m² v obci Ostravice pro katastrální území Staré Hamry. Pozemek je mírně svažitý, nachází se dle územního plánu v zoně v ploše pro občanské vybavení. Na pozemku se nachází elektro, následná investice majitele studna a dále je možnost napojení na ČOV. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci. Využití pozemku je pro stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí např relaxační zařízení, ubytování, a veřejné stravování. Podmínky prostorového uspořádání stavby a ochrany krajinného rázu je výšková hladina max. tři nadzemní podlaží s podkrovím. Velice pěkné a klidné místo s výhledy na okolní panorama hor.

Celková cena:	1 272 400 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m ² :	833 Kč
Poznámka k ceně:	včetně advokátní úschovy
Aktualizace:	04.02.2019
ID:	3096449372

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1528 m ²
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

**Rostislav Mužík**

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



M&H Reality - Rostislav Mužík
ulice Hlavní 274, 73911 Frýdlant nad Ostravicí - část obce Frýdlant
<http://www.mh-reality.cz>
Více o společnosti »



Prodej komerčního pozemku 8 626 m²

Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

6 987 060 Kč (810 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji komerční pozemek o rozloze 8.626 m² určený k drobné a řemeslné výrobě, jehož hlavní využití je určeno pro areály výrobních a technických služeb, areály řemesel, skladů, sběrných dvorů, autobazaru, autoservisu, zahradnictví, apod.

Pozemek se nachází u hlavní cesty na ulici Slezská s dobrou dopravní dostupností, možností napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu. V tuto chvíli je přes část pozemku plánovaná cesta. Pozemek lze odkoupit celý nebo pouze jeho část o výměře 5 500 m², přičemž jeho hranice je pak určena plánovanou cestou.

Celková cena:	6 987 060 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m ² :	810 Kč
ID zakázky:	BE16012

Aktualizace:	22.10.2018
Plocha pozemku:	8626 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

**Alena Hefková**Mobil: [Zobrazit telefon](#)Email: [Zobrazit email](#)

BONA ELECTA
ulice Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice - část obce Kopřivnice
<http://www.bonalecta.cz>
[Více o společnosti »](#)



