

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4838 43/2022 - dodatek č. 1

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé id. 99/100 pozemků parc.č. 442, 443, 444 v k.ú. Dolní Suchá, obec Havířov, a to za účelem prodeje formou dobrovolně dražby

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: Ing. Roman Světlý - insolvenční správce
Lichoceves - Noutonice 109
252 64 okr. Praha - západ

Počet stran: 22 a 25 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 28.9.2022

Vyhotoveno: V Praze 28.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemků parc.č. 442, 443, 444, vše v obci Havířov, k.ú. Dolní Suchá, okr. Karviná, a to za účelem prodeje formou dobrovolně dražby

Tento dodatek č. 1 ke znaleckém posudku navazuje na předcházející znalecký posudek ze dne 15.4.2022, v některých částech ho doplňuje a aktualizuje jeho cenu ke dni zpracování tohoto dodatku.

Druhým znaleckým úkolem je pak stanovení ceny obvyklé pouze spoluvlastnického podílu ve výši id. 99/100 vztahující se k vlastnictví dlužníka.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny nemovité věci ve výši id. 99/100, a to za účelem prodeje formou dobrovolně dražby

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka ze strany znalce byla provedena dne 7.4.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitosti, Katastrálního úřadu Karviná, list vlastnictví č. 546 pro k.ú. Dolní Suchá, ze dne 28.3.2022
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- územní plán dané oblasti Města Havířov
- realitní nabídky na prodej pozemků v dané lokalitě
- cenové údaje o prodejkách nemovitostí v dané lokalitě
- informace z Magistrátu města Havířov, odboru územního rozvoje
- žádost o informaci na Českou báňskou správu ohledně využití předmětného území
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat

automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážení nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 prodejkách 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 kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Cena vzešlá výpočtem dle cenového předpisu je mimo reální současné tržní ceny (velice nízká). Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé, resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantním způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2022

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 424/2021 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.”

Uvedené ustanovení o povinnosti provést ocenění dle cenového předpisu, které v cenovém předpisu do 31.12.2020 nebylo, považuje znalec za naprosto nadbytečné. Přitom judikatura v otázce ceny obvyklé versus ceny dle cenového předpisu, je naprosto dlouhodobě konstantní. Judikatura zcela jasně hovoří, že cena stanovená dle cenového předpisu slouží výhradně pro daňové účely, tedy pro finanční správu.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, ze dne 3. 2. 2011 „cenu nemovitostí pro účely vypořádání SJM nelze určit podle cenového předpisu, ale je třeba vyjít z aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitosti. Obvyklou cenou nemovitosti

v určité době se obecně rozumí cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku. Jinými slovy jde o cenu, za kterou by určitou nemovitost bylo možno v určitém čase reálně prodat či koupit”

b) Porovnávací metoda:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) přímo v dané lokalitě, cca 500 m - 1.000 m od oceňované nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 442, 443, 444 v k.ú. Dolní Suchá
Adresa předmětu ocenění: ul. Orlovská
736 01 Havířov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Havířov
Katastrální území: Dolní Suchá
Počet obyvatel: 70 165

Vlastnické a evidenční údaje

Asental Land s.r.o., Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava, LV: 546, podíl: 1 / 100
style SE Mareotis, Slezská 1669/58, 120 00 Praha 2, LV: 546, podíl: 99 / 100

V příloze tohoto posudku je výpis z katastru nemovitosti LV č. 546 pro k.ú. Dolní Suchá ze dne 28.3.2022, kde vlastnická struktura již neodpovídá skutečnosti.

Menšinovým spoluvlastníkem předmětných nemovitostí ve výši id. 1/100, tak jak je uvedeno výše, je v současné době Asental Land, s.r.o., Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je soubor tří pozemků, a to pozemek parc.č. 442, 443, 444 v k.ú. Dolní

Suchá, obec Havířov, okr. Karviná. Pozemky se nacházejí při místní hlavní komunikaci (ulice Orlovská). Jedná se o neoplocené pozemky (oplocení pouze z východní a západní strany ve vlastnictví sousedních nemovitostí). Oceňovaná plocha má mírný jižní sklon. V části pozemku náletové křoviny či stromy.

Přístupová komunikace (ulice Orlovská) je zpevněná, předmětný pozemek je cca 1,5 m - 2 m pod úrovní této komunikace jižním směrem dále klesá. Napojení na všechny inženýrské sítě (elektro, voda, kanalizace, plyn) je možné, inženýrské sítě v dosahu. Kapacitní možnosti inženýrských sítí nejsou znalci známy, tuto skutečnost by si měl eventuálně prověřit zájemce o koupi pozemku na svůj podnikatelský záměr.

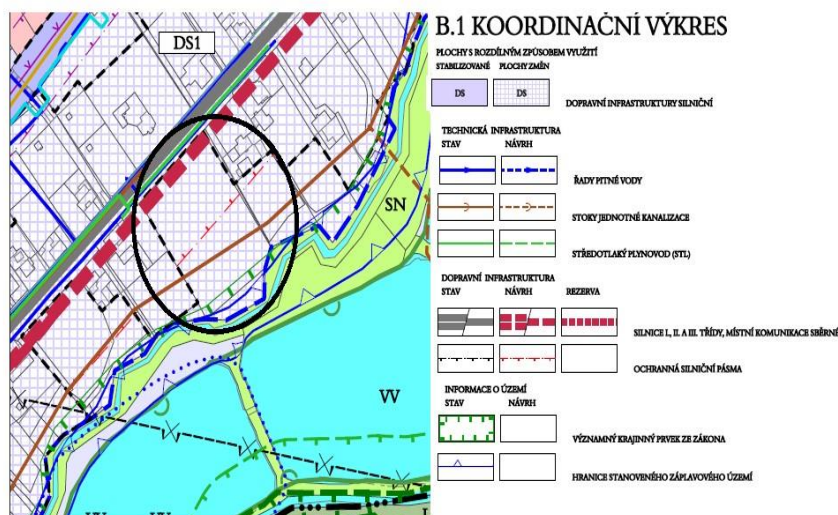
Pozemek parc.č. 442 a 443 jsou dle katastru nemovitosti vedené jako orná půda, pozemek parc.č. 444 jako trvalý travní porost. V době ohledání nemovitosti znalcem byly pozemky zatravněny.

Dle územního plánu je tento soubor pozemků veden v ploše DS1 - plochy dopravní infrastruktury. Z územního plánu vyplývá, že se počítá s rozšířením komunikace - silnice I 11, a to právě směrem na část oceňovaného pozemku. Z územního plánu pak dále vyplývá, že by přes část pozemku měla vést lávka pro pěší.

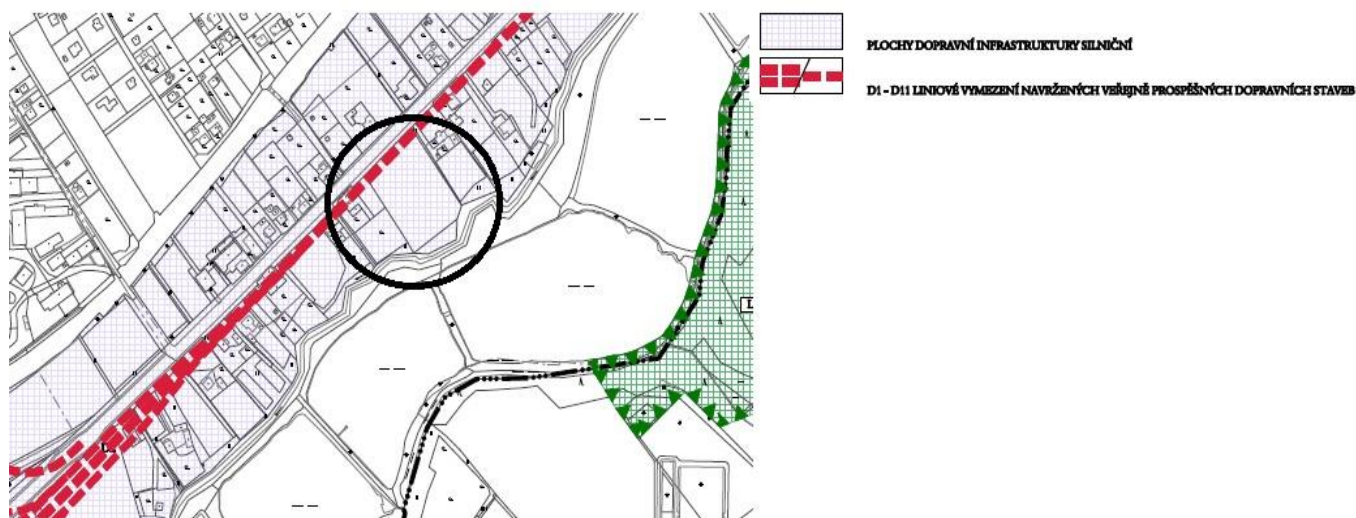
Dle Územního plánu Havířov, úplného znění po změně č. 5, které nabylo účinnosti dne 27.5.2022 se pozemky parc.č. 442, 443, 444 k.ú. Dolní Suchá nachází v ploše přestavby (DS1), v rámci plochy dopravní infrastruktury silniční – DS.

Dle výkresu A6 – Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření Územního plánu Havířov je zájmové území dotčené navrhovanou veřejně prospěšnou stavbou pro dopravu s označením D2 –přeložka silnice I/11 v úseku Havířov, Dolní Suchá, (VPS D30 dle ZÚR MSK), včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě, což je nutno územně hájit.

Koordinační výkres územního plánu Havířov



A.6 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ



V ploše DS jsou stanoveny následující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ (DS)
<p>Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby komunikací, mosty, lávky; - komunikace pro chodce a cyklisty; - čerpací stanice pohonných hmot; - řadové a hromadné garáže; - ochranná zeleň; - parkoviště, odstavné plochy, výhybny, zastávky pro hromadnou dopravu, odpočívadla. <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu; - technická zařízení zabezpečovací a sdělovací; - stavby a zařízení pro údržbu silnic a provoz hromadné dopravy; - stavby dopravní infrastruktury drážní; - služby motoristům s ohledem na prostorové uspořádání lokality - stavby ubytovacích a stravovacích zařízení. <p>Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném.
<p>Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nejsou stanoveny.

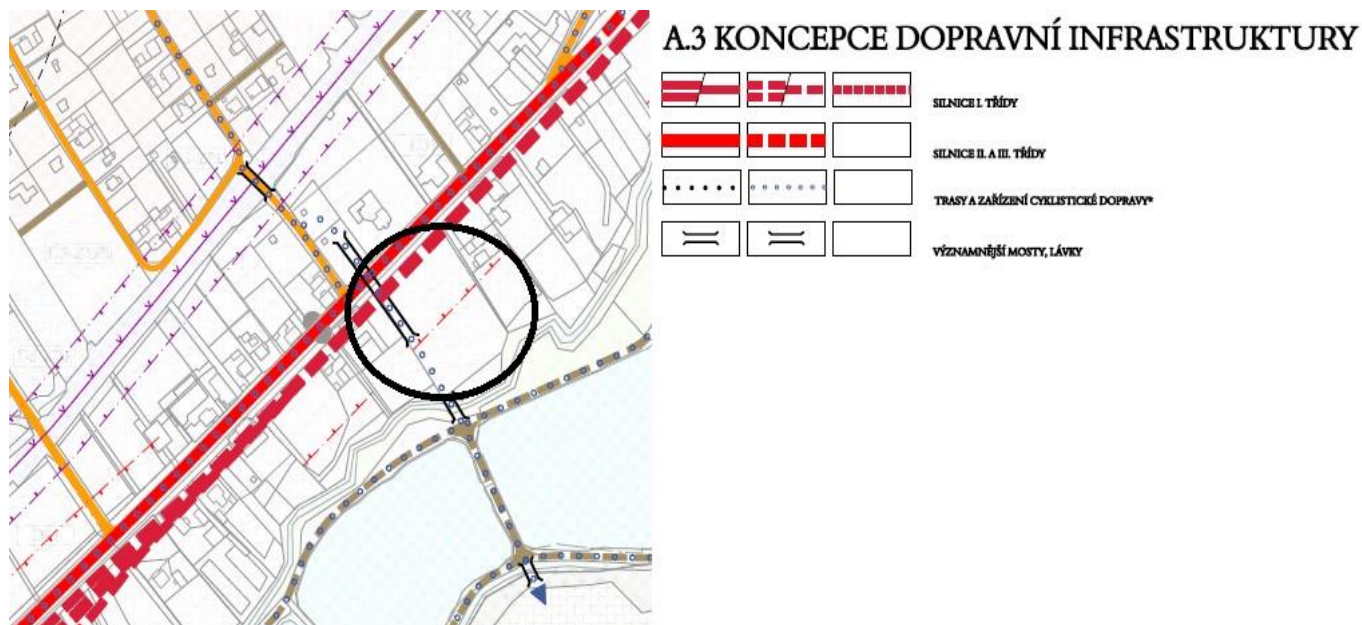
Předmětná lokalita je rovněž řešena v úplném znění Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje po vydání aktualizace č.1, 3, 4 a 5, kde je výše uvedená přeložka silnice I/11 v úseku Havířov, Dolní Suchá zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s označením D30, kterou je nutno respektovat, neboť se jedná o nadřazenou územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plány obcí závazná.

Pozemky parc.č. 442, 443, 444 k.ú. Dolní Suchá se tedy dotýkají záměrů řešených v úplném znění Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje po vydání aktualizace č. 1, 3, 4 a 5.

V zájmovém území vede stávající trasa splaškové kanalizace, plynovodní řád a vodovodní řád. V zájmovém území je evidovaný významný krajinný prvek ze zákona a dále se jižní část

předmětného území nachází částečně v záplavovém území.

Z výše uvedeného vyplývá, že eventuální umístění nových staveb na pozemcích parc.č. 442, 443, 444 k.ú. Dolní Suchá nesmí být v rozporu s Územním plánem Havířov, neboť je nutné územně hájit uvedenou přeložku silnice I/11.



V následujícím textu tohoto posudku jsou uvedeny zásady a možnosti, jak lze předmětný pozemek s ohledem na platný územní plán využít.

Plochy DS1 - Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- stavby komunikací, mosty, lávky;
- komunikace pro chodce a cyklisty;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- řadové a hromadné garáže;
- ochranná zeleň;
- parkoviště, odstavné plochy, výhybny, zastávky pro hromadnou dopravu, odpočívadla.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu;
- technická zařízení zabezpečovací a sdělovací;
- stavby a zařízení pro údržbu silnic a provoz hromadné dopravy;
- stavby dopravní infrastruktury drážní;
- služby motoristům s ohledem na prostorové uspořádání lokality - stavby ubytovacích a stravovacích zařízení.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:
- nejsou stanoveny

Dopravní infrastruktura - obecná ustanovení pro jednotlivé druhy dopravy

1) Cílem návrhu rozvoje silniční dopravní infrastruktury v řešeném území je zlepšit parametry komunikační sítě, vytvořit podmínky pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch, zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy a omezení negativních vlivů silniční dopravy na životní prostředí. Jednotlivé návrhy dopravních staveb a souvisejících zařízení dopravní infrastruktury budou realizovány v příslušných plochách dopravní infrastruktury silniční (DS) nebo komunikací (K). Jde o plochy zohledňující možné směrové odchylky osy trasy navrhované stavby, úpravy ostatní komunikační sítě nebo úpravy tras sítí technické infrastruktury. Ostatní pozemní komunikace a stavby dopravní infrastruktury, neřešené v grafické části územního plánu, budou řešeny v dopravních plochách nebo ostatních funkčních plochách dle územně–technických podmínek v souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní rezervou pro vedení staveb dopravní infrastruktury silniční se rozumí nestabilizované území o proměnlivé šířce, s orientačním vymezením osy výhledové dopravní stavby, které vymezuje plošné nároky dopravních staveb s předpokládanou realizací v dlouhodobém časovém horizontu. v tomto území nesmí být jeho využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo zásadně ztížil realizaci takto vymezené dopravní stavby.

2) Návrh rozvoje drážní dopravy je soustředěn především na její využití v oblasti osobní a nákladní dopravy a stabilizaci územní rezervy pro realizaci vysokorychlostní trati. Úpravy stávajících železničních tratí budou realizovány v plochách DD.

3) Koncepce rozvoje pěší a cyklistické dopravy je obecně zaměřena na vytvoření podmínek umožňující oddělování pěší dopravy od dopravy vozidlové, zvýšení bezpečnosti provozu chodců a cyklistů, na zlepšení prostupnosti území a vytvoření podmínek v území pro rozvoj cestovního ruchu s podporou propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu. Záměry podporující rozvoj infrastruktury pěší a cyklistické dopravy (chodníky, stezky pro chodce, stezky pro cyklisty, pruhy nebo pásy pro cyklisty v prostorech komunikací) je přípustné realizovat ve všech funkčních plochách dle územně – technických podmínek v souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

4) Cílem návrhu řešení problematiky statické dopravy v řešeném území je stanovení zásad pro umístování parkovacích a odstavných ploch a zařízení v území. Navržen je stupeň automobilizace, který bude závazný pro veškerá nová zařízení statické dopravy. Lokality pro umístění parkovacích a odstavných ploch, orientačně řešené v grafické části územního plánu, jsou považovány za koncepční a nevymezují přesné uspořádání těchto zařízení. Parkovací a odstavné kapacity lze tak realizovat bez přesného vymezení v grafické části územního plánu v dotčených funkčních plochách dle územně – technických podmínek souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mimo ploch s rozdílným způsobem využití, u nichž jsou tato zařízení zařazena mezi nepřípustné využití.

5) Pro potřeby územního plánu se ostatními druhy dopravy rozumí doprava letecká, vodní a ostatní zařízení dopravy (např. hipotrazy). Zařízení letecké ani vodní dopravy se v řešeném území nenacházejí.

D1.1. Doprava silniční

1) Na nadřazené komunikační síti je navržena (je navrženo):

1.1) přestavba silnice I/11, v úseku Havířov, hranice k. ú. – Havířov - západ, rondel, na čtyřpruhové směrově rozdělené šířkové uspořádání, včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě (součást VPS D30 dle A-ZÚR MSK).

1.2) přeložka silnice I/11, v úseku Havířov, rondel – Havířov, Dolní Suchá (součást VPS D30 dle A-ZÚR MSK) včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.3) přeložka silnice I/11, v úseku Havířov, Dolní Suchá – Havířov, Bludovice (VPS D31 dle ZÚR MSK) včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.4) přeložka silnice I/11 v úseku Havířov, Bludovice – Český Těšín (VPS D32 dle ZÚR MSK) ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.5) přeložka silnice III/4731 v úseku Havířov, křižovatka s ul. Na Nábřeží – Horní Bludovice ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.6) dílčí přeložky silnice III/4739 (ul. J Kotase) v Dolní Datyni ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.7) prodloužení Dlouhé Třídy do silnice III/4742 v Životicích (VPS D202 dle ZÚR MSK) ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.8) prodloužení silnice III/4726 (ul. Petřvaldská) z Havířova, Šumbarku do silnice III/4746v Prostřední Suché ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání, s mimoúrovňovým křížením vlečky, mimoúrovňovou křižovatkou s přeložkou silnice I/11 a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.9) spojka silnice III/4746 v Prostřední Suché a silnice III/4744 v Horní Suché vedená podél železniční trati č. 321 ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.10) propojení silnice II/479 a ul. U Nádraží přes ul. U Závor v Havířově, Šumbarku ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

1.11) propojení ul. U Nádraží a prodloužené ul. Petřvaldské v Havířově, Šumbarku ve dvoupruhovém směrově nerozděleném šířkovém uspořádání a včetně vyvolaných úprav ostatní komunikační sítě.

2) Na síti komunikací nižšího dopravního významu je navrženo:

2.1) propojení ul. U Koupaliště s ul. Formanskou přes území sousedního Šenova

2.2) komunikační propojení ul. U Koupaliště a U Letního kina vedené po protipovodňové hrázi.

2.3) dopravní napojení sportovního areálu v Havířově, Šumbarku (Tenisový klub Havířov, TJ Slovan Havířov) z ul. U Nádraží, včetně zapojení do ul. Opletalova.

2.4) zapojení ul. Požárnická do propojení ul. U Nádraží a prodloužené ul. Petřvaldské v Havířově, Šumbarku a její prodloužení do ul. Orlovské (stávající silnice II/475) a podél vlečky až do silnice III/47210.

2.5) prodloužení ul. Školní přes ul. Novou do navrženého prodloužení silnice III/4726 (ul. Petřvaldské) v Havířově, Šumbarku, včetně nového zapojení ul. Letní.

2.6) obslužné komunikace pro zastavitelné plochy VL vymezené v prostoru Sušanských rybníků v Dolní Suché a jejich zapojení do trasy silnice II/475.

2.7) prodloužení ul. Nový Svět do obslužných komunikací navržených v zastavitelných plochách VL, které jsou vymezeny v prostoru Sušanských rybníků v Dolní Suché.

2.8) nové zapojení komunikací, které jsou navrženy pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch v lokalitě Hornického sídliště v Prostřední Suché do trasy silnice II/475, a to v poloze stávající křižovatky s ul. Starou.

2.9) úprava zapojení ul. Dělnická do silnice II/475 v Prostřední Suché.

2.10) přeložení ul. Přátelství v úseku mezi navrženou prodlouženou ul. Dlouhou a ul. Na Dolanech, včetně směrové úpravy trasy v Životicích v lokalitě za Merkurem. Původní trasu ul. Přátelství vedenou podél lesa je navrženo využít pro vedení cyklistické stezky.

2.11) spojka mezi přeložkou silnice III/4731 a ul. Formanskou, včetně zapojení ul. Mezidolí a Na Vyhlídce.

2.12) obslužná komunikace pro navrženou zástavbu v sousedních Horních Bludovicích zapojená do silnice III/4735 (ul. Frýdecká) v prostoru křižovatky s ul. U Lipek.

2.13) nové propojení ul. Mládežnická a v Zátíší v sídlišti v Havířově, Podlesí.

3) Na komunikační síti jsou vymezeny územní rezervy pro:

3.1) pro novostavbu silnice I. třídy mezi Petřvaldem (silnicí I/59) a Havířovem, Dolní Suchou (přeložkou silnice I/11) – D511 dle ZÚR MSK, včetně mimoúrovňové křižovatky s přeložkou silnice I/11 (stavby D31 a D512 dle ZÚR MSK)

3.2) územní rezerva pro dokončení přeložky silnice I. třídy ve čtyřpruhovém směrově rozděleném uspořádání v úseku mezi Havířovem, Dolní Suchou a Havířovem, Bludovicemi – D512 dle ZÚR MSK

3.3) pro novostavbu silnice I. třídy mezi Havířovem, Bludovicemi a Třanovicemi (R48), včetně mimoúrovňové křižovatky s trasou přeložky I/11, silnicí II/474 a silnicí III/4742 (územní rezerva dle ZÚR MSK D521).

4) U zastavitelných ploch a zastavěných území s obtížně zajistitelnou dopravní obsluhností, jejichž způsob není Územním plánem Havířov stanoven, bude možnost dopravní obsluhy prokázána jiným způsobem (např. dopravní studií, zajištěním věcných břemen apod.). Nové místní nebo veřejně přístupné účelové komunikace, které budou zpřístupňovat jednotlivé pozemky, jejichž obsluha není umožněna přímo ze stávajících komunikací nebo úseků vymezených v grafické části, je přípustné řešit v rámci dotčených funkčních ploch v souladu s podmínkami pro jejich využití, a to za následujících podmínek:

- nebudou narušeny jiné prvky chráněné dle platných právních předpisů (z hlediska ochrany přírody, hygienických limitů apod.);

- řešení směrových a šířkových úprav komunikací a křižovatek nebude řešeno v rozporu s podmínkami ochrany kulturních památek a chráněného území;

- nedojde ke zhoršení stávající dopravní obsluhnosti;

- navržené místní komunikace a úpravy stávajících úseků místních komunikací budou realizovány v šířkových kategoriích pro jednopruhové a dvoupruhové komunikace dle normových hodnot (včetně případných chodníků a pásů nebo pruhů pro cyklisty);

- odstup nových budov navržených podél stávajících nebo nových místních obslužných komunikací III. třídy (místní komunikace funkční skupiny C) bude minimálně 10 m od osy komunikace, pro nové budovy navržené podél místních komunikací II. třídy (místních komunikací funkční skupiny B) a podél průtahů silnic II. a III. třídy v zastavěném území bude dodržen odstup minimálně 15 m od osy komunikace, pro nové budovy navržené podél průtahů silnic I. třídy je nutno dodržet odstup minimálně 25 m od osy komunikace. Tyto nezastavěné odstupy je nutno hájit především z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, realizaci sjezdů k nemovitostem nebo úpravám dopravních prostorů komunikací.

- veškeré nové křižovatky, křížení a sjezdy na síti pozemních komunikací budou řešeny v souladu s příslušnými právními předpisy z oboru dopravy;

- napojení jednotlivých funkčních ploch a navržených místních komunikací na silniční a místní komunikace musí vyhovět požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích dle příslušných právních předpisů;

- při návrhu nových komunikací nebo úpravách stávajících úseků budou respektovány normy z oboru požární bezpečnosti staveb;

- bude řešeno vedení a ochrana sítí technické infrastruktury;

5) Lokální úpravy komunikací, které nejsou řešeny v grafické části územního plánu (šířkové úpravy komunikací, dílčí úpravy křižovatek spočívající v uvolnění rozhledových polí nebo ve zlepšení průjezdnosti úpravou poloměrů obrub křižovatek, šířkové homogenizace jednotlivých úseků, doplnění výhyben a obratišť, úpravy komunikačních prostorů pro vymezení parkovacích stání podél hlavního dopravního prostoru, realizace

chodníků nebo stezek pro cyklisty nebo úpravy zařízení veřejné hromadné dopravy) je přípustné řešit ve stávajících nebo navržených plochách dopravní infrastruktury silniční (DS), plochách komunikací (K) nebo navazujících funkčních plochách, a to v souladu s podmínkami stanovenými pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a za předpokladu dodržení zásad stanovených bodem 4.

Přednostně budou realizovány úpravy následujících komunikací:

- v k. ú. Šumbark: ul. U Jelena, Petřvaldská, Anglická;
- v k. ú. Dolní Suchá: ul. Šumbarská, Prachatická, Lazecká;
- v k. ú. Prostřední Suchá: ul. Nový Svět, Na Pavlasůvce, Kpt. Jasioka, U Skleníků, Hornosušská, Životická a Přátelství;
- v k. ú. Bludovic: silnice III/01140 (ul. Na Záguří), silnice III/4735 (ul. Frýdecká), ul. Zelená, Selská, Na Kempách, Farská, U Kostela, Zákostelí, Záhumenková, Na Lánech, K Lučině, Datyňská, Mezidolí, ul. Přátelství v lokalitě za Merkurem a navazující ul. Na Dolanech;
- v k. ú. Dolní Datyně: silnice III/4739 (ul. J. Kotase) ve stávajících úsecích, Na Hlinikách;
- v k. ú. Havířov-město: ul. U Stromovky a Mánesova pro zdůraznění jejich funkce odlehčovací trasy vůči silnici I/11 (ul. Hlavní), Formanská, Na Důlnáku.

Pozemky dle současně platného územního plánu nejsou předurčeny k hornické činnosti, jak uvedeno výše, dle katastru nemovitosti jsou vedeny buď jako orná půda, resp. trvalý travní porost. Na pozemcích se netěží, pokud někdy snad v minulosti ano, tak v současné době jsou zrekultivovány a jejich další využití je určeno platným územním plánem (viz. text výše v tomto posudku)

Protože však z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že předmětné pozemky se nacházejí v dobývacím prostoru, znalec požádal dne 5.8.2022 Státní báňskou správu o informaci, zda tento úřad nemá nějaké další limitující či omezující podmínky s využitím předmětných pozemků (například zda vlastník pozemku musí mít oprávnění k hornické činnosti, což však znalec nepředpokládá s ohledem na územní plán pro danou lokalitu). I přes opakovanou žádost o informaci, resp. stížnost podanou dne 2.9.2022 tento úřad do dnešního dne neodpověděl. Je tak na budoucím zájemci o koupi předmětných pozemků, aby si případně dané informace, v případě pochybností, u tohoto úřadu sám zajistil.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení

zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **463,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
345,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Vlivy zvyšující cenu - zajímavý rozlehlý pozemek při místní hlavní komunikaci	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu } \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - při místní hlavní komunikaci	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,306}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,306}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,960}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,960 = \mathbf{1,306}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	345,-	1,306	0,300	135,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	442	7 923	135,17	1 070 951,91
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	443	703	135,17	95 024,51
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	444	160	135,17	21 627,20
Stavební pozemky - celkem			8 786		1 187 603,62

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 187 603,62 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 1 187 604,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 187 604,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 187 600,- Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje, tedy výpis z archivu katastrálního úřadu o prodeji pěti obdobných nemovitostí určených ke komerci či jako plochy pro dopravní infrastrukturu a dále tři realitní obdobné nabídky z dané lokality, tak jak byly inzerovány v dubnu 2022, tedy při zpracování předchozího znaleckého posudku.

Základní údaje pro výpočet ceny za 1 m² pozemku jsou pak uvedeny v následující tabulce (na další stránce posudku).

Tabulka: zdroj cenové údaje

	parc. číslo	cena (Kč)	výměra (m ²)	cena za 1 m ² (Kč/m ²)	plocha dle ÚP	právní účinky / koef. navýšení	přepočtená cena za 1 m ² (Kč/m ²)
1	109	575.000	604	952	VS	3/2021 / 1,1	1.047
2	2728	1.419.000	2.580	550	VS	6/2021 / 1,1	605
3	352	650.000	1.014	641	DS1	8/2021 / 1,1	705
4	329	250.000	695	360	DS1	11/2021 / 1,1	396
5	2702/3 2703/1 2703/2 2706/1	3.000.000	6.263	479	VS	12/2021 / 1,1	527

Tabulky: zdroj realitní nabídky

6	Orlovská	750.000	3.715	202	DS1	4/2022 / 0,85	172
---	----------	---------	-------	-----	-----	---------------	------------

7	Dělnická	1.190.000	604	1.970	VS	4/2022 / 0,85	1.675
---	----------	-----------	-----	-------	----	---------------	-------

8	U Skleníků	5.010.400	6.263	800	VS	4/2022 / 0,85	680
---	------------	-----------	-------	-----	----	---------------	-----

Průměrná cena pozemků vedených v územním plánu jako DS1: $1/3 * (705 + 396 + 172)$
Kč/m² = **424 Kč/m²**

Průměrná cena pozemků vedených v územním plánu jako VS: $1/5 * (1.047 + 605 + 527 + 1.675 + 680)$ Kč/m² = **907 Kč/m²**

Průměrná cena pozemků určených územním plánem pro dopravní infrastrukturu je přibližně poloviční než průměrná cena pozemků určených v dané lokalitě územním plánem jako smíšené výrobní, což lze akceptovat, neboť na území ploch smíšené výborní lze dle územního plánu realizovat rozmanitější komerční výstavbu (viz. kopie části územního plánu VS v příloze tohoto posudku) na rozdíl od ploch DS1, kde kromě silničních staveb přichází v úvahu ze „zajímavějších investic“ pouze čerpací stanice pohonných hmot, řadové a hromadné garáže, parkoviště, odpočívadla nebo objekty pro služby motoristům (stavby ubytovacích a stravovací zařízení) - viz. fotokopie části územního plánu v příloze tohoto posudku.

U dvou v minulosti (v roce 2021) prodaných pozemků je situace taková, že v dubnu 2022 byly tyto pozemky opět nabízeny v realitní inzerci, za cenu samozřejmě vyšší (komerční pozemek o výměře 604 m² v ulici Dělnická, 952 Kč/m² v roce 2021 vs. inzerovaná aktuální cena 1.970 Kč/m² a dále komerční pozemek v ulici U Skleníků s výměrou 6.263 m², 479 Kč/m² v roce 2021, nyní v inzerci za 800 Kč/m²). V současné době se již tyto pozemky neinzerují a pravděpodobně se také neprodaly (v katastru nemovitosti není provedena vlastnická změna).

Co je v dané věci důležité zdůraznit. Inzerované ceny nejsou ceny kupní, zpravidla odrážejí nereální představy vlastníků nemovitostí, inzerované ceny je proto nutno redukovat na předpokládané ceny kupní. Názorným příkladem právě dvě inzerované (předtím prodané) nemovitosti, jejichž současná inzerovaná cena je cca 2 x větší, než za kolik tyto pozemky majitelé před rokem zakoupili. A jednoznačným důkazem je pak inzertní nabídka na prodej pozemku na rohu ulic Orlovská a Požárnická (výměra pozemku: 3.715 m²), kdy inzerovaná cena poklesla z původní částky 202 Kč/m² na současnou inzerovanou cenu 121 Kč/m². Tento pokles o 60 % je spíše vyjímečný.

Dalším důležitým poznatkem v daném případě je, že všechny tři inzerované nemovitosti jsou sice pozemky komerční, ale v územním plánu jsou vedeny se způsobem využití VS - území smíšené výrobní, na rozdíl od pozemku oceňovaného (DS1 - dopravní infrastruktura silniční). V příloze tohoto posudku jsou výňatky z územního plánu Města Havířov, v kterých jsou přesně popsány, co lze na příslušném území postavit. V případě DS1 je výčet povolených staveb výrazně menší (a komerčně méně zajímavých) než v případě VS. To se samozřejmě musí promítnout i do výsledné výše ceny obvyklé.

Porovnávání nemovitosti ad 1), resp. ad 7) jak uvedeno výše, se v roce 2021 prodala za 952 Kč/m², nyní se inzeruje za cenu 1.970 Kč/m². Jedná se o relativně malý pozemek (604 m²), né příliš vhodného tvaru, což limituje jeho využití. Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek cca 14 x větší, není tento porovnávaný pozemek vhodný pro srovnání (navíc má dle územního plánu jiný způsob využití)

Porovnávání nemovitost ad 2) má charakter spíše zahrady situované v komerční zóně, ale mezi dvěma objekty bydlení (Prostřední Suchá č.p. 888 a 889), přístupová komunikace nezpevněná. Dle územního plánu pozemek veden jako VS.

Porovnávání nemovitost ad 3) je vzdálená od oceňované nemovitosti cca 150 m. Tento pozemek je veden v územním plánu jako DS1, využíván je v současné době pro rekreaci (je zde zahradní chatka). Pozemek je menší (oproti oceňovanému pozemku), přístupová komunikace nezpevněná.

Porovnávání nemovitost ad 4) je malý pozemek (695 m²) využívaný k rekreaci, přístupová cesta nezpevněná. Dle územního plánu veden jako DS1.

Porovnávání nemovitost ad 5), resp. ad 8) je soubor čtyř pozemků o celkové výměře 6.263 m², jedná se komerční pozemky VS. Velice zajímavá nemovitost při místní hlavní komunikace, rovinný pozemek. V roce 2021 se tento pozemek prodal za cenu 479 Kč/m², v současné době se inzeruje za cenu 800 Kč/m²

Porovnávání nemovitost ad 6) je velice zanedbaný pozemek, na rohu ulic Orlovská a Požárnická. Pozemek pod úrovní okolních komunikací, v ochranném pásmu VVN, znehodnocen v části i nadzemním potrubním vedením.

Měl-li by znalec při ocenění vycházet pouze z porovnávaných nemovitostí, které jsou v územním plánu označeny stejně jako nemovitost oceňovaná (DS1), musel by vzít do úvahy pouze tři nemovitosti, a to ad 3) - plocha pozemku 1.014 m², upravená kupní cena 705 Kč/m², ad 4) - plocha pozemku 695 m², upravená kupní cena 396 Kč/m², ad 6) - výměra pozemku: 3.715 m², inzerovaná redukováná cena 172 Kč/m² a zároveň zohlednit výměru porovnávaných pozemků a způsob jejich využití. První dva pozemky jsou využívány k rekreaci, jedná se o menší pozemky, při zohlednění zásady, že s rostoucí

výměrou pozemku klesá jejich cena při přepočtu na 1 m² pozemku, musí být cena oceňovaného pozemku stanovena nižší než 705 Kč/m², resp. 396 Kč/m². Srovnatelnější je pozemek ad 6), nicméně, jak uvedeno výše, je v části "znehodnocen" ochranným pásmem VVN a vedením potrubí. Tomu také odpovídá inzertní (redukovaná) cena ve výši 172 Kč/m².

Mělo by se při ocenění přihlídnout k cenám porovnávaných pozemků vedených v územním plánu jako VS, pak relativně nejpodobnější je porovnávaný soubor pozemků ad 5) s celkovou výměrou 6.263 m² s cenou 479 Kč/m². Komerční využití tohoto porovnávaného pozemku je však výrazně vyšší než u oceňovaného pozemku.

Cena obvyklá stanovena na základě porovnání:

Celková výměra tří oceňovaných pozemků: 8.786 m²

Cena pozemků: 400 Kč/m²

Cena stanovena na základě porovnání v předchozím znaleckém posudku byla stanovena takto: 8.786 m² * 400 Kč/m² = 3.514.400,--Kč, po zaokrouhlení: 3.500.000,--Kč

Znaleckým úkolem tohoto dodatku č. 1 je aktualizovat cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí. V současné době se v realitní inzerci (www.sreality.cz) nachází pouze jedna nabídka na prodej komerčního pozemku v části Dolní Suchá. Jedná se týž pozemek, který byl inzerován již v dubnu 2022 - viz. výše položka č. 6 v části zdroj realitní nabídky.

Inzerovaná cena poklesla z původní částky 750.000 Kč na částku 450.000 Kč, při přepočtu na 1 m² pak z částky 202 Kč/m² na částku 121 Kč/m². Při místním šetření v dubnu 2022 znalec zjistil, že se opravdu nejedná o příliš zajímavý pozemek, je to pozemek nevhodného tvaru, v části pod úrovní přilehlé komunikace, navíc zatížen nadzemním trubním vedením. Tento inzerovaný pozemek není kvalitativně srovnatelný s oceňovanou nemovitostí.

Ostatní dvě inzerované nabídky z dubna 2022 (položka ad 7) a ad 8)) se v současné době v realitní inzerci již nevyskytují, náhledem do katastru nemovitosti bylo zjištěno, že ke změně vlastníka u těchto dvou nemovitosti taktéž nedošlo, prodávající pravděpodobně svou nabídku stáhli.

Průměrná cena (při zohlednění poklesu ceny u jednoho porovnávaného pozemků vedených v územním plánu jako DS1: $1/3 * (705 + 396 + 121 * 0,85)$ Kč/m² = **401 Kč/m²**

Celková výměra tří oceňovaných pozemků: **8.786 m²**

Cena pozemku za 1 m² stanovena opět ve výši: **400 Kč/m²**

Poznámka: Dle zkušenosti znalce se ceny nemovitosti od jara 2022 příliš nezvyšovaly, resp. začaly stagnovat s ohledem na nejistý vývoj ohledně inflace, zdražování energií atd.

Celková cena obvyklá (jako celek) oceňovaných nemovitostí stanovena na základě porovnání činí: 8.786 m² * 400 Kč/m² = 3.514.400,--Kč, po zaokrouhlení:

3.500.000,--Kč

5. CELKOVÁ REKAPITULACE (za celek)

- | | | |
|----|--------------------------------|----------------|
| 1) | Ocenění dle cenového předpisu: | 1.188.000,--Kč |
| 2) | Ocenění porovnávací metodou: | 3.500.000,--Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti (tedy za celek, tedy všechny tři oceňované pozemky) ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 3.500.000,--Kč (slovy třímiliónpětsettisíc Kč)

6. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celek, ale spoluvlastnický podíl ve výši id. 99/100.

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na dvě stejné části dle výše spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit

pouze na základě odborného odhadu znalce.

Předmětem ocenění je výrazně většinový podíl na oceňovaných nemovitostech, proto redukce ceny nebude nikterak výrazná. Dle odborného odhadu o 10 %
S ohledem na vše výše uvedené, je možno učinit následující závěr:

Cena obvyklá oceňované nemovitosti jako celku je stanovena ve výši 3.500.000 Kč.

Matematický podíl ve výši id. 99/100 z částky 3.500.000 Kč činí 3.465.000 Kč. S ohledem na výše uvedená rizika a specifika dané věci, je tržní podíl (podíl ve výši ceny obvyklé zejména s ohledem na obtížnou obchodovatelnost) stanoven ve výši 90% z matematického, což činí $0,9 * 3.465.000,-- \text{ Kč} = 3.118.500,-- \text{ Kč}$, po zaokrouhlení 3.120.000,-Kč

**Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši id. 99/100 z celku na oceňovaných nemovitostech vedených na LV č. 546 pro k.ú. Dolní Suchá, obec Havířov, okr. Karviná, je stanovena ve výši 3.120.000,--Kč
(slovy: třímiliónystodvacettisíc Kč)**

7. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Znaleckým úkolem bylo určení ceny obvyklé. Cena obvyklá se stanovuje na základě porovnání. Při porovnání bylo vycházeno jednak z realitní inzerce na prodej komerčních pozemků v dané lokalitě (poznámka: v příloze tohoto posudku přiložena mapa se zakroužkování tří inzerovaných lokalit) a dále z pěti kupních smluv, resp. cenových údajů o prodeji pozemků, opět v téže lokalitě.

Stanovená cena nemovitosti se může změnit s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů. Tyto faktory nelze v současné době pominout (zvyšování úrokových sazeb u bankovních úvěrů, válka na Ukrajině, výrazné zdražování energií, PHM, potravin atd) a je velice pravděpodobné, že tyto faktory se projeví i do cen nemovitostí a lze velmi pravděpodobně předpokládat (dle názoru znalce) že v následujícím období ceny nemovitosti nejenže neporostou, ale budou spíše klesat.

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Předmětné pozemky se dle výpisu z katastru nemovitosti nacházejí v dobývacím prostoru. Tento zápis by, dle názoru znalce, neměl mít vliv na cenu pozemku, rozhodující v daném případě je platný územní plán, v kterém je jednoznačně uvedeno další případné využití

těchto pozemků. Nicméně nad rámec výše uvedeného, se znalec pokusil dvakrát písemně kontaktovat Český báňský úřad (viz. fotokopie žádosti o informaci, resp. následně stížnosti na neposkytnutí informace v příloze tohoto posudku) o sdělení připomínek, který by z pohledu tohoto úřadu limitovaly využití těchto pozemků. Znalci se do dnešního dne nedostalo žádné odpovědi z tohoto úřadu, proto nezbývá než případným zájemcům o koupi (vydražení) předmětných pozemků doporučit, pokud by měli pochybnosti s ohledem na tuto poznámku na LV o dobývacím prostoru, kontaktovat tento úřad a o příslušné informace si požádat.

Z listu vlastnictví č. 546 pro k.ú. Dolní Suchá vyplývá, že k nemovitosti se váže zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádná taková omezení neexistovala, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva, která by prokazovala, že předmětné pozemky jsou pronajaty třetí osobě. Pozemky dle zjištění znalce při místním šetření nejsou nikterak zemědělsky obdělávány, maximálně se sečen travní porost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 77/2022.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4838 43/2022 - dodatek č. 1 evidence posudků.

V Praze 28.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.