

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 1473-7/2015

Objednatel dodatku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel dodatku:

Účelem vypracování dodatku je zohlednění věcných břemen váznoucích na předmětné nemovitosti parc. č. 14/2 v kat. území Vítkovice, obec Ostrava a stanovení jejich vlivu na cenu obvyklou, jelikož nebyly ve znaleckém posudku uvažovány.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 07. 01. 2015 dodatek ke znaleckému posudku vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Dodatek obsahuje včetně titulního listu 3 strany textu a 1 stranu příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 12. 03. 2015

PŘEDMĚT DODATKU

Úkolem dodatku je zjistit vliv věcných břemen váznoucích na předmětné nemovitosti parc. č. 14/2 v kat. území Vítkovice, obec Ostrava, které nebyly ve znaleckém posudku uvažovány, na cenu obvyklou.

- 1) Věcné břemeno (podle listiny) pod vkladovým číslem V-5672/2006-807 pojednává o bezúplatném uložení vodovodní přípojky na pozemku parc. č. 14/2 ve prospěch vlastníka pozemků parc. č. 15 a parc. č. 16 a která je rovněž ve vlastnictví vlastníka pozemků parc. č. 15 a parc. č. 16, vše v kat. území Vítkovice, obec Ostrava.

Z listiny vyplývá, že vlastník pozemku parc. č. 14/2 a stavby č. p. 135 na něm stojící, BIOPROJECT s.r.o. nevlastní svoji vodovodní přípojku. Na základě listiny zmíněného věcného břemene využívá právě přípojku, která vede přes jeho pozemek ve vlastnictví EUREX MEDICA s.r.o. Vzhledem k povaze vzniklé smlouvy ovšem nevzniká případnému novému vlastníkovi pozemku parc. č. 14/2 právní nárok tuto přípojku opět využívat.

Dodatkem měníme skutečnost o příslušenství stavby uvedené pod bodem 1.2.9. „Přípojka vody DN 40 mm“ a to v rozsahu kompletního vymazání tohoto bodu. Z toho vyplývá, že **cena stanovená dle cenového předpisu bude ponížena o 11 982,06 Kč.**

Na základě výše uvedených zjištění je rovněž nutné odečíst z vykalkulované ceny srovnávací metodou náklady na případné vybudování vlastní vodovodní přípojky, jelikož bez ní není možné objekt plně využívat.

Dle „Plánu rozvoje vodovodů v Moravskoslezském kraji“ je patrné, že obecní vodovod je uložen v komunikaci vedoucí před pozemkem parc. č. 14/2 v ulici Výstavní ve vzdálenosti asi 30 m od budovy č. p. 135 na pozemku parc. č. 14/2 a teoreticky je možné přípojku zhotovit. Celková délka přípojky z vodovodního řádu by činila asi 30m, z čehož se 15m nachází pod veřejnou asfaltovou komunikací, příp. veřejným dlážděným chodníkem a 15m pod zámkovou dlažbou na vlastním pozemku parc. č. 14/2. Na základě průzkumu trhu stanovujeme náklady na zřízení zmíněné vodovodní přípojky na 200.000 Kč.

Dodatkem **ponižujeme cenu srovnávací** o případné náklady na zhotovení vlastní vodovodní přípojky **ve výši 200.000 Kč.**

- 2) Věcné břemeno (podle listiny) pod vkladovým číslem V-4496/2014-807 pojednává o uložení a provozování teplovodního kanálu s právem přístupu za účelem provádění údržby a oprav včetně odstranění dle čl. II. smlouvy na dobu životnosti teplovodního kanálu v rozsahu GP č. 1950-17/2012 na pozemku parc. č. 14/2 v kat. území Vítkovice, obec Ostrava ve prospěch ČEZ Teplárenská, a.s.

Zmíněné věcné břemeno nemá na cenu obvyklou ani provoz nemovitosti vliv, a proto není při ocenění uvažováno.

- 3) Věcné břemeno (podle listiny) pod zápisovým číslem Z-3200428/1999-807 pojednává o uložení a provozování betonového energokanálu s právem přístupu za účelem provádění údržby a oprav v rozsahu GP č. 781-170/98 na pozemku parc. č. 14/2 v kat. území Vítkovice, obec Ostrava, dále o zákazu umístování staveb či porostů, které by znemožňovaly či znesnadňovaly přístup k energokanálu, vše ve prospěch VÍTKOVICE, a.s.

Zmíněné věcné břemeno nemá na cenu obvyklou ani provoz nemovitosti vliv, a proto není při ocenění uvažováno.

REKAPITULACE NOVĚ DOSAŽENÝCH CEN

I. Cena dle cenového předpisu

- Původní cena: 11 675 716,60 Kč
- Úprava ceny: – 11 982,06 Kč
- Nová cena: **11 663 734,54 Kč**

II. Cena dle srovnávací metody

- Původní cena: 10 600 000,00 Kč
- Úprava ceny: – 200 000,00 Kč
- Nová cena: **10 400 000,00 Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti, především s přihlédnutím k nutnosti řešení otázky dodávky vody a s tím spojenými náklady upravujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

10.800.000,-Kč

Slovy: Desetmilionůosmsettisíc korun

V Praze, dne 12. 03. 2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Mgr. Tomáš Doležal

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1473-7/2015 znaleckého deníku.

Výřez z „Plánu rozvoje vodovodu v Moravskoslezském kraji

