

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 120-4309/16**

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 3372/13** v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Objednatel posudku:** **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**  
Poděbradova 41  
702 00 Moravská Ostrava

**Vlastník pozemku:** **VÍTKOVICE Doprava a.s.**  
1. máje 3302/102a  
703 00 Moravská Ostrava

**Účel posudku:** **Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby**

**Podle stavu ke dni 17.10.2016 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 17.10.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 5407, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit nemovitou věc zapsanou na **LV č. 5407**, a to:

- pozemek parc.č. 3372/13 o výměře 27 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

### **2. Údaje o oceňovaných pozemcích**

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Moravská Ostrava, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), v blízkosti železniční tratě poblíž ul. Místecká. Pozemek není oplocen a ke dni ocenění je bez využití, k pozemku je přístup po komunikaci, která je ve vlastnictví jiného vlastníka. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Místecká) je možné ve vzdálenosti cca 300 m. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně ochranné zeleně.

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.10.2016 za účasti soudního znalce.

### **4. Podklady pro ocenění**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 5407, ze dne 23.9.2016
- územní plán města Ostrava
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- situační mapa a letecký snímek

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na listu vlastnictví č. **5407** v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

VÍTKOVICE Doprava a.s., 1. máje 3302/102a, Moravská Ostrava, 703 00 Ostrava

B - LV Předmět vlastnictví:

mj. - pozemek parc.č. 3372/13 o výměře 27 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

B1 - LV bez zápisu

C - LV bez zápisu

D - LV bez zápisu

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV bez zápisu

## **6. Obsah posudku**

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

*Přílohy*

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

## **7. Použité metody ocenění**

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 3372/13 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):**

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

### **Charakteristika těchto metod:**

#### **Metoda ocenění dle cenového předpisu**

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

**Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.**

## **B. Posudek**

### **1. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

### 1.1. Pozemek parc.č. 3372/13

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 3372/13 (zapsaný na LV č. 5407) o celkové výměře 27 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, dráha. Pozemek je ke dni ocenění bez využití. Přístup k pozemku je možný přes pozemek (parc.č. 3372/18) ve vlastnictví jiného vlastníka. Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v rovinnatém terénu.

Ocenění pozemku parc.č. 3372/13 je provedeno v souladu s § 9 odst. 2 vyhlášky, kde cena se určí jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu trhu a polohy, vynásobená koeficientem 0,50.

#### Ocenění

##### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 480,-	0,50	0,940	1,000		695,60
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, dráha	372/13	27,00	695,60		18 781,20
Jiný pozemek - celkem			27,00			<b>18 781,20</b>

$$\text{Pozemek parc.č. 3372/13 - zjištěná cena} = \mathbf{18\ 781,20\ Kč}$$

## 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky komunikací a přilehlých ploch**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem jeho využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obchodovatelný**.

Jako podklady pro hodnocení pozemků byla použita databáze realizovaných prodejů pozemků ve městě Ostrava v letech 2012 – 2015 a údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází hodnocený pozemek, tyto pozemky:

Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
		Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemky při komunikaci, ul. Sokolská třída, Ostrava–Přívoz	205	110 700	2015
		<b>540</b>	
Pozemky sloužící jako část páteřní komunikace ul. Nádražní, Ostrava–Moravská Ostrava	1 023	545 000	2015
		<b>533</b>	
Pozemek pod tramvajovou drahou, při křížení komunikací Rudná x Místecká, Ostrava–Vítkovice	8 472	5 591 520	2013
		<b>660</b>	
Pozemky pod komunikací, ul. Trnkovecká, Ostrava–Slezská Ostrava	327	228 900	2013
		<b>700</b>	
Pozemky pod páteřní komunikací ul. Rudná, Ostrava–Bartovice	467	434 777	2013
		<b>931</b>	
Pozemky sloužící jako část páteřní komunikace ul. Frýdecká, Ostrava–Slezská Ostrava	5 793	3 150 000	2015
		<b>544</b>	
Pozemky pod místní komunikací, ul. Zalužanského, Ostrava–Vítkovice	90	69 030	2014
		<b>767</b>	
Pozemky pod místní komunikací, ul. Zalužanského, Ostrava–Vítkovice	69	69 000	2014
		<b>1 000</b>	
Pozemky v železniční trati v prostoru kolejiště nádraží Ostrava- Svinov	8 703	6 356 671	2013
		<b>730</b>	

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pro dopravu, a to pod páteřními komunikacemi, místními komunikacemi popř. přilehlých ploch ke komunikacím. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 500 do 1 000 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na celkové výměře, konkrétním umístění pozemků v rámci města resp. důležitosti komunikace z hlediska dopravního.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemku na částku:

- **700 Kč/m<sup>2</sup> za výměru pozemku parc.č. 3372/13 (27 m<sup>2</sup>)**

tj. celkem 18 900 Kč

### **3. Práva a závady s nemovitostí spojená**

Z předložených podkladů a dostupných informací žádná rizika nebo právní vady, které by ovlivnily cenu obvyklou, nevyplývají.

**Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňované nemovitosti neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**



## **C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti**

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 5407, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit nemovitou věc zapsanou na LV č. 5407, a to:

- pozemek parc.č. 3372/13 o výměře 27 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU</b>		
<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>18 781,-</b>
<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU</b>		
<b>Srovnávací hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>18 900,-</b>

### **Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, s ohledem na využití, odhaduji obvyklou cenu **pozemku parc.č. 3372/13** ve výši (po zaokrouhlení):

**18 900 Kč**

slovy: Osmnáctisícdevětset Kč

V Ostravě, 17.10.2016

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 120-4309/16 znaleckého deníku.