

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 125-4314/16**

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 112/2** v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek.

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

**Vlastník pozemku:** **VÍTKOVICE a.s.**  
Ruská 2887/101  
703 00 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 8 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. 1048, pro k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, 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. 1048**, a to:

- pozemek parc.č. 112/2 o výměře 194 m<sup>2</sup> – vodní plocha, koryto vodního toku

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

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Komorní Lhotka (1 300 obyvatel), za penzionem poblíž místního kostela. Pozemek není oplocen a ke dni ocenění je bez využití, k pozemku je přístup po pozemcích ve vlastnictví jiných vlastníků. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost je umístěno ve vzdálenosti cca 400 m. Kompletní občanská vybavenost se nachází ve městě Třinec vzdáleného 15 km východním směrem. Pozemek je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/68, která spojuje města Horní Tošanovice a Třinec je možné ve vzdálenosti cca 3,6 km. Dle platného územního plánu pro obec Komorní Lhotka se předmětný pozemek nachází v zóně ploch smíšených nezastavěného území.

### **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. Komorní Lhotka, obec Ostrava, list vlastnictví č. 1048, ze dne 23.9.2016
- územní plán obce Komorní Lhotka
- 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. **1048** v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

VÍTKOVICE a.s., Ruská 1887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 112/2 o výměře 194 m<sup>2</sup> – vodní plocha, koryto vodního toku

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. 112/2 v k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek.

**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 oblíbenosti.

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.

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

#### **1.1. Pozemek parc.č. 112/2**

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 112/2 (zapsaný na LV č. 1048) o celkové výměře 194 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha, koryto vodního toku. Pozemek je ke dni ocenění volně přístupný, porostlý náletovým porostem. Přístup k pozemku je možný přes pozemky (parc.č. 113/3, 113/5, 3004/2, 2038/1, 2038/2) ve vlastnictví jiných vlastníka. Pozemek je atypického tvaru a nachází se v mírně svažitém terénu.

Ocenění pozemku parc.č. 112/2 je provedeno v souladu s § 8 odst. 4 vyhlášky, kde základní cena upravená se určí dle § 3 a vynásobí koeficientem 0,06.

#### **Ocenění**

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	299,-	0,06 1,00				17,94
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	112,2	194,00		17,94	3 480,36
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 194,00 m <sup>2</sup>						<b>3 480,36</b>

**Pozemek parc.č. 112/2 - zjištěná cena = 3 480,36 Kč**

## 2. Ocenění metodou srovnávací

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

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum Nabídky/ prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemek, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek	Pole	39 824	1 075 248	2016
			<b>27</b>	
Pozemek, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek	Pole	60 000	3 780 000	2016
			<b>63</b>	
Pozemek, ul. Ropická, Český Těšín – Dolní Žukov, okr. Karviná	Pole	10 000	405 000	2016
			<b>41</b>	
Pozemek, Třanovice, okr. Frýdek-Místek	Pole	6 000	180 000	2016
			<b>30</b>	
Pozemek, Ropice, okr. Frýdek-Místek	Pole	6 039	271 755	2016
			<b>45</b>	
Pozemek, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek	Pole	60 000	4 050 000	2016
			<b>68</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, pozemky v průměru od 25 do 70 Kč/m<sup>2</sup>.

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

- **50 Kč/m<sup>2</sup> za výměru pozemku parc.č. 112/2 (194 m<sup>2</sup>)**

tj. celkem 9 700 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. 1048, pro k.ú. Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka, 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. 1048**, a to:

- pozemek parc.č. 112/2 o výměře 194 m<sup>2</sup> – vodní plocha, koryto vodního toku

<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU</b>		
<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>3 480,-</b>
<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU</b>		
<b>Srovnávací hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>9 700,-</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. 112/2** ve výši (po zaokrouhlení):

**9 700 Kč**

slovy: Devěttisícšedemset 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. 125-4314/16 znaleckého deníku.