

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 134-4323/16**

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 349/3** v k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**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 19.10.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 850, pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, 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. 850**, a to:

- pozemek parc.č. 349/3 o výměře 726 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, neplodná půda

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

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Nová Ves, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), při ul. U Hrůbku. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, porostlý náletovým porostem. Pozemek se nachází mimo zástavbu a tvoří veřejnou plochu, přístup k pozemku je možný po veřejné komunikaci (ul. U Hrůbku). Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 8,4 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/479 (ul. 28. října) je možné ve vzdálenosti 1,6 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně krajinné 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. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, list vlastnictví č. 850, 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. **850** v k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

VÍTKOVICE a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 703 00 Ostrava

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 349/3 o výměře 726 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, neplodná půda

B1 - LV bez zápisu

C - LV bez zápisu

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

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. 349/3 v k.ú. Nová Ves u Ostravy, 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 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.

### **1. Ocenění pozemku**

#### **1.1. Pozemek parc.č. 349/3**

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 349/3 (zapsaný na LV č. 850) o celkové výměře 726 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek je ke dni ocenění porostlý náletovým porostem. Přístup k pozemku je možný přes ul. U Hrubků ve vlastnictví města Ostravy. Pozemek je podlouhlého tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně krajinné zeleně.

Ocenění pozemku parc.č. 349/3 je provedeno v souladu s § 9 odst. 5 vyhlášky, kde cena se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírůžkou za polohu podle položky č.1 přílohy č.5 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem 0,25.

#### **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. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	3,46	0,25			320 %	3,63
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	349/3	726,00	3,63		2 635,38
Jiný pozemek - celkem			726,00			<b>2 635,38</b>

**Pozemek parc.č. 349/3 - zjištěná cena = 2 635,38 Kč**

## 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **ostatní plochy, trvalý travní porost, veřejná zeleň**, 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 hůře 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 pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Pozemek – trv.travní porost, Ostrava-Stará Plesná	1 490	<b>14</b>	2012
Pozemek – orná půda, Ostrava-Svinov	95	<b>16</b>	2012
Pozemek – orná půda, s porostem, Slezská Ostrava	4 247	<b>16</b>	2015
Pozemek – trvalý travní porost, Polanka n. O.	3 395	<b>13</b>	2012
Pozemek – ostatní plocha, Ostrava-Polanka n.Odrou	842	<b>41</b>	2015
Pozemek – orná půda, Ostrava-Poruba	168	<b>36</b>	2012
Pozemek – orná půda, Klimkovice	7 810	<b>37</b>	2014
Pozemek – ostatní plocha, Ostrava-Svinov	106	<b>30</b>	2012
Pozemek – orná půda, Ostrava-Poruba	168	<b>36</b>	2012
Pozemek – orná půda, Ostrava-Poruba	531	<b>36</b>	2012

V období let 2012 až 2015 byly v rámci města Ostravy realizovány převody obdobných pozemků. Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu se ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 10 do 40 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na celkové výměře a konkrétním umístění pozemků v rámci města.

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

- **15 Kč/m<sup>2</sup> za výměru pozemku parc.č. 349/3 (726 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 10 890 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 oceňovaných nemovitostech 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. 850, pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, 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. 850**, a to:

- pozemek parc.č. 349/3 o výměře 726 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, neplodná půda

<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU</b>		
<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2 635,-</b>
<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU</b>		
<b>Srovnávací hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>10 890,-</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. 349/3** to takto (po zaokrouhlení):

**10 890 Kč**

slovy: Desettisícosmsetdevadesát Kč

V Ostravě, 19.10.2016

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. 134-4323/16 znaleckého deníku.