

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 128-4317/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 14/19** v k.ú. Kunčice nad Ostravicí, 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 10 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 18.10.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 485, pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, 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. 485**, a to:

- pozemek parc.č. 14/19 o výměře 632 m² – ostatní plocha, neplodná půda

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), v blízkosti cyklostezky u řeky Ostravice. Pozemek není oplocen a ke dni ocenění je bez využití, porostlý náletovým porostem, k pozemku je přístup po pozemcích, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 6 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s horší dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 (ul. Rudná) je možné ve vzdálenosti cca 2,2 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází částečně v zóně komunikace a částečně 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. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, list vlastnictví č. 485, ze dne 23.9.2016
- územní plán města Ostrava
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz
- situační mapa a letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 485 v k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

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

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 14/19 o výměře 632 m² – 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. 14/19 v k.ú. Kunčice nad Ostravicí, 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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

Název znaku	č.	P_i
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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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 - Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,646}$$

1.1. Pozemek parc.č. 14/19

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 14/19 (zapsaný na LV č. 485) o celkové výměře 632 m², vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda. Pozemek je ke dni ocenění bez využití. Přístup k pozemku je možný přes pozemky (parc.č. 744/1, 14/1) ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemek je trojúhelníkového tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází částečně v zóně komunikace a částečně v zóně krajinné zeleně.

Ocenění části pozemku parc.č. 14/19 je provedeno v souladu s § 9 odst. 4 vyhlášky, kde cena se určí podle § 4 jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu cenového porovnání, vynásobená koeficientem 0,30.

Ocenění části pozemku parc.č. 14/19 je provedeno v souladu s § 9 odst. 5 vyhlášky, kde cena se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírůzkou za polohu podle položky č.1 přílohy č.5 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem 0,25.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,680$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,680 = \mathbf{0,640}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	1 180,-	0,640	0,300	226,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha - neplodná půda	14/19	476,00	226,56	107 842,56
Stavební pozemek - celkem			476,00	107 842,56	

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	7,77	0,25			320 %	8,16
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	14/19	156,00	8,16		1 272,96
Jiný pozemek - celkem			156,00	1 272,96		

Pozemek parc.č. 14/19 - zjištěná cena = 109 115,52 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **ostatní plochy, trvalý travní porost-obtížně využitelné mimo zástavbu**, 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 ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Pozemek – orná půda, s porostem, Slezská Ostrava	4 247	16	2015
Pozemek – trvalý travní porost, Ostrava-Stará Bělá	514	51	2015
Pozemek–trv.travní porost, při ul.Plzeňská, O-Stará Bělá	1 792	56	2015
Pozemek–orná půda, při ul.Petřkovická, O-Petřkovice	1 795	59	2015
Pozemek – ostatní plocha, Ostrava-Polanka n.Odrou	842	41	2015
Pozemek – orná půda, Ostrava-Poruba	168	36	2012
Pozemek – orná půda, Klimkovice	7 810	37	2014
Pozemek – ostatní plocha, Ostrava-Svinov	106	30	2012
Pozemek – orná půda, Ostrava-Poruba	168	36	2012

V období let 2012 až 2015 byly v rámci města Ostravy realizovány převody obdobných pozemků. Podle výše uvedených porovnáání a dle průzkumu trhu se ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 15 do 60 Kč/m² v závislosti na celkové výměře a konkrétním umístění pozemků v rámci města.

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

- **50 Kč/m² za výměru pozemku parc.č. 14/19 (632 m²)**

tj. celkem 31 600 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. 485, pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, 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. 485**, a to:

- pozemek parc.č. 14/19 o výměře 632 m² – ostatní plocha, neplodná půda

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem	Kč	109 115,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	31 600,-

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. 14/19** ve výši (po zaokrouhlení):

31 600 Kč

slovy: Třicetjednatisícšestset Kč

V Ostravě, 18.10.2016

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. 128-4317/16 znaleckého deníku.