

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 174-4363/16**

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14** v k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Objednatel posudku:** **VÍTKOVICE a.s.**  
Ruská 2887/101  
703 00 Ostrava

**Vlastník pozemku:** **VÍTKOVICE a.s.**  
Ruská 2887/101  
703 00 Ostrava

**Účel posudku:** **Ocenění obvyklou cenou pro převod**

**Podle stavu ke dni 29.11.2016 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 6.12.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 32, pro k.ú. Hrabůvka, 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. 32, a to:

- pozemek parc.č. st. 2028 o výměře 3 592 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.
- pozemek parc.č. st. 2169 o výměře 52 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.
- pozemek parc.č. 270/14 o výměře 5 965 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha

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

Oceňované pozemky se nacházejí v městském obvodu Ostrava-Jih, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), při ul. Slezská naproti VSPŠaG střední průmyslové školy. Pozemky parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 jsou oploceny jako jeden celek a ke dni ocenění slouží jako autocvičiště. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 5,7 km. Pozemek se nachází v obytné zóně s úplnou infrastrukturou a napojením na IS a jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Místecká) je možné ve vzdálenosti 1,3 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětné pozemky nacházejí v zóně bydlení v bytových domech.

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

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.11.2016 za účasti soudního znalce.

### **4. Podklady pro ocenění**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, list vlastnictví č. 32, ze dne 16.11.2016.
- 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. 32 v k.ú. Hrabůvka, obec Ostrava, okr. Ostrava-město je uvedeno:

A - LV Vlastník:

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

B - LV Předmět vlastnictví:

mj. - pozemek parc.č. st. 2028 o výměře 3 592 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.

- pozemek parc.č. st. 2169 o výměře 52 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.

- pozemek parc.č. 270/14 o výměře 5 965 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha

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 plánec a výřez z leteckého snímku

## **7. Použité metody ocenění**

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 v k.ú. Hrabůvka, 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 prodejích 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,

kteřé mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblily.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblilou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 spoluhl. 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 - Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

### **1.1. Pozemek parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14**

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 (zapsaný na LV č. 32) o celkové výměře 9 609 m<sup>2</sup>, vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha – jiná plocha. Pozemkový celek je kde dni ocenění oplocený a je využíván jako autocvičiště. Přístup k pozemku je možný přes ul. Slezská ve vlastnictví města Ostravy. Pozemkový celek je obdélníkového tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětné pozemky nacházejí v zóně bydlení v bytových domech.

Ocenění pozemku parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 je provedeno v souladu s § 4 odst. 1 vyhlášky, kde cena se určí dle základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a upraví se indexem cenového porovnání.

**Ocenění**

**Ocenění**

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,070}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1		1 510,-	1,070		1 615,70
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2028	3 592,00	1 615,70	5 803 594,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2169	52,00	1 615,70	84 016,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	270/14	5 965,00	1 615,70	9 637 650,50
Stavební pozemky - celkem			9 609,00		<b>15 525 261,30</b>
<b>Pozemek parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 - zjištěná cena</b>				<b>=</b>	<b>15 525 261,30 Kč</b>

## 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky pro komerční využití a obytnou zástavbu pro hromadné bydlení**, 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 obdobného charakteru (plochy pro komerční využití):

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Pozemek-komerční, manipulační plocha, Ostrava-Zábřeh-Hulváky	204	<b>800</b>	2014
Pozemek – pro bydlení, U Cementárny, Ostrava-Vítkovice, k.ú. Zábřeh VŽ	7 846	<b>1 179</b>	2015
Pozemek-komerční, Ostrava-Vítkovice, k.ú. Zábřeh VŽ	177	<b>700</b>	2014
Pozemky-komerční, Ostrava-Vítkovice	648	<b>1 300</b>	2015
Pozemek-komerční, manipul. plocha, O-Vítkovice	574	<b>1 000</b>	2012
Pozemky-komerční, ul. Kutuzovova, Ostrava-Vítkovice	1 713	<b>1 150</b>	2015
Pozemek – pro bydlení, ul. Františka Formana, Ostrava-Jih, k.ú. Dubina	1 592	<b>1 229</b>	2015
Pozemek-komerční, ul. Horní, Ostrava-Jih, k.ú. Dubina	891	<b>1 369</b>	2015
Pozemek – komerční, Ostrava-Svinov	5 359	<b>730</b>	2013
Pozemky v obytné zástavbě, ul. Polská, Alžírská, Ostrava-Poruba	10 124	<b>1 087</b>	2014

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pro komerční využití a bydlení. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 700 do 1 500 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:**

- **1 300 Kč/m<sup>2</sup> za výměru pozemků parc.č. st. 2028, st. 2169 a 270/14 (9 609 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 12 491 700 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 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. 32, pro k.ú. Hrabůvka, 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

Ocenit nemovitou věc zapsanou na LV č. 32, a to:

- pozemek parc.č. st. 2028 o výměře 3 592 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.
- pozemek parc.č. st. 2169 o výměře 52 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří  
Na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb.
- pozemek parc.č. 270/14 o výměře 5 965 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha

<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU</b>		
<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>15 525 261,-</b>
<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU</b>		
<b>Srovnávací hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>12 491 700,-</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. st. 2028, st. 2169 a 270/14** a to takto (po zaokrouhlení):

**12 490 000 Kč**

slovy: Dvanáctmilionůčtyřistadevadesáttisíc Kč

V Ostravě, 6.12.2016

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. 174-4363/16 znaleckého deníku.