

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 190-2930/10**

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. St. 80 a 141/112**, vše v katastrálním území 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 pozemků:** **Česká republika**  
právo hospodařit s majetkem státu  
Státní podnik bytového hospodářství Mar. Hory a Hulváky – v likvidaci  
Přemyslovců 65  
709 00 Ostrava – Mar. Hory

**Účel posudku:** **Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 11.8.2010 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 11.8.2010

## Obsah

Úvod .....	3
1. Nález.....	3
2. Podklady pro ocenění .....	4
3. Použité metody ocenění .....	4
Ocenění nemovitostí .....	5
4. Ocenění dle cenového předpisu .....	5
5. Ocenění metodou srovnávací.....	6
6. Zatížení a omezení vlastnických práv .....	7
Rekapitulace cen nemovitostí a závěr .....	8

## Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Situační plánek a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

# ÚVOD

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 40, pro katastrální území Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město, 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 zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## 1. NÁLEZ

### 1.1 Znalecký úkol

**Úkolem je ocenit nemovitosti ve vlastnictví České republiky, a to:**

- pozemek parc.č. St. 80 o výměře 332 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště,
- pozemek parc.č. 141/112 o výměře 44 m<sup>2</sup> – ostatní plocha – neplodná půda.

### 1.2. Údaje o oceňovaných nemovitostech

#### Všeobecné místopisné údaje

Oceňované pozemky jsou situovány na území města Ostrava (307 767 obyvatel), v městském obvodu Nová Ves, v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, na rohu ulic Bartošova a Na Lánech. V rámci města se jedná o méně atraktivní lokalitu, s dobrou dostupností vůči centru města a strategickým komunikacím. Nemovitost jsou situovány ve vzdálenosti cca 5 km od centra města Ostravy, stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 0,5 km na komunikaci ul. Fričova. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. 28.října je ve vzdálenosti cca 750 m, napojení na strategickou komunikaci ul. Mariánskohorská je ve vzdálenosti cca 2,4 km.

#### Údaje o oceňovaných nemovitostech

Jedná se o dva samostatné pozemky parc.č. St. 80 a 141/112 situované v městském obvodu Nová Ves, katastrálním území Nová Ves u Ostravy, při komunikaci ul. Bartošova. Pozemky spolu netvoří jeden funkční celek a jsou od sebe vzdáleny cca 15 m. Pozemek parc.č. St. 80 je vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití jako zbořeniště, ke dni ocenění je pozemek zatravněný a bez využití. Pozemek parc.č. 141/112 vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda, což odpovídá skutečnosti.

V místě je možné napojení na veřejné inženýrské sítě: elektro (220 i 380V), vodu, kanalizaci a plyn. Dle platného územního plánu se oceňovaný pozemek nachází v zóně určené pro zahrady a zahrádkářské osady.

#### Údaje o vlivech na obvyklou cenu

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

## 2. PODKLADY PRO OCENĚNÍ

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město, list vlastnictví č. 40, vyhotovený dne 12.5.2010
- kopie katastrální mapy z databáze <http://gisova.ostrava.cz>
- letecký snímek, územní plán města Ostravy
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 3. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ

Úkolem posudku je ocenění nemovitosti pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., při ocenění budu postupovat zejména podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a v tomto případě je účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pro zjištění obvyklé ceny je hodnocení provedeno dvěma metodami :

- ocenění dle cenového předpisu,
- metoda srovnávací.

### **Charakteristiky jednotlivých použitých metod:**

#### **3.1 Ocenění dle cenového předpisu**

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **3.2 Ocenění metodou srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v průběhu uplynulých 12 měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pozemky se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit.

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

# OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

## 4. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Pozemky

Jedná se o pozemek parc.č. St. 80 o výměře 332 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití jako zbořeniště. Ke dni ocenění je pozemek zatravněn a je bez využití. Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 141/112 o výměře 44 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda, což odpovídá skutečnosti. Pozemky nejsou dle §9 odst.1 písm. a) zákona prokazatelně stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba. Dle platného územního plánu jsou určeny jako zahrady a zahrádkářské osady. Ocenění je tedy provedeno dle § 32, odst. 1, kdy se cena pozemku zjistí jako součin ceny uvedené v § 28 odst. 2 a vynásobí se koeficientem 0,3.

### **Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu obce oceněné dle § 32 odst. 1.**

Základní cena = 715,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 80	332,00	715,00	237 380,-
Ostatní plocha - neplodná půda	141/112	44,00	715,00	31 460,-
Součet				268 840,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 26 884,-
Mezisosoučet				295 724,-
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			*	0,3000
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,3500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem				67 473,87
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>				<b><u><u>67 473,87 Kč</u></u></b>

## 5. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ

Po pozemcích uvedeného typu, obdobné velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných pozemků je poptávka mírně nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění pozemků, jejich možností využití a výměře jsem názoru, že oceňované pozemky jsou obchodovatelné.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze provedených převodů pozemků za rok 2009 a údaje získané prostřednictvím Internetu.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum prodeje
		Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemek zbořeniště, Ostrava – Nová Ves, okr. Ostrava-město	604	157 040	2009
		<b>260</b>	
Pozemek - ostatní plocha, Ostrava – Nová Ves, okr. Ostrava-město	49	20 000	2009
		<b>160</b>	
Pozemek - ostatní plocha, Ostrava – Nová Ves, okr. Ostrava-město	616	221 760	2009
		<b>360</b>	
Pozemek – ostatní plocha, Ostrava – Nová Ves, okr. Ostrava-město	242	87 120	2009
		<b>360</b>	
Pozemek - ostatní plocha, Ostrava – Nová Ves, okr. Ostrava-město	208	74 880	2009
		<b>360</b>	

### Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované pozemky jsou situovány na území města Ostrava (307 767 obyvatel), v městském obvodu Nová Ves, při ul. Bartošova, v blízkosti areálu řadových garáží. Pozemky jsou vzhledem ke svému charakteru, výměře a umístění hůře využitelné. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dostupností.

Na základě provedeného průzkumu a analýzy trhu v městské části Nová Ves, ve městě Ostrava, se ceny obdobných pozemků pohybují v rozmezí od 150 do 400 Kč za m<sup>2</sup>. Cena pozemků byla stanovena srovnáním s výše uvedenými srovnávacími nemovitostmi, se zohledněním charakteru oceňovaných pozemků, výměry, umístění a možnosti jejich využití.

**Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnatelnou cenu pozemků na částku:**

200 Kč/m<sup>2</sup> tj. za výměru pozemku parc.č. St. 80 (332 m<sup>2</sup>) **66 400 Kč**

200 Kč/m<sup>2</sup> tj. za výměru pozemku parc.č. 141/112 (44 m<sup>2</sup>) **8 800 Kč**

**tj. celkem 75 200 Kč**

## **6. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV**

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

**Dle prohlášení vlastníka nemovitosti na oceňované nemovitosti neváznou žádné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ A ZÁVĚR

Obec : Ostrava

Okres : Ostrava-město

Kat. území : Nová Ves u Ostravy

Pozemky parc.č.: St. 80 a 141/112

<b>Ocenění dle cenového předpisu</b>	
Pozemky	67 473,87 Kč
<b>Výsledná cena nemovitostí dle cenového předpisu (po zaokrouhlení)</b>	<b>67 470,- Kč</b>
<b>Srovnávací hodnota nemovitostí celkem</b>	<b>75 200,- Kč</b>

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

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a základě výše uvedených skutečností, tj. umístění, výměře a využitelnosti pozemků, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní tedy obvyklé ceně, a to:

**75 000 Kč**

Slovy: **sedmdesátpět tisíc Kč**

V Ostravě dne 11.8.2010

**Ing. František Vlček**

30.dubna 23, Moravská Ostrava

### **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 úkon je zapsán pod poř. čís. 190-2930/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.