

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 132-4321/16**

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 2699/2** v k.ú. Svinov, 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 9 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. 115, pro k.ú. Svinov, 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. 115**, a to:

- pozemek parc.č. 2699/2 o výměře 510 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

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

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Svinov, ve městě Ostrava (292 681 obyvatel), mezi železniční tratí a ul. Bratří Sedláčků. Pozemek ke dni ocenění bez využití, porostlý náletovým porostem, a nachází se poblíž železničního koridoru prostoru nádraží Ostrava - Svinov. K pozemku je přístup po pozemcích ve vlastnictví jiných vlastníků. Centrum města Ostrava se nachází ve vzdálenosti cca 10,2 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/479 (ul. Opavská) je možné ve vzdálenosti 2 km. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně ploch železniční dopravy.

### **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. Svinov, obec Ostrava, list vlastnictví č. 115, 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. **115** v k.ú. Svinov, 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. 2699/2 o výměře 510 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

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. 2699/2 v k.ú. Svinov, 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 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**

<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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

#### **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 - Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,04
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti	II	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,616}$$

### 1.1. Pozemek parc.č. 2699/2

**Popis:** Jedná se o pozemek parc.č. 2699/2 (zapsaný na LV č. 115) o celkové výměře 510 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, dráha. Pozemek ke dni ocenění není využíván a je porostlý náletovým porostem. Přístup k pozemku je možný přes pozemky (parc.č. 2699/1, 3108/1) ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemek je atypického tvaru a nachází se v rovinatém terénu. Dle platného územního plánu pro město Ostrava se předmětný pozemek nachází v zóně ploch železniční dopravy, což odpovídá skutečnosti.

Ocenění pozemku parc.č. 2699/2 je provedeno v souladu s § 9 odst. 2 vyhlášky, kde cena se určí podle § 4 jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu polohy, vynásobená koeficientem 0,70.

#### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,800$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,770$**

#### 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. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 180,-	0,50	0,770	1,000		454,30
Index trhu $I_t$ je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - dráha	2699/2	510,00	454,30		231 693,-
Jiný pozemek - celkem			510,00			<b>231 693,-</b>

**Pozemek parc.č. 2699/2 - zjištěná cena = 231 693,- Kč**

## 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky komunikací, železničních tratí a přilehlých ploch**, 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:

Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
		Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemky v prostoru dopravního terminálu autobusové dopravy v prostoru nádraží Ostrava- Svinov a Svinovských mostů, Ostrava - Svinov	5 611	5 213 012	2013
		<b>929</b>	
Pozemky sloužící jako část páteřní komunikace ul. Nádražní, Ostrava–Moravská Ostrava	1 023	545 000	2015
		<b>533</b>	
Pozemek pod tramvajovou drahou, při křížení komunikací Rudná x Místecká, Ostrava–Vítkovice	8 472	5 591 520	2013
		<b>660</b>	
Pozemky pod komunikací, ul. Trnkovecká, Ostrava–Slezská Ostrava	327	228 900	2013
		<b>700</b>	
Pozemek pro budoucí místní komunikaci – napojení na ul. Studentskou, Ostrava–Poruba	1 459	1 094 250	2012
		<b>750</b>	
Pozemky sloužící jako část páteřní komunikace ul. Frýdecká, Ostrava–Slezská Ostrava	5 793	3 150 000	2015
		<b>544</b>	
Pozemky pod místní komunikací, ul. Zalužanského, Ostrava–Vítkovice	90	69 030	2014
		<b>767</b>	
Pozemky pod komunikací, ul. Světlovská, Ostrava–Proskovice	270	219 240	2012
		<b>812</b>	
Pozemky v železniční trati v prostoru kolejíště nádraží Ostrava- Svinov	8 703	6 356 671	2013
		<b>730</b>	

V období let 2012 až 2015 bylo v rámci města Ostravy realizováno množství převodů pozemků pro dopravu, a to pod páteřními komunikacemi, místními komunikacemi, železničními a tramvajovými tratěmi, popř. přilehlých ploch ke komunikacím. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí od 500 do 1 000 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na celkové výměře, konkrétním umístění pozemků v rámci města resp. důležitosti komunikace z hlediska dopravního.

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

- **700 Kč/m<sup>2</sup> výměru pozemku parc.č. 2699/2 (510 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 357 000 Kč**

### **3. Práva a závady s nemovitostí spojená**

**Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:**

K pozemku parc.č. 2699/2 se váže věcné břemeno strpění a provozování dálkových kabelů ve prospěch České dráhy a.s.

**Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.**

**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. 115, pro k.ú. Svinov, 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. 115**, a to:

- pozemek parc.č. 2699/2 o výměře 510 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, dráha

<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU</b>		
<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>231 693,-</b>
<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU</b>		
<b>Srovnávací hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>357 000,-</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. 2699/2** a to takto (po zaokrouhlení):

**357 000 Kč**

slovy: Třistapadesátsedmtisíc 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. 132-4321/16 znaleckého deníku.