

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 180/37/2012

o ceně obvyklé nemovitostí: pozemků parc.č. 1013/59, parc.č. 1013/131, parc.č. 1013/136, parc.č. 1013/137, parc.č. 1013/138 a parc.č. 1013/139 v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí

**NEMOVITOST:** Pozemky, Pozemky v k.ú. Krásno nad Bečvou

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašské Meziříčí, k.ú. Krásno nad Bečvou  
Adresa nemovitosti: Valašské Meziříčí, 757 01  
Vlastník pozemku: Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojmírovců 597/5, 709 67  
Ostrava-Mariánské Hory, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNATEL :** TOP Credit, a.s.

Adresa objednatele: Na Valích 641, 440 01 Louny

**ZHOTOVITEL :** Ing. Petr Grísa

Adresa zhotovitele: č.p. 454, 756 03 Halenkov  
IČ: telefon: 602 532 324 e-mail: petr@grisa.cz  
DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu) pro účely dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

**Současný stav**

**Budoucí stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**40 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.7.2012

Stav ke dni :

16.7.2012

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Halenkově, dne 25.7.2012

Ing. Petr Grísa

## Místopis

Valašské Meziříčí leží na soutoku řek Rožnovská a Vsetínská Bečva. Svou polohou představuje vstupní bránu do pohorí Moravskoslezské Beskydy. Meziříčí vzniklo na levém břehu Rožnovské Bečvy. První zmínka o něm pochází z roku 1297. Na pravém břehu byla založena obec Krásno, roku 1491 povýšená na městečko. Přestože měly několik staletí společnou vrchnost, ke spojení Meziříčí a Krásna v nynější Valašské Meziříčí došlo až v roce 1924. Na jihu i severovýchodě je město obklopeno rozsáhlými lesy. Celé území je jádrem malebného Valašska, svérázného kraje s živými lidovými tradicemi. Většina oblasti je součástí CHKO Beskydy se zachovalou pestrou faunou i flórou. Příznivé přírodní prostředí nabízí ideální podmínky pro turistiku a rekreaci.

Město se nachází na železničním dopravním uzlu s elektrifikovanou tratí č.280 (Praha) Hranice na Moravě-Vsetín - Slovenská republika, č.303 (Brno) Kojetín-Valašské Meziříčí a neelektrifikovanými tratěmi směr Rožnov pod Radhoštěm a Frýdek Místek (Ostrava). Současně je Valašské Meziříčí nejdůležitější dopravní křižovatkou pro silniční dopravu v severní části Zlínského kraje. Územím města jsou vedeny hlavní silniční tahy propojující střední část naší republiky se Slovenskem a jižní část Zlínského kraje se severní částí Moravy.

S rozvojem dopravní infrastruktury je spojený hospodářský a demografický rozvoj města. K největším zaměstnavatelům Valašského Meziříčí patří firmy: DEZA, CS Cabot, Masný průmysl Krásno a spousta menších firem.

Jedná se o pozemky ostatních ploch v k.ú. Krásno nad Bečvou na ulici Masarykova v úseku mezi kruhovým objezdem u stanice Shell a okrajem areálu DEZA, a.s.:

parc.č. 1013/59 ostatní plocha / ostatní komunikace: pozemek klínovitého tvaru se zpevněnou asfaltovou plochou jako součást cyklostezky. V platném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha veřejné zeleně. V návrhu nového územního plánu zařazen do ploch dopravy.

parc.č. 1013/131 ostatní plocha/jiná plocha: nepravidelného převážně páskovitého tvaru se zpevněnou asfaltovou plochou chodníku lemujícího silnici I/35. V platném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha veřejné zeleně. V návrhu nového územního plánu zařazen do ploch dopravy.

parc.č. 1013/136 ostatní plocha/jiná plocha: tvaru ostří nože se zelenou plochou (osázenou třemi sloupovitými habry) podél silnice I/35 u kruhového objezdu k supermarketům Tesco, AVEX Baumarkt. V platném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha veřejné zeleně. V návrhu nového územního plánu zařazen do ploch dopravy.

parc.č. 1013/137 ostatní plocha/ostatní komunikace: nepravidelného protáhlého tvaru se zelenou plochou (částečně osázenou keři) za kruhovým objezdem k supermarketu Tesco a AVEX Baumarkt podél silnice I/35. V platném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha veřejné zeleně. V návrhu nového územního plánu zařazen do ploch dopravy.

parc.č. 1013/138 ostatní plocha/jiná plocha: převážně páskovitého tvaru se zelenou plochou lemující silnici I/35 za zastávkou MHD u Tesca a před kruhovým objezdem u Tesca a AVEX Baumarkt V platném i nově navrhovaném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha dopravy.

parc.č. 1013/139 ostatní plocha/jiná plocha: tvaru ostří nože se zelenou plochou lemující silnici I/35 za kruhovým objezdem u Tesca a AVEX Baumarkt. V platném i nově navrhovaném územním plánu města Valašské Meziříčí veden jako plocha dopravy.

Porovnáním skutečnosti s evidencí KN nebyly zjištěny zásadní rozdíly.

**Stav posuzovaných pozemků**

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  trvalé travní por.  zahrada  jiný

Přístup k pozemku:  z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem

Využití pozemků:  RD  byty  rek.objekt  právně nezajištěn  výstavba ind. garáže

Poloha:  centrum  kraj obce  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  mimo obec

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn
<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

**Silné stránky**

-pozemky v blízkosti obchodní zóny

**Slabé stránky**

-nespojité pozemky ostatních ploch úzkých tvarů menších výměr lemující rušnou silnici I/35 na ulici Masarykova

-pozemky v ochranném pásmu silnice I.třídy

**RIZIKA****Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:**

- Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí  Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
- Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn  Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti:**

- Nemovitost není situována v záplavovém území  Nemovitost situována v záplavovém území
- Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Pozemky se nachází v těsné blízkosti dopravně vytížené silnice I/35 Hranice na Moravě-Valašské Meziříčí.

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např přípojky inženýrských sítí)

Ostatní rizika: nejsou

### Výpočet hodnoty pozemků

Pro stanovení ceny obvyklé se používají tyto metody ocenění: výnosová, nákladová a porovnávací.

Výnosová hodnota – vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na jejich schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu:

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{kapitalizace (úroková míra setinná)}}$$

Za čistý zisk z nájmu nemovitosti se dosadí hodnota ročního nájemného snižená o roční výdaje nutné k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad dlouhodobých příjmů v konstantní výši – věčná renta.

Dosažitelné nájemné: Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí se uvažuje s pronajmutím celého objektu nebo souboru nemovitostí, včetně příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena jako průměrná hodnota. Zdrojem pro stanovení této hodnoty je znalost realitního trhu, znalost stavu nabídky a poptávky v předmětném segmentu trhu. Údaje pro databázi znalce jsou také čerpány z regionálních a neregionálních médií, nabídek realitních kanceláří a informací prezentovaných na internetu v nabídkách specializovaných realitních serverů.

Výdaje na dosažení příjmů:

daň z nemovitosti  
amortizace  
pojištění

výdaje na opravy, údržbu a správu

Věčná hodnota - tato hodnota představuje reprodukční cenu stavby sniženou o opotřebení. Reprodukční cenou je cena za kterou by se dal daný objekt postavit v době ocenění. Pro stanovení věčné hodnoty oceňovaných nemovitostí je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu ke dni ocenění bez použití koeficientu prodejnosti  $K_p$ .

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě hodnotového srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, případně jsou nabízeny na trhu k prodeji.

Výše uvedené hodnoty jsou výsledkem základních přístupů při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a porovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (porovnávací přístup). Oceňovaná nemovitost je souborem nespojitých pozemků menších výměr převážně lemujících silnicí I/35 ve Valašském Meziříčí na ulici Masarykova v k.ú. Krásno nad Bečvou.

Nákladová metoda nebyla uplatněna, jelikož se jedná o ocenění pozemku bez staveb.

Výnosová metoda nebyla uplatněna z těchto důvodů:

- nebylo doloženo, že by pozemek byl pronajímán
- znalec nepředpokládá pronajimatelnost pozemků za účelem komerčního využití (pozemky se nachází v ochranném pásmu silnice I.třídy se značnými omezeními včetně umístění reklamních poutačů).

Pro ocenění pozemků byla použita metoda porovnávací, která se ve většině případů používá k tržnímu oceňování pozemků. Všechny 3 porovnatelné pozemky byly vybrány z hlediska účelu jako pozemky ostatních ploch na nichž jsou umístěny místní komunikace a plochy zeleně v k.ú. Krásno nad Bečvou.

#### Pozemky ostatních ploch v k.ú. Krásno nad Bečvou

##### Porovnávací metoda

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	Oceňované pozemky ostatních ploch se nachází podél ulice Masarykova v k.ú. Krásno nad Bečvou počínaje kruhovým objezdem u čerpací stanice Shell až po začátek areálu DEZA, a.s. Jedná se o nespojitě pozemky užívané převážně jako plochy zeleně a zpevněné ostatní komunikace s nevýhodnými poměrovými parametry. Pozemky jsou tržně nezajímavé, v zásadě by měly být ve vlastnictví města, kraje nebo státu. Vlastníkovi nepřináší žádný výnos a ani v budoucnu se neočekává schopnost nemovitosti vytvářet výnos.
---	--

##### Přehled srovnatelných pozemků:

Lokalita Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Požadovaná /kupní cena [ Kč ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient celkový [ K <sub>C</sub> ]	Upravená cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]
Pozemek ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou					
261/13	1 550	300 000	193,55	1,00	193,55
Pozemek ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou					
328/7	88	4 400	50,00	1,00	50,00
Pozemek ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou					
328/6	143	7 150	50,00	1,00	50,00
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>97,85 Kč/m<sup>2</sup></b>

Stanovení a  
zdůvodnění jednotkové  
ceny pozemků:

1/ Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou na ulici Mikuláše Alše v roce 2012. Na pozemku se nachází převážně zpevněná (asfaltová) komunikace, zbytek tvoří zelené plochy. Jednalo se o výkup městem Valašské Meziříčí.

2/ Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou v roce 2012 na ulici V Sadě. Jde převážně o pozemky zpevněné asfaltové komunikace, zbývající část tvoří zelené plochy. Šlo o výkup městem Valašské Meziříčí.

3/ Realizovaný prodej pozemku ostatní plochy v k.ú. Krásno nad Bečvou v roce 201 na ulici V Sadě. Jde převážně o pozemky zpevněné asfaltové komunikace, zbývající část tvoří zelené plochy. Šlo o výkup městem Valašské Meziříčí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1013/59	30	100	3 000
ostatní plocha	1013/131	43	100	4 300
ostatní plocha	1013/136	119	100	11 900
ostatní plocha	1013/137	162	100	16 200
ostatní plocha	1013/138	18	100	1 800
ostatní plocha	1013/139	23	100	2 300
Celková výměra pozemků		395	Hodnota pozemků celkem	39 500

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	39 500 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	40 000 Kč	

Na základě výše uvedených zjištění odhaduji cenu obvyklou pozemků parc.č. 1013/59, parc.č. 1013/131, parc.č. 1013/136, parc.č. 1013/137, parc.č. 1013/138 a parc.č. 1013/139 v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí ve výši:

**40.000,-Kč**

(slovy: Čtyřicetisícikorunčeských)

V Halenkově 25.7.2012

Ing. Petr Grísa  
 č.p. 454  
 756 03 Halenkov  
 telefon: 602 532 324  
 e-mail: petr@grisa.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.6.2009 č.j. Spr.1758/2009 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
-------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 180/37/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12033.

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ze dne 18.6.2012	2
Snímek katastrální mapy ze dne 25.7.2012	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1



Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí  
 t.území: 776432 Krásno nad Bečvou List vlastnictví: 333  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

## Právo hospodaření s majetkem státu

Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojžírovců 00098663  
 597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

## Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
359/4	276	ostatní plocha	neplošná půda	
361/3	582	ostatní plocha	manipulační plocha	
1013/59	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1013/131	43	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/136	119	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/137	162	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1013/138	18	ostatní plocha	jiná plocha	
1013/139	23	ostatní plocha	jiná plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

## Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 359/4	Z-9738/2007-836
Parcela: 361/3	Z-9738/2007-836
Parcela: 1013/59	Z-9738/2007-836

Změna číslování parcel

(vznikla z PK p.č. 1013)

Parcela: 1013/131	Z-10197/2007-836
-------------------	------------------

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Istina

Pozemková kniha vložka 1267/ zřizovací list rady KNV v Ostravě ze dne 29.3.1963  
 č.d. 1895/63

POLVZ:471/1981

Z-3200471/1981-836

Pro: Silnice, státní podnik Ostrava "v likvidaci", Mojžírovců  
 597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

RČ/IČO: 00098663

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

území: 776432 Krásno nad Bečvou

List vlastnictví: 333

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

vyhotovil:

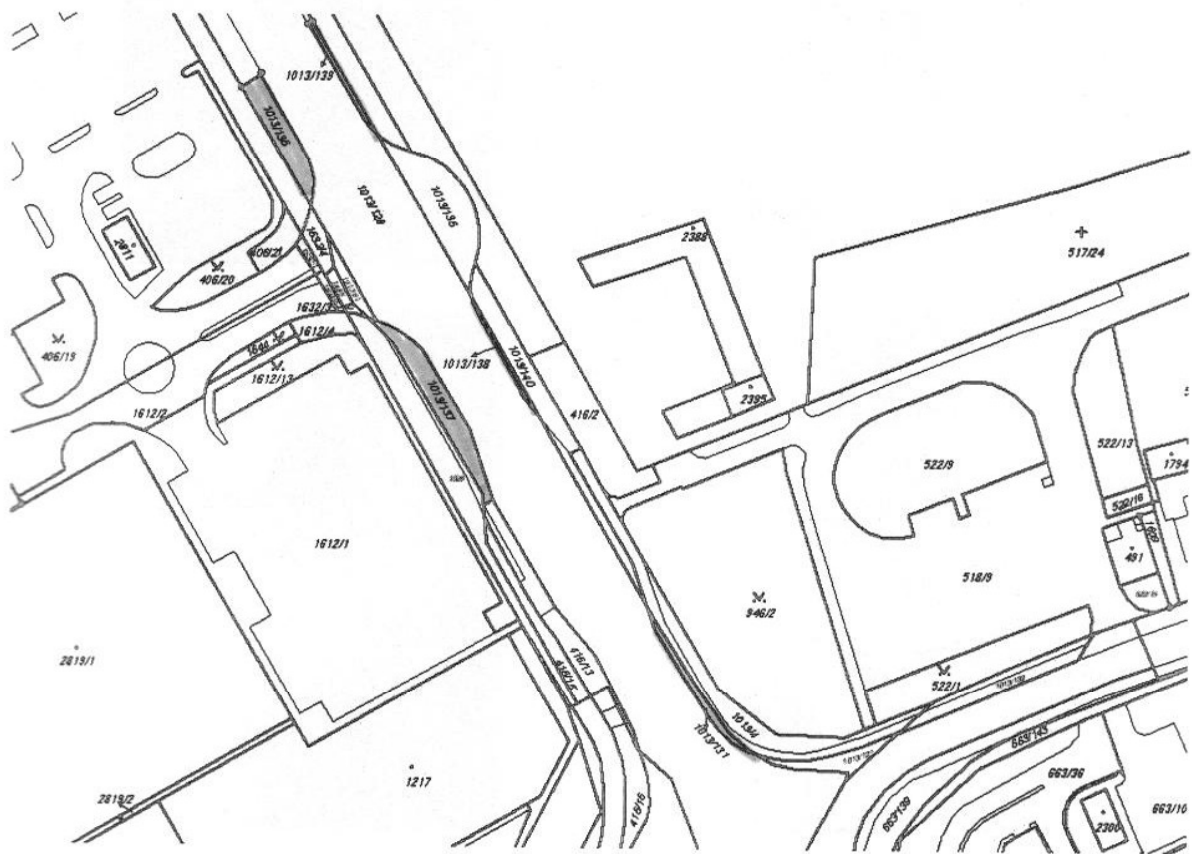
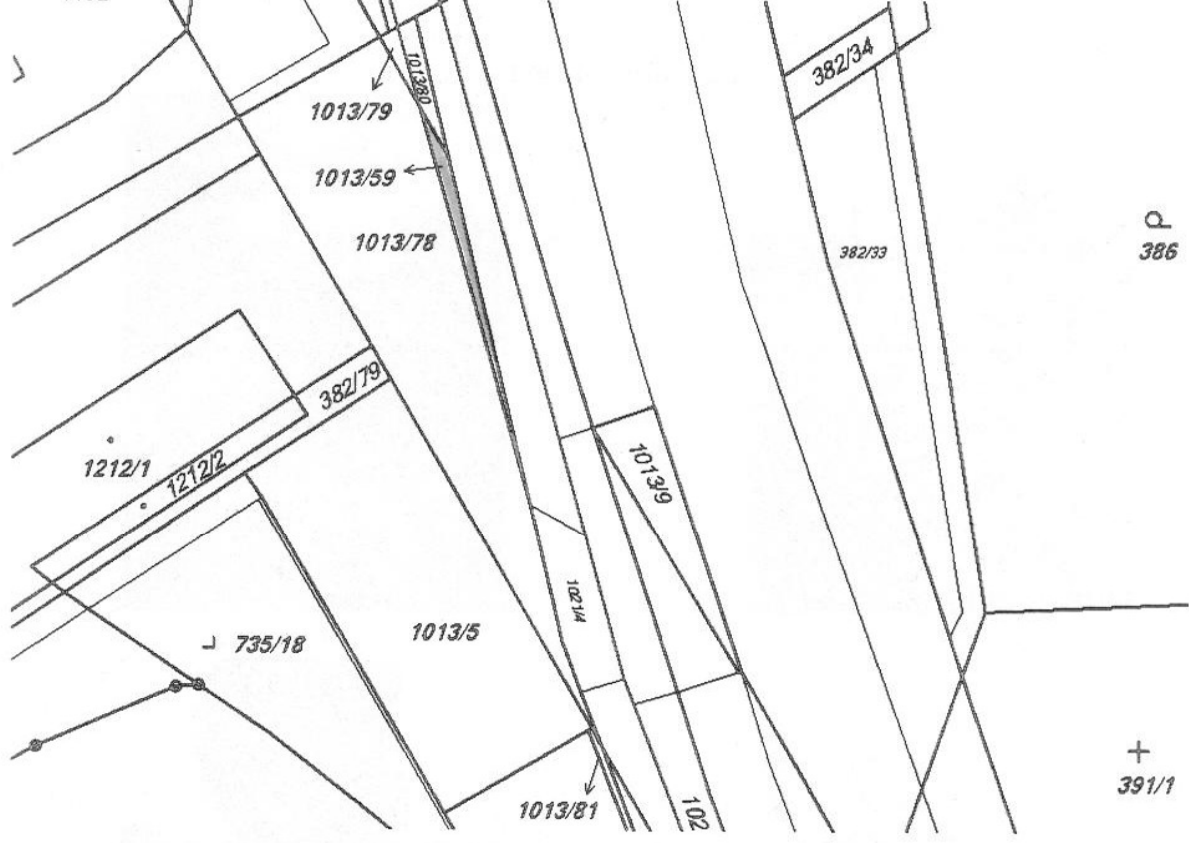
Vyhotoveno: 18.06.2012 13:44:56

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

opis, razítko:



Fotodokumentace



parc.č. 1013/59



parc.č. 1013/131



parc.č. 1013/136



parc.č. 1013/137



parc.č. 1013/138



parc.č. 1013/139

