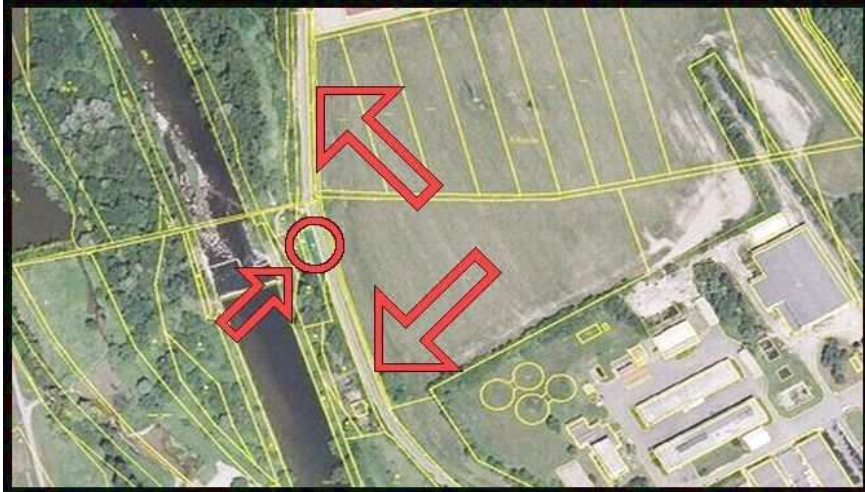


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2012-77

O ceně nemovitosti - pozemků pč. 359/4, 361/3 včetně příslušenství v k.ú. Krásno nad Bečvou,  
okr. Vsetín, Zlínský kraj



**Objednatel znaleckého posudku:**

Top Credit, a.s.  
Na Valích 641  
44001 Louny

**Účel znaleckého posudku:**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely dobrovolné dražby  
dle zákona č. 26/200 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle stavu k dni 20.8.2012 posudek vypracoval:

Ing. Petr Křivka  
Šafaříkova 2528  
440 01 Louny  
telefon: 608980991  
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Lounech, 21.8.2012

# **A. Nález**

## **1. Znalecký úkol**

Provést posouzení - odhad obvyklé (tržní) ceny nemovitostí - pozemků - v daném čase a místě.

## **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti:	Pozemky pč. 359/4, 361/3 v k.ú. Krásno nad Bečvou
Adresa nemovitosti:	Valašské Meziříčí 757 01 Valašské Meziříčí
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Valašské Meziříčí
Katastrální území:	Krásno nad Bečvou
Počet obyvatel:	27 071
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 228,2904 \text{ Kč/m}^2$ kde $a$ je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$ ; použije se $a = 1000$ )	
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :	228,29 Kč/m <sup>2</sup>

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.8.2012.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- objednávka znaleckého posudku - ústní
- výpis z KN - LV č. 333 ze dne 18.6.2012
- informace z KN o parcele
- kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem z ISKN
- informace poskytnuté objednatelem posudku

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jsou uvedeny na přiloženém výpisu z KN.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Jiná listinná dokumentace nebyla k dispozici. Bylo provedeno šetření ve vztahu k zařazení pozemku, resp. dotčeného území, v ÚPD obce Valašské Meziříčí.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

### **Místopis**

Valašské Meziříčí je město, ležící na soutoku řek Rožnovská a Vsetínská Bečva, jedná se prakticky o centrum tzv. Valašska. Jedná se o město s úplnou technickou infrastrukturou a relativně dobrou občanskou vybaveností, okolí tvoří přírodní prostředí s příznivými životními podmínkami.

Z dopravního hlediska se jedná o železniční uzel v dané části kraje a rovněž je hlavní dopravní křižovatkou pro silniční dopravu v severní části Zlínského kraje.

### **Poloha nemovitosti**

Oceňované pozemky se nacházejí podél komunikace III. třídy (ul. Hranická), na severozápadním okraji zastavěné části města, mezi řekou Bečvou a žel. tratí - viz přiložená situace v příloze ocenění. Pozemky přímo navazují na uvedenou komunikaci - silnici na pč. 953 a pč. 954/1 (vlastník Zlínský kraj) - viz příloha nemovitosti.

### **Skladba nemovitosti - celková situace**

Předmětem ocenění jsou dva pozemky ležící nedaleko sebe, na protilehlých stranách přilehlé silnice.

### **Evidence dle KN :**

- pč. 359/4 - ostatní plocha - neplodná půda
- pč. 361/3 - ostatní plocha - manipulační

**Skutečný stav** - k datu ocenění je skutečný stav využití pozemků jako veřejné prostranství podél silnice, původně v podstatě součástí příslušenství výše uvedené silnice.

Pozemky jsou hospodářsky nevyužité, zatravněné, částečně s náletovou vegetací bez vlivu na obvyklou cenu pozemků - slouží jako veřejné prostranství bez dalšího podrobnějšího určení.

**Vazba na platnou ÚPD** - dle platné ÚPD jsou pozemky vedeny jako plocha veřejné zeleně, v návrhu změny ÚPD jsou zařazeny do ploch dopravy.

**Příslušenství** - k pozemkům se neváže další příslušenství s vlivem na jejich obvyklou cenu.

Výskyt inženýrských sítí na pozemcích není znám, ani případná omezení s tím spojená (ochranná pásma apod.) - podklady o výskytu IS nebyly objednatelům předloženy a ocenění se provádí bez možných vlivů s tím spojených.

### **Vlastnosti oceňovaných pozemků**

Pozemky jsou rovinného charakteru, zatravněné, jedná se o necelistvé pozemky - pč. 359/4 obdélníkového tvaru se špičatým zakončením, pč. 361/3 tvaru úzkého pruhu. Bez GP nelze přesně určit hranici pozemků. Z hlediska ÚPD, tvaru pozemků a jejich polohy v bezprostřední blízkosti silnice nelze tyto využít k běžné rezidenční zástavbě.

Z uvedených hledisek jsou podstatně omezeny tržní vlastnosti pozemků a lze předpokládat sníženou, omezenou poptávku (tzv. mělký trh) v daném segmentu trhu s pozemky. I do budoucna lze předpokládat využití pozemků jako součást nebo příslušenství komunikace, či veřejného prostranství.

## **ANALÝZA TRHU**

### **Stávající situace na trhu s pozemky v řešeném k.ú. Krásno nad Bečvou, potažmo městě Valašské Meziříčí.**

Tzv. ostatní a jiné pozemky (obtížně zastavitelné, plochy veřejných prostranství, komunikací, dráhy apod.) se na rozdíl od běžně obchodovaných volných zastavitelných stavebních pozemků (pro běžnou rezidenční nebo komerční výstavbu), prakticky na trhu neobchodují, nebo ve velmi omezené míře - trh s těmito pozemky je obecně mělký, prakticky bez poptávky a nabídky - dle realitní inzerce, ani dalších dostupných pramenů není na trhu v lokalitě města nabídka porovnatelných pozemků s výše uvedenými vlastnostmi.

Z výše uvedeného vyplývá, že uplatnění porovnávací metody je pro oceňované pozemky obtížné, neboť chybí dostatečně transparentní a početná - vypovídající databáze známých realizovaných obchodů s obdobnými porovnatelnými pozemky (s výjimkou obdobných pozemků kupovaných Městem - znalec však nemá podrobnější údaje o těchto převodech majetku) i **odpovídající nabídka obdobných pozemků na trhu.** V daném případě se jedná o podstatný a limitující rozdíl ve vlastnostech porovnávaných pozemků, zejména v poloze, výměře a zejména v možnostech dalšího využití z hlediska zástavby a intenzity využití - **v těchto kriteriích jsou pozemky nabízené na trhu s oceňovaným pozemkem neporovnatelné.**

Z uvedených důvodů se cenové porovnání dle zvážení znalce neprovádí, **nelze transparentně uplatnit porovnávací metodu či jiné tržní metody ocenění (výnosová metoda apod.). Ocenění je provedeno v řešeném případě tzv. cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu k uvedenému datu ocenění, kterou lze v tomto případě považovat i za cenu obvyklou.**

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemky pč. 359/4, 361/3**

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemky pč. 359/4, 361/3**

##### **Popis:**

Ocenění dle cenového předpisu je dle stávajícího stavu ve vazbě na ÚPD Města, jedná se o plochy veřejného prostranství (viz § 34 českého zákona o obcích, 128/2000 Sb.), navazující na veřejnou komunikaci.

##### **Ocenění:**

##### **Ostatní stavební pozemky:**

Úprava ceny - příloha č. 21:	
3.5. pozemek oceňovaný podle odstavce 6 (pozemní komunikace) s nezpevněným, prašným povrchem	-55 %
Úprava cen:	-55 %
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4370
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2740

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	228,29	1,00	2,2740	0,4370	-55	102,087

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	ostatní plocha	359/4	276,00	102,087	28 176,01
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	dtto	361/3	582,00	102,087	59 414,63
Ostatní stavební pozemky - celkem					87 590,64

**Pozemky pč. 359/4, 361/3 - zjištěná cena**

**= 87 590,64 Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění pozemků</b>	
1.1. Pozemky pč. 359/4, 361/3	87 590,60 Kč
<b>1. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>87 590,60 Kč</b>

<b>Celkem</b>	<b>87 590,60 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>87 590,- Kč</b>

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem**

**87 590,- Kč**

slovy: Osmdesátšedmtisícpětsetdevadesát Kč

Výše uvedená cena nemovitosti je stanovena dle platného cenového předpisu a je tzv. **úřední (administrativní) cenou** platnou k uvedenému datu ocenění.

### NÁVRH OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

#### ÚVOD

Ocenění „cenou obvyklou“ se provádí ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

**V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty - tzv. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda porovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech.**

**Je nutné si uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou** - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. Rovněž i u pozemků je situace obdobná a určení jejich ceny složitější v mnoha ohledech - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, možnostech zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů apod.

#### **Věcná hodnota**

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

#### **Výnosová hodnota**

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k **jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.**

V řešeném případě nájemní smlouva nebyla předložena, žádná ani není dle informace uzavřena, není ani předpoklad pronájmu - tato metoda ocenění se taktéž neuplatňuje.

### **Porovnávací hodnota (metoda komparativní)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internet, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod. Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodejích a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní - tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku.

**Porovnávací metoda nebyla při ocenění předmětných pozemků uplatněna - v daném segmentu trhu s pozemky není k dispozici dostatečná databáze srovnatelných pozemků - jedná se o pozemek částečně mimo běžné obchodování na trhu (s pozemky uvedeného druhu se běžně neobchoduje).**

## **ZÁVĚR HODNOCENÍ**

**1. Práva nebo závady spojená s nemovitostí** - rizika nemovitosti nebyla zjištěna, na pozemku nevážnou omezení vlastnických práv. Při celkovém hodnocení působí na výsledné závěry především vlastnosti pozemku plynoucí z platné ÚPD a z platných cenových předpisů - tržní principy jsou potlačeny.

### **2. Závěrečné zdůvodnění**

Při návrhu ceny pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí, ze které vyplývá absence použití tržních mechanismů při ocenění. Jedná se o obtížněji obchodovatelný nemovitý majetek, na trhu atypický v návaznosti na stávající umístění, možnost využití a platnou ÚPD, v podstatě mimo běžné obchodování v daném segmentu trhu - nelze ale vyloučit různé spekulativní úvahy dalších subjektů na trhu - tyto však jsou mimo rámec běžných obchodních zvyklostí - ocenění se provádí k současnému stavu a za předpokladu obvyklého chování na trhu s pozemky.

**V daném případě je zřejmé, že pro porovnání lze obtížně nalézt přímo porovnatelné pozemky v daném segmentu trhu, trh s obdobnými pozemky není dostatečně transparentní, četnost obchodování je velmi nízká - prakticky pouze jedním se subjektů trhu (Město Valašské Meziříčí), podrobnější údaje o realizovaných převodech na Město nebyly zjištěny ani doloženy.**

**Skutečnou kupní cenu takového pozemku lze nejlépe zjistit na základě výběrového řízení, jehož realizaci doporučuji. Protože je z výše uvedených důvodů uplatnění porovnávací metody obtížné, není k dispozici databáze nebo nabídka vhodných přímo srovnatelných nemovitostí přikládám se při ocenění ke zjištěné administrativní ceně stanovené dle platného cenového předpisu (viz § 10 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), takto zjištěnou cenu zároveň považuji i za cenu obvyklou v daném čase a místě.**

## **REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT**

<b>Administrativní cena dle vyhl. 387/2011 Sb.</b>	<b>87.590,- Kč</b>
Porovnávací hodnota	nestanovena
Obvyklá cena	<b>87.590,- Kč</b>

Na základě výše uvedeného, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám a podmínkám využití, a s ohledem na zjištěné skutečnosti dle analýzy trhu, **odhaduji obvyklou cenu pozemků pč. 359/4 a 361/3 v k.ú. Krásno nad Bečvou v souhrnné výši:**

**87.590,- Kč, slovy: osmdesátšesttisícpětsetdevadesát korun českých**

**z toho - pozemek pč. 359/4 - 28.176,- Kč**

**- pozemek pč. 361/3 - 59.414,- Kč**

Výše uvedené 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. Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu se zněním § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Ocenění je zpracováno k současnému stavu; při změně vstupních podmínek, za kterých bylo ocenění zpracováno, zejména ve vztahu k územnímu plánu, může být stanovena cena pozemků v jiné výši.

**Pozn.: výše uvedená odhadovaná cena po přepočtu na jednotkovou cenu, tj. cca 102,- Kč/m<sup>2</sup>, zhruba odpovídá horní hranici předpokládané obvyklé ceny v rozpětí 60-100,- Kč/m<sup>2</sup>, která je dosahována při převodech „relativně obdobných“ pozemků do vlastnictví Města - podrobnější údaje o těchto transakcích nebyly k dispozici.**

V Lounech, 21.8.2012

Ing. Petr Krivka  
Šafaříkova 2528  
440 01 Louny  
telefon: 608980991  
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2012-77 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 012-77.

## **E. Seznam příloh**

<b>Seznam příloh:</b>	<b>počet stran A4 v příloze:</b>
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1

## Výpis z KN - Krásno nad Bečvou

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2012 13:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí  
 at.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", Mojmírovců 00098663  
 597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
359/4	276	ostatní plocha	nepločná 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	

1 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", Mojmírovců  
 597/5, Ostrava - Mariánské Hory, 709 67

RČ/IČO: 00098663

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

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

strana 1



mapa ISKN



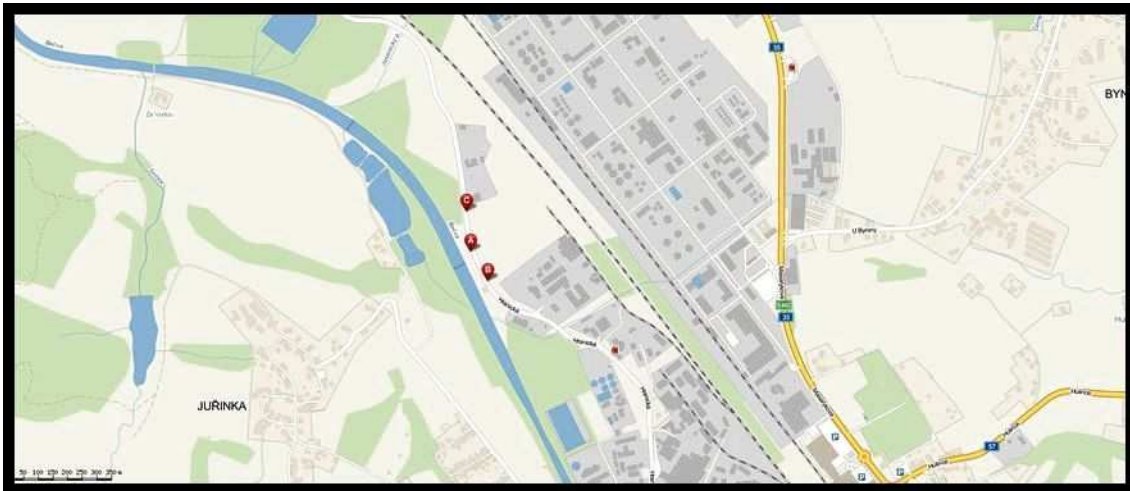
pč. 359/4

mapa ISKN

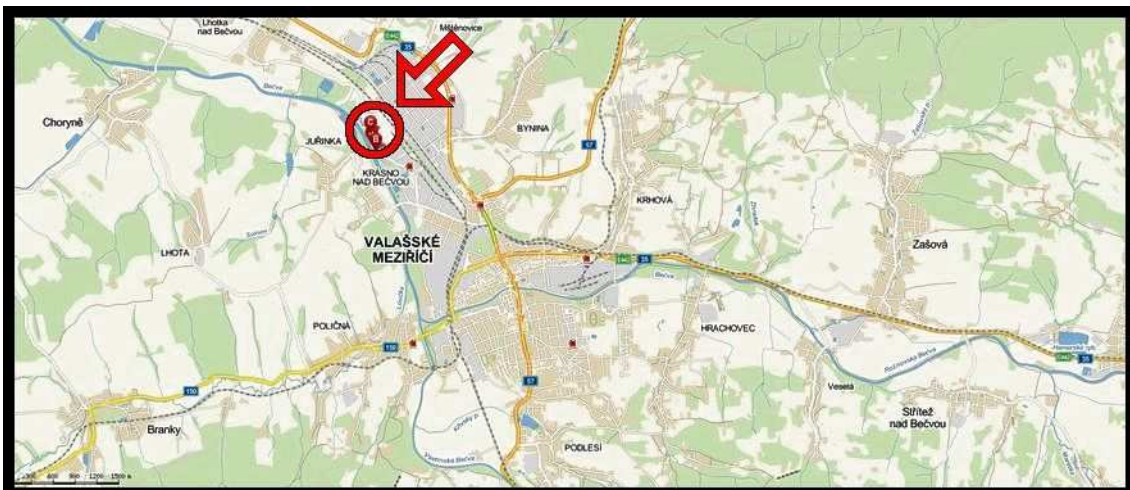


pč. 361/3 - označen začátek a konec úseku

## Poloha nemovitosti



poloha na okraji města - ul. Hranická



mapa oblasti