ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1684-13/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku
o ceně nemovitostí - pozemků p.č.709/30, p.č.709/31, p.č.709/32 v k.ú.Vyšní Lhoty, obec Vyšní Lhoty, okres Frýdek Místek

Znalec: Taťána Kvapilová
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 767
tel: 725/333507
email: kvapilova.tana centrum.cz

Zadavatel: Obec Vyšní Lhoty
Vyšní Lhoty 244
73951 Dobrá

Počet stran: 8 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 26962/2024

Podle stavu ke dni: 20.3.2024 **Vyhotoveno:** V Kunčicích p/O: 31.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny podle platného cenového předpisu

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

informace sdělené zadavatelem odpovídaly skutečnostem zjištěným na místě samém při prohlídce nemovitostí

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.3.2024 za přítomnosti starosty obce Mgr.Čagaly.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.1 ze dne 23.3.2024
- kopie katastrální mapy
- podklady z územního plánu obce
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Vyšní Lhoty 739 51 Vyšní Lhoty
LV:	1
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Vyšní Lhoty
Katastrální území:	Vyšní Lhoty
Počet obyvatel:	994

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 331,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **765,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Vyšní Lhoty, Vyšní Lhoty 244, 73951 Dobrá, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav zjištěný místním šetřením odpovídá údajům a datům uvedených v listu vlastnictví č.1 výpisu z katastru nemovitostí pro obec Vyšní Lhoty.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky v zastavěné části obce.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,916}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,950}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - bez vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,898**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,931**

1. Pozemky

Jedná se o pozemky p.č.709/30, p.č.709/31, p.č.709/32 v zastavěné části obce,které jsou zapsány na listu vlastnictví v druhu pozemku jako trvalý trávní porost.Pozemky se nachází v mírně svažitém terénu,v těsné blízkosti hlavní komunikace.Na pozemcích je trvalý trávní porost a jsou užívány jako louka.V horní části pozemků je nadzemní vedení NN a pod spodní části pozemků,v komunikaci, je podzemní vedení zemního plynu a vody.
V územním plánu obce jsou pozemky zařazeny do plochy SB - plocha smíšená obytná.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,950**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,980**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,980 = **0,931**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	765,-	0,931	0,300	213,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	709/30	2 471	213,66	527 953,86
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	709/31	2 472	213,66	528 167,52
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	709/32	2 471	213,66	527 953,86
Stavební pozemky - celkem			7 414		**1 584 075,24**

Pozemky - zjištěná cena celkem **=** **1 584 075,24 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 1 584 075,20 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 584 075,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 584 080,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátčtyřitisícosmdesát Kč

Cena obvyklá

Obvyklá,obecná, neboli tržní cena nemovitostí je cena,kterou by bylo možno za nemovitost,jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena,která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.Přitom se zvažují všechny okolností,které mají na cenu vliv,avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu,osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Obvyklá cena(též tržní nebo obecná cena)pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase,tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci,nebo ve srovnatelných obcích,při čemž se vychází ze shodného účelu užití,z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Jedná se o pozemky p.č.709/30, p.č.709/31, p.č.709/32 v zastavěné části obce,které jsou zapsány na listu vlastnictví v druhu pozemku jako trvalý trávní porost.Pozemky se nachází v mírně svažitém terénu,v těsné blízkosti hlavní komunikace.Na pozemcích je trvalý trávní porost a jsou užívány jako louka.V horní části pozemků je nadzemní vedení NN a pod spodní části pozemků,v komunikaci, je podzemní vedení zemního plynu a vody.
V územním plánu obce jsou pozemky zařazeny do plochy SB - plocha smíšená obytná.
V současné době se na realitním trhu pohybují ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách v rozmezí 1 534,-Kč/m^2 - 2 622,-Kč/m2

pozemky p.č.709/30, p.č.709/31, p.č.709/32 - k.ú.Vyšní Lhoty, obec Vyšní Lhoty, okres Frýdek Místek

pozemek p.č.709/30	-	trvalý trávní porost	-	2 471 m^2
pozemek p.č.709/31	-	trvalý trávní porost	-	2 472 m^2
pozemek p.č.709/32	-	trvalý trávní porost	-	2 471 m^2

Cena obvyklá: **1 110,-Kč/m^2 - 2 622,-Kč/m^2**

5. ZÁVĚR

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 584 075,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 584 080,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátčtyřitisícosmdesát Kč

Znalecký posudek obsahuje sedm stran příloh.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3389/94 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a movitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1684-13/2024.

V Kunčicích p/O: 31.3.2024

Taťána Kvapilová
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 767