

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 35/2023

Znalecký obor, odvětví: Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku p.č. 7687 na Vsetíně v podílu 1/10

Znalec: Ing. Eduard Hromada
Lidická 1974
755 01 Vsetín
telefon: 731106032
e-mail: Hromadae@centrum.cz
IČ: 73047180 datová schránka: rgoy9z

Zadavatel: Pan Ing. Jaroslav Blaha
Lesní 2275
755 01 Vsetín

Číslo jednací: 35/2023

Počet stran: 11 a 1 stran příloh 2 **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.06.2023

Vyhotoveno: Na Vsetíně 11.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění p.č. 7687 na Vsetíně v k.ú. Vsetín v podílu 1/10
Cena zjištěná a cena obvyklá.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřebu objednatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadány.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.06.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Bylo čerpáno z veřejných dat a z databáze zpracovatele ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Bylo čerpáno z prodejů stavebních pozemků na území města Vsetína.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data jsou relevantní s odchylkou maximálně do 20%.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Oceněno dle platné oceňovací vyhlášky a metodiky pro oceňování cenou obvyklou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo čerpáno z veřejných dat a z vlastní databáze. Dodrženy směrodatné odchylky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla srovnávána a upravována koeficienty v předepsaných mezích. Variační odchylka do 20%.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 7687 v k.ú. Vsetín v podílu 1/10

Adresa předmětu ocenění: Lesní
755 01 Vsetín

LV: 3823

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Vsetín

Katastrální území: Vsetín

Počet obyvatel: 25 226

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,204,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 3823, p.č. 7687 k.ú. Vsetín, plocha 95m²

Ing. Jaroslav Blaha, Lesní 2275, Vsetín - podíl 9/10
Josefka Janišová, Janová č.p. 200 - podíl 1/10

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebylo shledáno rozdílu mezi stavem zjištěným a stavem vedeným v KN. Pozemek je veden v KN jako stavební pozemek.

Celkový popis nemovité věci

P.č. 7687 je veden v kultuře trvalý travní porost. V územní plánu je označen jako stavební pozemek. Je ve vlastnictví dvou spoluvlastníků. Jedná se o travnatý porost.

3.4. Obsah

1. Trvalý travní porost p.č. 7687

4. ZNALECKÝ 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. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Prodejnost stoupá.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vysoký zájem o pozemky na území města Vsetín.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,640}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,420}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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: Rezidenční zástavba	I	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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
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	-0,01
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 dalších vlivů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,860}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,410}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,221}$$

1. Trvalý travní porost p.č. 7687

Pozemek vedený v územní plánu jako stavební pozemek.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,420}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,860}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,420 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{1,221}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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)	1 204,-	1,221	0,300	441,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	7687	95	441,03	41 897,85
Stavební pozemek - celkem				95	41 897,85

Trvalý travní porost p.č. 7687 - zjištěná cena celkem = **41 897,85 Kč**

Výsledná cena v podílu 1/10 činí:

41 898 / 10 = 4 190,- Kč.

Tato část ocenění je ocenění dle platné oceňovací vyhlášky – neboli cena zjištěná. Nejedná se o cenu tržní ani obvyklou.

2. Ocenění cenou obvyklou

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé

- a) Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice ocenění obvyklou cenou. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Způsob oceňování:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou se 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 obliby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jednotlivé způsoby ocenění:

a) *Metoda srovnávací*

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými parametry - umístěním, kvality, velikostí a pod. Tato metoda je nejvhodnější pro stanovení ceny pozemku.

Jedná se o ocenění p.č. 7687 - trvalý travní porost na Vsetíně nad zástavbou Ohrada ve svahu. V ÚP je pozemek veden jako stavení pozemek. Plocha 95m². Pozemek je využíván jako louka ve svahu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkových cen srovnávaného pozemku

Do srovnání byly vzaty tři podobné, srovnatelné pozemky na Vsetíně. Rozdíly mezi pozemky byly vyrovnány koeficienty v předepsaných rozpětích.

Výpočet porovnávací hodnoty

Srovnávací koeficienty:

1 - zdroj, 2 - plocha, 3 - poloha, 4 - vybavení IS, 5 - určení dle ÚP, 6 - názor znalce

Pozemek č. 1 - Vsetín

Ostatní plocha, p.č. 2009, 2017/2, k.ú. Vsetín, pozemky zpevněné, skladové, manipulační, základní inženýrské sítě.

p.č.: 2009, 2017/2

k.ú.: Vsetín

prodej: 2019

plocha: 2 904m²

prodejní cena: 2 837 208,- Kč

Jednotková cena: 977,- Kč za m²

$977 \times 1 \times 1,10 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,85 = 817 \text{ Kč za m}^2$

Pozemek č. 2 - Vsetín

Zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1600, k.ú. Vsetín, pozemek pod halou, základní inženýrské sítě.

p.č.: 1600

k.ú.: Vsetín

prodej: 2021

plocha: 985m²

prodejní cena: 1 280 500,- Kč

Jednotková cena: 1 300,- Kč za m²

$$1300 \times 1 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,92 \times 0,95 \times 0,850 = 913\text{Kč za m}^2$$

Pozemek č. 3 – Horní Lideč

Trvalý travní porost, p.č. 2232/24, k.ú. Horní Lideč, pozemek IBV, základní inženýrské sítě.

p.č.: 2232/24

k.ú.: Horní Lideč

prodej: 2020

plocha: 1200m²

prodejní cena: 870 000,- Kč

Jednotková cena: 725,- Kč za m²

$$725 \times 1 \times 1,03 \times 1,20 \times 0,98 \times 1,0 \times 1,10 = 966\text{Kč za m}^2$$

Průměrná srovnaná jednotková cena činí: 899Kč za m².

Obvyklá cena pozemku p.č. 7687 na Vsetíně po zaokrouhlení činí 85 405,- Kč

Rekapitulace ceny p.č. 7687 v podílu 1/10:

Cena zjištěná p.č. 7687 v podílu 1/10 na Vsetíně činí: 4 190,-Kč

Cena obvyklá p.č.7687 v podílu 1/10 na Vsetíně činí: 8 541,-Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 35/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j.Spr. 1606/94, základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 35/2023 evidence posudků.

Na Vsetíně 11.6.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Eduard Hromada
Lidická 1974
755 01 Vsetín