

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7-2/2024

ZNALEC: Ing. Ondřej Vašíček
Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83
IČO: 02098199

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

ČÍSLO JEDNACÍ: 024 EX 355/18

ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU: Exekuční řízení

POŽADOVANÝ ÚKON: Stanovit obvyklou cenu nemovité věci

PŘEDMĚT: Pozemek parc.č. 1348/13 zapsaný na LV č. 1397
pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá,
okres Frýdek-Místek

POČET VYHOTOVENÍ: Znalecký posudek je vyhotoven ve třech
vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 2. 2. 2024

OCENĚNO KE DNI: 12. 1. 2024

POČET STRAN: 17

POČET PŘÍLOH: 8

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá, okres Frýdek-Místek pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 355/18.

Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1397:

- Pozemek parc.č. 1348/13, o výměře 804 m² – orná půda

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaná nemovitá věc k datu místního šetření nacházela.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 355/18.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 12.1.2024 od 11:30, a to za účasti znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace a byla provedena fyzická prohlídka předmětného pozemku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá, list vlastnictví č. 1397, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, dne 5.12.2023
- b) Katastrální mapa předmětného území, mapový list č. FRÝDLANT nad Ostravicí 5-0/21, vyhotovená dálkovým přístupem, ze dne 18.12.2023
- c) Územně plánovací informace o podmínkách využívání území ze dne 15.1.2024 vydané Magistrátem města Frýdku-Místku, Odborem územního rozvoje a stavebního řádu, pod č.j. MMFM 10194/2024 a Spis. zn. MMFM_S 1586/2024/OÚRaSŘ/ŠteM
- d) Informace zjištěné při místním šetření nemovité věci provedené dne 12.1.2024
- e) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- f) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Územní plán pro obec Dobrá
- d) Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje
- e) Vyjádření o existenci inženýrských sítí společností ČEZ Distribuce, a.s., SMVaK, a.s. a GasNet Služby, s.r.o.
- f) Realitní servery (www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz)

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel možného odprodeje vymezené části pozemků.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými pozemky shodných nebo srovnatelných charakteristických znaků, porovnání jejich výměry, polohy, jejich využití, napojení na technickou infrastrukturu (silniční komunikace, inženýrské sítě) a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích pozemcích musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovité věci“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovité věci a bude provedeno místní šetření na oceňované nemovité věci. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovité věci, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, z předložených podkladů, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Pozemek
Adresa:	Dobrá, PSČ 739 51
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Dobrá
Katastrální území:	Dobrá u Frýdku-Místku
Počet obyvatel:	cca 3.300

5.3.2. Popis lokality a umístění nemovitých věcí

Předmětný pozemek zapsaný na LV č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku se nachází v západní části obce Dobrá, podél železniční tratě Český Těšín – Frýdek-Místek. Okolní zástavbu pozemku parc.č. 1348/13 tvoří zóna nové výstavby rodinných domů (jižním směrem) a stávající zástavba rodinných domů (severním směrem, přes železniční trať). V rámci nové zóny určené pro výstavbu rodinných domů bylo již několik rodinných domů postaveno. Z východní strany na předmětný pozemek navazuje nezastavěné plochy zemědělských pozemků. Centrální část obce Dobrá se základní občanskou vybaveností (obecní úřad, mateřská a základní škola, kostel, supermarket Penny, sportovní areál a další) cca 1,0 km východním směrem. Kompletní infrastruktura a síť služeb se nachází ve městě Frýdek-Místek, ve vzdálenosti 3,0 km západním směrem. Město Frýdek-Místek

je správním a kulturním centrem celého okresu, je sídlem několika významných, průmyslových společností. Regionální metropole, město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 22,0 km severozápadním směrem. Region slouží jako důležitý dopravní uzel pro Českou republiku, vzhledem k blízkosti východních hranic se Slovenskem a Polskem. Dopravní dostupnost pozemku je dobrá, napojení na komunikaci č. II/648 (ul. Slezská) spojující město Frýdek-Místek a obec Dobrá, je možné ve vzdálenosti 300 m. Napojení na dálnici D48, spojující města Olomouc, Frýdek-Místek a Polsko, (Exit 54) se nachází ve vzdálenosti 2,4 km. Napojení na dálnici D56, spojující města Ostrava a Frýdek-Místek, je možné ve vzdálenosti 7,5 km. Autobusová zastávka meziměstské hromadné dopravy (zastávka „Dobrá, restaurace Na Špicí“) se nachází ve vzdálenosti 250 m pěšky. V obci Dobrá se nachází železniční stanice na trati Český Těšín – Frýdek-Místek.

Dle platného územního plánu pro obec Dobrá se předmětný pozemek parc.č. 1348/13 nachází v zastavěném území a je zařazen do funkční plochy „Rekreace rodinná – zahrádkářské osady (RZ)“. Využití tohoto pozemkového celku je uvedeno v územně-plánovací informaci o podmínkách využití území vydané Magistrátem města Frýdek-Místek, která je přílohou tohoto posudku.

Dle vyjádření Stavebního úřadu Obecního úřadu Dobrá je na výše uvedeném pozemku možné realizovat stavby, které jsou uvedeny v přípustném využití plochy (tabulka, která je přílohou územně-plánovací informace). Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy, ke všem záměrům (např. oplocení, umístění skladu nářadí apod.) realizovaným na tomto pozemku je nutné doložit závazné stanovisko dotčeného orgánu – Drážního úřadu.

5.3.3. Popis pozemku

Ke dni ocenění tvořil oceňovaný pozemek parc.č. 1348/13 neoplocený, nevyužívaný travní porost. Pozemek je trojúhelníkového půdorysu a nachází se v rovině. Podél jeho delší, severní strany vede trasa železniční tratě Český Těšín – Frýdek-Místek. V místě je pěší přechod přes železniční trať.

Dle platného územního plánu pro obec Dobrá se pozemek parc.č. 1348/13 nachází v ochranném pásmu dráhy. Povolení výstavby a nestavebních záměrů doposud podléhá souhlasu Drážního úřadu. Tato skutečnost byla v ocenění zohledněna.

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovaný pozemek je bez jakéhokoliv **příslušenství**.

5.3.4. Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku

Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku je možný ze západní strany z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem (pozemek parc.č. 2310 ve vlastnictví Obce Dobrá). Přístup a příjezd k oceňovanému pozemkovému celku je po právní stránce zajištěn.

5.3.5. Napojení pozemku na inženýrské sítě

Oceňovaný pozemek není ke dni ocenění přímo napojen na žádnou inženýrskou síť prostřednictvím samostatné přípojky. V dosahu je možné napojení pouze na elektrickou a kanalizační síť. Napojení na veřejnou vodovodní a plynovodní síť není v blízkosti oceňovaného pozemku možné.

Elektro – Podél západní hranice oceňovaného pozemku vede trasa podzemního vedení NN ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Voda – Nejbližší místo s možností napojení na veřejný vodovodní řád DN 80 je možné jižní směrem na pozemku parc.č. 2310 (ve vlastnictví Obce Dobrá) ve vzdálenosti cca 125 m.

Plyn – V dané lokalitě se plynovodní řád nenachází. Plynovodní řád se nachází za železniční trať severním směrem.

Kanalizace – V pozemku příjezdové komunikace parc.č. 2310 (ve vlastnictví Obce Dobrá) se nachází řád jednotné kanalizace DN 300.

Pozitiva předmětných nemovitostí

- Umístění v lokalitě s dobrou dopravní dostupností
- Blízkost většího města Frýdek-Místek

Negativa předmětných nemovitostí

- Trojúhelníkový tvar pozemku
- Umístění pozemku v koridoru pro rekonstrukci železniční tratě, což omezuje využití pozemku
- Umístění v ochranném pásmu dráhy
- Možnost využití pozemku pouze pro zahradnickou a pěstitelskou činnost, bez možnosti výstavby nové zahrádkářské nebo rekreační chaty, případně rodinného domu

5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Na výpisu z KN oddíl C listu vlastnictví č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku ze dne 5.12.2023 jsou zapsána zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávek.

Uvedená věcná práva vážnoucí na předmětném pozemku nejsou při stanovení obvyklé ceny zohledněna.

Dle výpisu z KN oddíl C listu vlastnictví č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku ze dne 5.12.2023 k oceňovanému pozemku neváznou žádná omezení vlastnického práva.

Na výpisu z KN oddíl D listu vlastnictví č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku ze dne 5.12.2023 jsou zapsána „Zahájení exekuce“ a „Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti“.

5.5. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Z hlediska účelu možného využití pro zahradničení a pěstování s případnou možností vybudování oplocení a zahradního skladu (zázemí) nepatří předmětná lokalita mezi vyhledávaná, nejedná se o typickou zahrádkářskou a chatovou osadu.

V okolí města Frýdek-Místek se nachází několik zahrádkářských osad, které jsou hojně využívány a navštěvovány. Poptávka po pozemcích v zahrádkářských lokalitách s dobrou dopravní dostupností větších měst (Frýdek-Místek, Třinec) je vyšší, než je jejich nabídkách. V případě pozemků mimo tyto ucelené osady je poptávka přibližně v souladu s nabídkou. Prodejnost pozemku je ovlivněna možností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a na případné omezení využití jednotlivých pozemků.

Pozemků, které jsou určeny pro obdobné využití, nabízených k prodeji je omezený počet. Samotné prodeje obdobjích pozemků jsou méně časté (ve srovnání s prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domů).

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle 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. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. 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.

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Dobrá, PSČ 739 51

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní	I	-0,01
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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obec	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
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	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Umístění v ochranném pásmu dráhy.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,624}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,673}$$

1. Pozemek zapsaný na LV č. 1397

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,680}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,890$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 0,890 * 0,680 = 0,599$$

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)	1 040,-	0,599	0,300	186,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	134813	804	186,89	150 259,56
Stavební pozemek - celkem			804		150 259,56

Pozemek zapsaný na LV č. 1397 - zjištěná cena celkem = 150 259,56 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek zapsaný na LV č. 1397 150 260,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 150 260,- Kč

slovy: Jednostopadesáttisícdvěstěšedesát Kč

6.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Tato metoda je provedena pomocí porovnání s obdobnými (srovnatelnými) nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, možnost napojení na technickou infrastrukturu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² výměry pozemku.

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovité věci byly použity realizované kupní ceny porovnatelných pozemků ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze.

Podkladem pro stanovení ceny předmětných pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků, které byly v dané lokalitě a okolí prodány v roce 2023. Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti a tvaru pozemku, jeho možnosti zástavby, jeho připravenosti včetně zasíťování, napojení na dopravní komunikace a samotném umístění v lokalitě.

Realizované transakce pozemků pro rekreační využití (zahrady a zahrádky) ve srovnatelných lokalitách v rámci okresu Frýdek-Místek

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj / datum prodeje
Pozemky zahrad rekreačních chat (parc.č. 141/16 a 141/17) v chatové osadě obce Raškovice, okres Frýdek-Místek.	15 440	193	80	V-4925/2023-802, prodej 07/2023
Zatravněný pozemek navazující na zahradu rodinného domu (parc.č. 109/1) v centrální části Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek.	59 500	238	250	V-736/2023-802, prodej 01/2023
Zatravněný, svažitý a částečně porostlý pozemek (parc.č. 3870) zahrady naproti rodinného domu č.p. 267 v jižní části obce Třanovice, okres Frýdek-Místek.	180 000	814	221	V-6063/2023-802, prodej 08/2023
Zatravněný pozemek (parc.č. 1021/3) u zahrad rodinného domu na břehu Ptáčnického potoka ve západní části obce Staříč, okres Frýdek-Místek.	45 000	356	126	V-2048/2023-804, prodej 03/2023

Statistické údaje

Aritmetický průměr jednotkových cen	169 Kč/m ²
Medián jednotkových cen	187 Kč/m ²

S ohledem na velikost, tvar a umístění oceňovaného pozemku s akcentem na jeho možnost využití a zastavění, na situování pozemku v ochranném pásmu dráhy, na možnost napojení pozemku na elektrickou síť a na veřejnou komunikaci je uvažováno s jednotkovou cenou (Kč/m²) uprostřed zjištěného cenového rozmezí.

Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné pozemky, které tvoří hůře využitelné okraje zahrad rodinných domů, případně rekreačních objektů, obdobné velikosti nacházející v obdobně srovnatelných lokalitách v rámci okresu Frýdek-Místek obvykle obchodují za jednotkové ceny v rozmezí 100 až 250 Kč/m² výměry pozemku.

Porovnávací hodnota stanovená porovnávací metodou byla s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující případný prodej předmětného pozemku, tj. zejména vzhledem k jeho velikosti, tvaru, možnosti napojení na inženýrské sítě, veřejnou komunikaci a dále na možnost využití z hlediska územně-plánovací dokumentace, omezení formou ochranného pásma dráhy navržena přibližně v polovině zmiňovaného intervalu jednotkových cen, a to na celkovou částku:

150.000 Kč

(187 Kč/m² pozemku parc.č. 1348/13)

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené a zajištěné dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) obvyklé ceny bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami pronájmu obdobných pozemků. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců a odhadců. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena porovnávací hodnota oceňované nemovité věci.

Pro porovnání s tržním způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu. Zjištěná cena se v tomto případě rovná porovnávací hodnotě a výsledné obvyklé ceně, z čehož lze odvodit, že konstrukce zjištěné ceny byla nastavena správně.

Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	150 260 Kč
Porovnávací hodnota	150.000 Kč

Obvyklá cena oceňované nemovité věci je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku parc.č. 1348/13 zapsaného na LV č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá, okres Frýdek-Místek stanovuji na částku ve výši:

150.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, informace sdělené Magistrátem města Frýdek-Místek a Obecním úřadem Dobrá, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá, okres Frýdek-Místek pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 355/18.

Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1397:

- Pozemek parc.č. 1348/13, o výměře 804 m² – orná půda

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody a dále aktuálního cenového předpisu stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětného pozemku parc.č. 1348/13 v k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, obec Dobrá ve výši:

150.000 Kč

Slovy: stopadesáttisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 355/18-191
- Příloha č. 2:** Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1397 pro k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku ze dne 5.12.2023
- Příloha č. 3:** Katastrální mapy předmětného území
- Příloha č. 4:** Územně plánovací informace o podmínkách využívání území ze dne 15.1.2024
- Příloha č. 5:** Situační schémata správců inženýrských sítí
- Příloha č. 6:** Situační plánek a letecký snímek
- Příloha č. 7:** Výřez z Územního plánu pro obec Dobrá
- Příloha č. 8:** Fotodokumentace pořízena při místním šetření dne 12.1.2024

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 7-2/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 010519/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

2. 2. 2024

Ing. Ondřej Vašíček