

p.č. 1244/17
Kunčice K

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1244-22/2017

O ceně nemovitostí-pozemku p.č.1281/3 v k.ú.Kunčice pod Ondřejníkem, obec Kunčice pod
Ondřejníkem, okres Frýdek Místek

Objednatel znaleckého posudku:

Obecní úřad
Kunčice pod Ondřejníkem 569
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.3.2017 znalecký posudek vypracovala:

Tat'ána Kvapilová
Kunčice pod Ondřejníkem 767

telefon: 725/333507
e-mail: kvapilova.tana@centrum.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kunčicích p/O: 11.4.2017



A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Kunčice pod Ondřejníkem
739 13 Kunčice pod Ondřejníkem
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Kunčice pod Ondřejníkem
Katastrální území: Kunčice pod Ondřejníkem
Počet obyvatel: 2 299
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 988,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 379,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.3.2017 za přítomnosti p.Svobodové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví č.1 ze dne 20.3.2017
- kopie katastrální mapy
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Obecní úřad, Kunčice pod Ondřejníkem 569, 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem, vlastnictví: výhradní

5. Dokumentace a skutečnost

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

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek na okraji zastavěné části obce.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek
2. Porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,718}$$

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

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

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 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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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 vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,689$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,912$$

1. Pozemek

Jedná se o pozemek na okraji zastavěné části obce. Pozemek p.č.1281/3 vznikl na základě geometrického plánu č.1240-44/2012 ze dne 2.7.2012 a to oddělením z pozemku p.č.1281/1, který je v územním plánu obce zařazen do zóny pro individuální rekreaci, proto bylo ocenění provedeno dle §9 odst.4.

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,960$$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 - bez vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,960 = 0,912$

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 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	379,-	0,912	0,300	103,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	1281/3	1 339,00	103,69	138 840,91
Stavební pozemek - celkem					138 840,91

Pozemek - zjištěná cena = 138.840,91 Kč

2. Porosty

Jedná se o trvalé porosty různého druhu i stáří, které jsou porosty nelesními, nebyly vysázeny, ale vznikly z náletů.

Nelesní porosty: § 44.

ostatní listnaté tvrdé (ostatní listnaté tvrdé)

stáří S = 26 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 42 m ² * 16,75 Kč/m ²	=	703,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
ostatní listnaté tvrdé celkem	=	1 483,95 Kč

ostatní měkké listnáče (ostatní měkké listnáče)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 135 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	2 182,95
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
ostatní měkké listnáče celkem	=	4 236,30 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 5 720,25 Kč

Porosty - zjištěná cena = 5 720,25 Kč

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 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.

Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi.

Porovnávací 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 případně shodné stavební připravenosti pozemků.

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	490,- Kč
Jednotkové množství:	1339 m ²
Porovnávací hodnota:	656 110,- Kč

Pozemek p.č.1281/3 v k.ú.Kunčice pod Ondřejníkem, obec Kunčice pod Ondřejníkem, okr.Frýdek Místek. Stejnou jednotkovou cenu by měla i část pozemku p.č.1281/1 a p.č.3423.

výsledná porovnávací hodnota: 656 110,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: 656 110,- Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena nemovitostí, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase, uvažovaná cena :

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce: 656 110,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek	138 840,90 Kč
2. Porosty	5 720,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **144 561,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **144 560,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetčtyřitisícpětsetšedesát Kč

V Kunčicích p/O: 11.4.2017

Taťána Kvapilová
Kunčice pod Ondřejníkem 767

D. 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 byl zapsán pod poř. č. 1244-22/2017 znaleckého deníku.





Tatiana Kvapilová