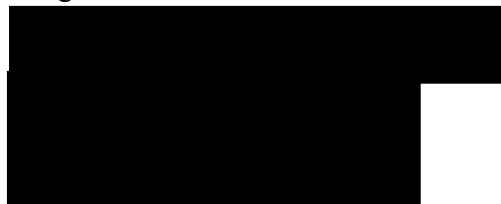


ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 095206/2024

Znalec: Ing. Renáta Makovcová



Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: JUDr. Michaela Fikrová



sp. zn.: KSOS 22 INS 16407/2024

Předmět: O ceně **obvyklé pozemku parc.č. 1944/7** včetně jeho **součástí a příslušenství** v k.ú. Dolní Lutyně, vedeného na LV č. 2256 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

Podle stavu ke dni: 6. 12. 2024

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum vyhotovení: 13. 12. 2024

Počet stran: 16 stran včetně příloh

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu **obvyklou pozemku parc.č. 1944/7** včetně jeho **součástí a příslušenství** v k.ú. Dolní Lutyně, vedeného na LV č. 2256 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. KSOS 22 INS 16407/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel poskytl znalci podklady, které jsou vyjmenovány níže v posudku v části „výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis“. Jiné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku zadavatel znalci nesdělil.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Postup znalce při výběru zdrojů dat vyplývá ze zadání znaleckého posudku, kdy znalec má ocenit pozemek obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Pro stanovení obvyklé ceny znalec vychází:

1) z ceny nemovitosti **zjištěné dle vyhlášky** Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.,

2) z **ceny zjištěné cenovým porovnáním** srovnatelných nemovitostí prodaných v nedávné době na daném místě. Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi. Cílem této metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené porovnávací objekty a vyhodnocením parametrů a posouzením prodejní ceny určil obvyklou hodnotu

srovnávané nemovitosti. Znalec použije při porovnávací metodě data z vlastní databáze. Jedná se o čtyři kupní smlouvy - prodeje pozemků.

Při stanovení ceny obvyklé je pak kladen důraz na výsledek porovnávací hodnoty.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č. 2256 pro k.ú. Dolní Lutyně, prokazující stav evidovaný k datu 3.10.2024, dodaný zadavatelem posudku,
- Informace o oceňovaném pozemku, z prosince 2024, získané ze sítě Internetu,
- Informace o okolních nemovitostech z prosince 2024, získané ze sítě Internetu,
- Situační snímek oceňované nemovitosti z prosince 2024, ze sítě Internetu,
- Informace z platného, ke dni ocenění, územního plánu obce Dolní Lutyně, získané ze sítě Internetu,
- Smlouva o zřízení věcného břemene služebnosti, č. ODL/0094/2020, V-862/2022-803 - ohledně stavby vodovodního řádu, včetně geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene,
- Smlouva o zřízení věcného břemene služebnosti, V-863/2022-803 - ohledně stavby vodovodního řádu, včetně geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene,
- Smlouva o zřízení věcného břemene IP-12-801 1833/VB1 k zajištění práv ČEZ Distribuce, a.s. se stavbou zařízení distribuční elektrické soustavy NN 0,4kV - podzemní kabelové vedení v chrániče a skříň umístěná v plastovém pilíři, úplatná ze dne 17.9.2012, právní účinky ke dni 1.10.2012, včetně geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene,
- vyjádření správců inženýrských sítí ohledně existence inženýrských sítí v dané lokalitě, z prosince 2024,
- Odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavbou č. 1026/02/2023 vypracovaný Patrikem Kovářem dne 15.3.2023,
- Sdělení MěÚ Bohumín k využití pozemku podle územního plánu, č.j.: MUBO/11404/2023 dne 22.2.2023,
- Mapa regionu,
- pořizovaná fotodokumentace při místním šetření dne 6.12.2024,
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při prohlídce oceňovaného pozemku,
- Porovnávací nemovitosti získané z vlastní databáze znalce. Informace o kupních cenách a uzavřených smlouvách byly zjištěny z příslušného katastrálního úřadu.

3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat byla především oceňovaná nemovitost. Znalec tvořil data při místním šetření, na kterém si osobně nemovitost prohlédl. U zdroje dat porovnávacích pozemků znalec rovněž provedl osobní prohlídku nemovitostí. Zdroje dat kupních smluv porovnávacích pozemků měl znalec informace z katastrálního úřadu, takže je považuje za věrohodné.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. 12. 2024 za přítomnosti znalce.

2. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 2256 pro k.ú. Dolní Lutyně

Jiří Lukša1/1

3. Dokumentace a skutečnost

Pozemek je oceněn dle stavu uvedeném v katastru nemovitostí, v souladu se skutečným stavem a v souladu se začleněním pozemku v územním plánu obce Dolní Lutyně. Pozemek netvoří funkční celek s žádnou stavbou ani stavebním pozemkem.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Obec Dolní Lutyně má ke dni ocenění 5288 evidovaných obyvatel a sestává ze dvou katastrálních území, Dolní Lutyně a Věřovic. Obec Dolní Lutyně leží při silnici Bohumínské, spojující město Bohumín s obcí Dětmarovicemi a okresním městem Karvinou. V obci je meziměstská autobusová doprava a železniční vlaková doprava. V obci je obecní úřad, základní síť obchodů a služeb, školy mateřské a základní, pošta a zdravotnické zařízení. Okresním městem je Karviná.

Oceňovaný pozemek se nachází v blízkosti silnice Orlovské spojující obec Dolní Lutyně s městem Orlová. Nachází se v okrajové části obce blízko hranice s městem Orlová a obcí Dětmarovice. Vzdálenost oceňovaného pozemku do centra obce Dolní Lutyně činí 1,7 km, vzdálenost od hranice s městem Orlová činí 300 m. Nejbližší autobusová zastávka se nachází 80 m od oceňovaného pozemku na silnici Orlovské. Převažující okolní zástavbu v okolí pozemku tvoří rodinné domy. Okolní terén je mírně svažité k východu. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci „K Zastávce“. Pozemek je možno napojit na elektřinu, vodovod a středotlaký plynovod. Tyto veřejné inženýrské sítě vedou po jižní hranici pozemku. V místě se nenachází kanalizace do ČOV.

V územním plánu, platném ke dni ocenění, se pozemek nachází v zastavitelné ploše SO - smíšené obytné, kde hlavní využití pozemku se předpokládá výstavba rodinných domů.

Na oceňované pozemkové parcele vázne věcné břemeno - omezení vlastnického práva. Jedná se o **věcné břemeno - omezení vlastnického práva** zřizování a provozování vedení ČEZ Distribuce, a.s..

Na oceňované pozemkové parcele vázne věcné břemeno - právo pro oceňovaný pozemek umístit, provozovat, opravovat a udržovat vodovodní řád a právo provádět obnovu, výměnu a modernizaci vodovodního řádu.

V jižní hranici pozemku u příjezdové komunikace se nachází náletový porost do čtvrtého roku věku, který se do ocenění nezahrnuje neboť nemá vliv na obvyklou cenu pozemku. Jiné trvalé porosty se na pozemku nenacházejí.

D. Posudek

1) cena nemovitosti zjištěná dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Obsah

1. Pozemek parc. č. 1944/7 – § 9
2. Věcné břemeno ČEZ Distribuce, a.s. – § 39b

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$		

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 0,940

1. Pozemek parc. č. 1944/7 – § 9

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1944/7 vedený v druhu trvalý travní porost, výměry 1606 m².

Nejedná se o stavební pozemek v souladu s odst.2), § 9 zákona. Pozemek netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem.

Pozemek je v územním plánu obce Dolní Lutyně, platném ke dni ocenění, určený pro výstavbu, nachází se v ploše SO - smíšené obytné, v zastavitelném území obce.

Pozemek je možno napojit na vodovod, elektřinu a plynovod, které se nacházejí v jižní hranici pozemku. Kanalizace do ČOV se v lokalitě nenachází.

Index polohy je stanoven podle předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu - rezidenční stavby.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Dolní Lutyně		
Název okresu	Karviná		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	1 757,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 1 282,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		= 1,000
Index polohy	I_P		= 0,940
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$		= 0,940

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 361,5240 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1944/7	trvalý travní porost	1 606	580 607,54
Pozemek parc. č. 1944/7 – zjištěná cena			580 607,54 Kč

2. Věcné břemeno ČEZ Distribuce, a.s. – § 39b

Předmětem ocenění je dále věcné břemeno-omezení vlastnického práva, které bylo zřízené Smlouvou o zřízení věcného břemene IP-12-801 1833/VB1 k zajištění práv ČEZ Distribuce, a.s. se stavbou zařízení distribuční elektrické soustavy NN 0,4kV - podzemní kabelové vedení v chrániče a skříň umístěná v plastovém pilíři, úplatná ze dne 17.9.2012, právní účinky ke dni 1.10.2012, včetně geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene . Smlouvu včetně geometrického plánu měl znalec k dispozici.

Cena věcného břemene je určena výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání - v našem případě neomezeně. V ocenění dle cenové vyhlášky je cena věcného břemene určena dle § 39b - zjednodušeným způsobem ocenění pro technickou infrastrukturu.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Dolní Lutyně
Název okresu	Karviná

Základní cena výchozí	ZC _v	=	1 757,- Kč/m ²
-----------------------	-----------------	---	---------------------------

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i	
1	Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85	
2	Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85	
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00	
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00	
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
Základní cena pozemku		$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	1 282,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Typ podzemního vedení	elektrické do 110 kV včetně		
Diferenční konstanta	D _k	=	2
Roční užitek z břemene	$ru_z = ZC \times 0,015 \times D_k$	=	38,46 Kč/m

parc.č. 1944/7

Délka vedení tech. infrastruktury	d	=	12 m
Umístění vedení na pozemku	vložený do krajnice		
Šířka zatížené plochy	menší než 0,5 m včetně		
Základní koeficient míry užítku	k _u	=	2
Hodnota věcného břemene	$CB_Z = ru_z \times d \times k_u$	=	923,04 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-923,04 Kč

Výsledná cena dle cenové vyhlášky:

1. Pozemek parc. č. 1944/7	580 607,54 Kč
2. Věcné břemeno ČEZ Distribuce, a.s.	-923,04 Kč
Výsledná cena činí celkem	579 684,50 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	579 680,- Kč

2) cena pozemku zjištěná cenovým porovnáním

Jsou porovnávány pozemky skutečně zobchodované, porovnávané jsou koeficienty $K_{\text{místa}}$, $K_{\text{času}}$, $K_{\text{vybavení}}$ – popis viz. níže.

a) Pozemek v Dolní Lutyni

Kupní cena za pozemek **1 468 655,- Kč**, prodáno **první půlka roku 2024**.

Popis: Pozemek se nachází v k.ú. Dolní Lutyně a navazuje na centrální část obce, nachází se na jejím okraji. Pozemek navazuje na zpevněnou veřejně přístupnou komunikaci. Okolní terén je mírně svažité k severu. Severně od pozemku ve vzdálenosti 80 m se nachází silnice Bohumínská, která spojuje Dolní Lutyni s Bohumínem a obcí Dětmárovice. V západní okrajové části pozemku se nachází náletový porost. Autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 700 m od pozemku, v centrální části obce. Pozemek je územním plánem obce Dolní Lutyně, určen pro výstavbu s hlavním využitím pro rodinné domy. V hranici pozemku se nachází vodovod, kanalizace do ČOV, elektřina a středotlaký plynovod. Na pozemku vážnou v jejím okraji věcná břemena – přípojky inženýrských sítí. Plocha pozemku je **1229 m²**.

Koeficient umístění nemovitosti – Umístění porovnávaného pozemku hodnotím jako srovnatelné – volím koeficient 1,00.

Koeficient časový – srovnatelný – volím koeficient 1,00.

Koeficient vybavení – Porovnávaný pozemek nemá možnost napojení na kanalizaci do ČOV oproti porovnávacímu pozemku – volím koeficient 0,90.



b) Pozemek v Dolní Lutyni

Kupní cena za pozemek **1 320 200,- Kč**, prodáno **18.9.2024**.

Pozemek se nachází v k.ú. Dolní Lutyně, mimo ucelenou centrální zástavbu obce, avšak dopravně na ni navazující. Vzdálenost do centra obce činí 1,4 km. Okolní zástavbu tvoří rekreační a zahrádkářské chaty a rodinné domy. Okolní terén je mírně svažité k severu. Pozemek nenavazuje na žádnou komunikaci, bude nutné zřídit tuto komunikaci. Dále je nemovitost přístupná přes nezpevněné pozemky komunikace jiných vlastníků. Vzdálenost pozemku od zpevněné místní komunikace U Jiřinky je 195 m. Pozemek je územním plánem obce Dolní Lutyně, určen pro výstavbu s hlavním využitím pro rodinné domy. Vodovod a elektřina v době prodeje byly přivedeny k hranici pozemku. Středotlaký plynovod vede ve vzdálenosti 86 m od hranice pozemku. V místě není možnost napojení na kanalizaci do ČOV. Autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti 800 m od pozemku, na ulici Koperníkova. V okrajové severní části pozemku se nachází náletový porost. Na pozemku nevážnou žádná věcná břemena – omezení vlastnického práva. Výměra pozemku činí **943 m²**.

Koeficient umístění nemovitosti – Umístění porovnávaného pozemku hodnotím jako srovnatelné – volím koeficient 1,00.

Koeficient časový – srovnatelný – volím koeficient 1,00.

Koeficient vybavení – Porovnávaný pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci, plynovod vede v hranici pozemku, autobusová zastávka je blíže k pozemku – volím koeficient 1,20.



c) Pozemek v Dolní Lutyni

Kupní cena za pozemek **1 200 000,- Kč**, prodáno **v první půlce roku 2024**.

Pozemek se nachází v k.ú. Dolní Lutyně, v části obce zvané Slunečný vrch, v lokalitě navazující na centrální zástavbu obce, na jejím okraji. Centrum obce se nachází 250 m od pozemku. Pozemek je územním plánem obce Dolní Lutyně, určen pro výstavbu s hlavním využitím pro rodinné domy. Ve vzdálenosti severně 40 m od pozemku se nachází silnice Bohumínská, která spojuje Dolní Lutyni s Bohumínem a obcí Dětmárovice. Pozemek navazuje na zpevněnou účelovou komunikaci obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. V přilehlé komunikaci – jižně od pozemku - se nachází vodovod, kanalizace do ČOV, elektřina i plynovod. Okolní terén je mírně svažité k severu. Na pozemku se nevyskytují žádné trvalé porosty. Autobusová zastávka je ve vzdálenosti 470 m od pozemku. Na pozemku vážnou v jejím okraji věcná břemena – přípojky inženýrských sítí. Celková výměra pozemku činí **972 m²**.

Koeficient umístění nemovitosti – Umístění porovnávaného pozemku hodnotím jako srovnatelné – volím koeficient 1,00.

Koeficient časový – srovnatelný – volím koeficient 1,00.

Koeficient vybavení – Porovnávaný pozemek nemá možnost napojení na kanalizaci do ČOV oproti porovnávacímu pozemku – volím koeficient 0,90.



d) Pozemek v Dolní Lutyni

Kupní cena za pozemek **1 000 000,- Kč**, prodáno **15.8.2024**.

Pozemek se nachází v k.ú. Dolní Lutyně, mimo ucelenou centrální zástavbu obce, avšak dopravně na ni navazující. Vzdálenost do centra obce činí 1,4 km. Okolní zástavbu tvoří rekreační a zahrádkářské chaty a rodinné domy. Okolní terén je rovinný. Pozemek nenavazuje na žádnou komunikaci, bude nutné zřídit tuto komunikaci. Dále je nemovitost přístupná přes nezpevněné pozemky komunikace jiných vlastníků. Vzdálenost pozemku od zpevněné místní komunikace U Jiřinky je 190 m. Pozemek je územním plánem obce Dolní Lutyně, určen pro výstavbu s hlavním využitím pro rodinné domy. Vodovod a elektřina v době prodeje byly přivedeny k hranici pozemku. Středotlaký plynovod vede ve vzdálenosti 80 m od hranice pozemku. V místě není možnost napojení na kanalizaci do ČOV. Autobusová zastávka se

nachází ve vzdálenosti 800 m od pozemku, na ulici Koperníkova. Pozemek je bez porostů. Na pozemku neváznou žádná věcná břemena – omezení vlastnického práva. Výměra pozemku činí 940 m².

Koeficient umístění nemovitosti – Umístění porovnávaného pozemku hodnotím jako srovnatelné – volím koeficient 1,00.

Koeficient časový – srovnatelný – volím koeficient 1,00.

Koeficient vybavení – Porovnávaný pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci, plynovod vede v hranici pozemku, autobusová zastávka je blíže k pozemku – volím koeficient 1,20.



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K _{místa}	K _{času}	K _{vybav.}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
a) k.ú. Dolní Lutyně			1 468 655,- Kč	1229
1,00	1,00	0,90	1075,50 Kč	1,0
b) k.ú. Dolní Lutyně			1 320 200,- Kč	943
1,00	1,00	1,20	1 680,- Kč	1,0
c) k.ú. Dolní Lutyně			1 200 000,- Kč	972
1,00	1,00	0,90	1 111,11 Kč	1,0
d) k.ú. Dolní Lutyně			1 000 000,- Kč	940
1,00	1,00	1,20	1 276,60 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{času} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena:	1075,50 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1285,80 Kč
Maximální jednotková cena:	1680,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ²		1285,80 Kč
Množství:	×	1606 m ²
Porovnávací hodnota:	=	2 064 994,80 Kč

Cena pozemku parc.č. 1944/7 včetně jeho součástí a příslušenství dle cenové vyhlášky:	579 680,- Kč
Cena pozemku parc.č. 1944/7 včetně jeho součástí a příslušenství zjištěna cenovým porovnáním:	2 064 994,80 Kč

Odhad ceny obvyklé pozemku parc.č. 1944/7 včetně jeho součástí a příslušenství	2 060 000,- Kč
---	-----------------------

E. Odůvodnění

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti znalec vycházel:

- 1) z ceny nemovitosti stanovené dle platné cenové vyhlášky,
- 2) z ceny stanovené porovnávací metodou ocenění.

Znalec použil porovnávací pozemky:

- a) pozemky, které jsou územním plánem určeny k výstavbě
- b) pozemky, které byly zobchodované - uzavřené kupní smlouvy - a to pokud možno v době blízké době ocenění,
- c) pozemky v místě oceňovaného pozemku - v Dolní Lutyni.

Znalec ve své databázi dohledal 4 porovnávací nemovitosti, které použil v porovnávací metodě ocenění. Jsou porovnávány pozemky skutečně zobchodované, porovnávány jsou koeficienty $K_{\text{místa}}$, $K_{\text{času}}$, $K_{\text{vybavení}}$. Znalec provedl přepočítání kupní ceny porovnávacích pozemků na 1m^2 za uplatnění porovnávacích koeficientů. Z upravené jednotkové ceny čtyř porovnávacích pozemků vypočetl jejich aritmetický průměr a získal průměrnou cenu za 1m^2 . Tuto cenu pak vynásobil výměrou oceňovaného pozemku. Tak byla stanovena porovnávací hodnota oceňované nemovitosti.

Byla stanovena cena oceňované nemovitosti dle cenové vyhlášky a cena stanovená cenovým porovnáním.

Při stanovení ceny obvyklé oceňované nemovitosti je pak kladen důraz na výsledek porovnávací hodnoty, která nejlépe vystihuje stav trhu s nemovitostmi.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52, písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit cenu **obvyklou pozemku parc.č. 1944/7** včetně jeho **součástí a příslušenství** v k.ú. Dolní Lutyně, vedeného na LV č. 2256 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná

2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku parc.č. 1944/7 včetně jeho **součástí a příslušenství** v k.ú. Dolní Lutyně, vedeného na LV č. 2256 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná, k datu ocenění činí **2 060 000,- Kč**.

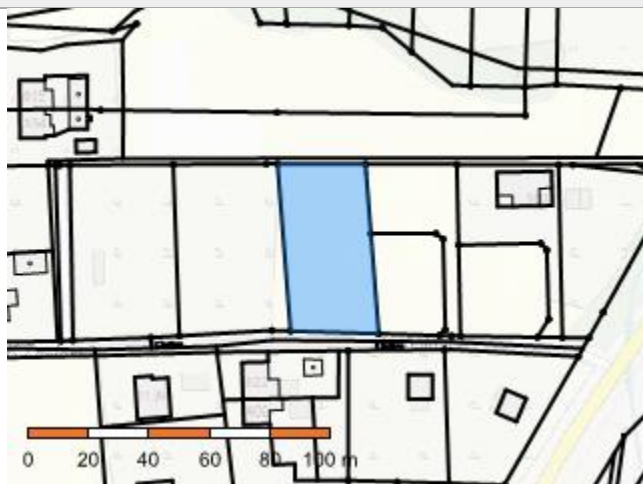
G. Seznam příloh

Informace o oceňovaném pozemku ze sítě Internetu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1944/7</u>
-----------------	---------------

Obec:	<u>Dolní Lutyně [598968]</u>
Katastrální území:	<u>Dolní Lutyně [629731]</u>
Číslo LV:	<u>2256</u>
Výměra [m ²]:	1606
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Lukša Jiří [REDACTED]

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
-------------	---------------

64310	1606
-------	------

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Typ

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lukša Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2024 06:00.

Mapa lokality s vyznačením umístění oceňovaného pozemku



Fotodokumentace oceňovaného pozemku ze dne 6.12.2024



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10/2024.

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 podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004, č.j. Spr 2570/2004, pro základní obor 1) ekonomika 2) stavebnictví, pro odvětví 1) ceny a odhady nemovitostí 2) stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 095206/2024.

V Dolní Lutyni dne 13. 12. 2024

Ing. Renáta Makovcová

