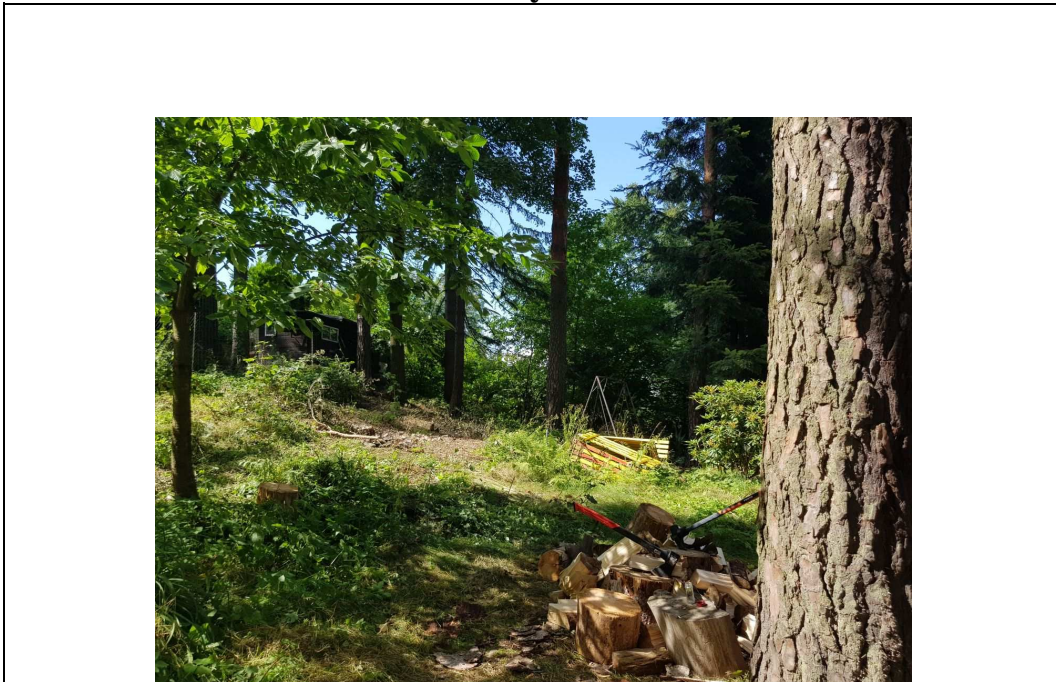


Znalecký posudek č. 762-28/21

z oboru **Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti**

**o ceně nemovitých věcí- pozemků na LV 699 a 2805
obec a kat. území Frýdlant nad Ostravicí**



Zadavatel posudku:

Mgr. Michaela Tomanová
Táborská 1153/41
140 00 Praha 4- Nusle

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny, příp. tržní hodnoty jako
podklad pro vypořádání spoluvlastnických podílů

Podle stavu ke dni 26. 7. 2021 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková
Metylovice 287
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 39 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Metylovicích, 21. 8. 2021

A. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, případně tržní hodnotou, pro účely vypořádání spoluvlastnických podílů.

Ocenění nemovitých věcí, a to:

1) zapsaných na listu vlastnictví č. 699 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Frýdlant nad Ostravicí, kat.území Frýdlant nad Ostravicí, a to:
- pozemek parc.č. 3850, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 310 m², stavba na pozemku č.e. 348 (není předmětem ocenění)

2) zapsaných na listu vlastnictví č.2805 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Frýdlant nad Ostravicí, kat.území Frýdlant nad Ostravicí, a to:
- pozemek parc.č. 3851, druhu lesní pozemek, o výměře 1625 m².

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

B. Podklady pro vypracování posudku

Znalkyně ve vztahu k zadané odborné otázce zajistila podklady jednak od zadavatele, jednak z vlastních zdrojů, a jedná se o:

4.1. Výpis z katastru nemovitostí- informativní- LV 699, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 21.7. 2021.

4.2. Výpis z katastru nemovitostí- informativní- LV 2805, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 21.7. 2021.

4.3. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 21.7. 2021.

4.4. Místní šetření provedeno dne 26.7.2021 za účasti zadavatele posudku.

4.5. Fotodokumentace pořízená na místě

4.6. Informace získané při místním šetření

4.7. Databáze Moni-T softwaru Diotima- soubor nabídkových cen nemovitostí, databáze Octopus Pro- soubor kupních a nabídkových cen nemovitostí, databáze znalce a realitní servery Sreality a Moravskoslezské Reality

4.8. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
 - Vyhláška č. 488/2020 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k datu odhadu.
 - Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
 - Použitá literatura:
- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Soudní inženýrství*. CERM, s.r.o., Akademické nakladatelství Brno, 1997, dotisk 2000.
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016. ISBN: 978-80-7204-930- 1.
- [3] Petr Ort - *Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy*, Leges s.r.o., 2014
- [4] Zbyněk Zazvonil - *Porovnávací hodnota nemovitostí*, Ekopress 2006
- [5] Zbyněk Zazvonil - *Odhad hodnoty nemovitostí*, Ekopress 2012
- [6] Časopis „*Soudní inženýrství*“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2021
- [7] Odborný čtvrtletník „*Znalec*“ vydávaný Komorou soudních znalců, interní zpravodaj Komory

C. Nález

1. Informace o nemovitých věcech

Jedná se o soubor dvou pozemků, na dvou listech vlastnictví, výčet viz výše. Soubor je situován na severozápadním okraji města Frýdlant nad Ostravicí, na úpatí Ondřejníku, při ulici Ferdiše Duši. Oba pozemky jsou ve vlastnictví vícero subjektů. Na pozemku parc.č. 3850 (stavební pozemek) se nachází rekreační chata ve vlastnictví jiného subjektu a dřevník, tyto nejsou předmětem ocenění. Zástavba v okolí je tvořena objekty individuálního bydlení a rekreace. Pozemky jsou situovány ve svažitém terénu, svah orientován k východu. Přístup k pozemku p.č. 3851 (lesní pozemek) je ze zpevněné komunikace- ul. Ferdiše Duši, od jihu (parc.č. 3844 ve vlastnictví Města Frýdlant n.O.) Přístup k pozemku parc.č. 3850 (stavební) je pouze přes výše zmíněný lesní pozemek parc.č. 3851. Bližší popis pozemků viz dále v Posudku.

Frýdlant nad Ostravicí je město v okrese Frýdek-Místek, ležící po obou stranách historické moravsko-slezské zemské hranice v podhůří Moravskoslezských Beskyd. Dle platného Malého lexikonu obcí zde žije 9 922 obyvatel. Obec se nachází v údolí řeky Ostravice při úpatí nejvyšší hory Beskyd – Lysé hory v průměrné nadmořské výšce 360 metrů. Díky své poloze bývá nazýván vstupní bránou do Moravskoslezských Beskyd. Frýdlant býval průmyslovým centrem oblasti proslulým svou železářskou výrobou (srov. městský znak), dnes se však orientuje i na cestovní ruch. Díky své geografické poloze je město nazýváno branou Beskyd. Místními částmi jsou Frýdlant, Lubno a Nová Ves. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží. Územím města procházejí silnice I/56, I/E462 a II/477.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí
Katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí (635171)

Oddíl 1) LV 699- pozemek parc.č. 3850

List vlastnictví číslo: 699

Vlastníci:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1. Adamec Wladyslav | Podíl: 1/20 |
| 2. Adamiec Janina | Podíl: 1/60 |
| 3. Adamiec Jerzy Stanislaw | Podíl: 1/60 |
| 4. Adamiec Krzysztof | Podíl: 1/60 |
| 5. Balandynowiczová Štěpánka | Podíl: 1/20 |
| 6. Dia Martina MUDr. | Podíl: 3/10 |
| 7. Krzemien Henryk | Podíl: 1/10 |

- | | |
|---|-------------|
| 8. Krzysztofowicz Andrzej Henryk | Podíl: 1/40 |
| 9. Krzysztofowicz Jerzy Jan | Podíl: 1/40 |
| 10. Kupsa Ladislav Ing. | Podíl: 1/10 |
| 11. Tomanová Michaela
Táborská 1153/41, Nusle, 14000 Praha 4 | Podíl: 2/10 |
| 12. Urbanczyk Žofie | Podíl: 1/10 |

Oddíl 2) LV 2805- pozemek parc.č. 3851

List vlastnictví číslo: 2805

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Adamec Wladyslav | Podíl: 1/20 |
| 2. Adamiec Janina | Podíl: 1/60 |
| 3. Adamiec Jerzy Stanislaw | Podíl: 1/60 |
| 4. Adamiec Krzysztof | Podíl: 1/60 |
| 5. Balandynowiczová Štěpánka | Podíl: 1/20 |
| 6. Dia Martina MUDr. | Podíl: 3/10 |
| 7. Krzemien Henryk | Podíl: 1/10 |
| 8. Krzysztofowicz Andrzej Henryk | Podíl: 1/40 |
| 9. Krzysztofowicz Jerzy Jan | Podíl: 1/40 |
| 10. Skalková Arnoštka | Podíl: 2/10 |
| 11. Tomanová Michaela
Táborská 1153/41, Nusle, 14000 Praha 4 | Podíl: 1/10 |
| 12. Urbanczyk Žofie | Podíl: 1/10 |

D. Posudek

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, je v § 2 odst. 2 definována cena obvyklá následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.“

„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.“

V souladu s Vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. je postup stanovení obvyklé ceny následující:

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

V souladu s Vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. je postup stanovení tržní hodnoty následující:

„Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Na základě výše uvedeného a v souladu s výše uvedenými oceňovacími předpisy je pro nedostatek obdobných nemovitých věcí v dostupných databázích sjednaných, tj. realizovaných cen pro daný předmět ocenění použito ocenění tržní hodnotou.

Důvodem je výrazně omezená možnost zajistit dostatečný počet sjednaných cen obdobných nemovitých věcí včetně jejich dostatečně podrobné specifikace, aby tyto mohly být použity do souboru pro porovnání. Za dostupnou databází jsou považovány např. údaje z katastru nemovitostí, kde ovšem absentují potřebné další nezbytné informace. Dále Ministerstvo financí v tomto případě doporučuje také zveřejněné smluvní dokumenty týkající se nakládání s majetkem obce, a to prostřednictvím vývěsek či informačních systémů obcí, ovšem s podobnými objekty obce neobchodují. Také další ze zdrojů doporučovaných MF, a to právnické a fyzické subjekty na komerční bázi, které se specializují na poskytování služeb pro znalce (zpracovatele ocenění), zprostředkovávají či předávají jim data o realizovaných převodech nemovitých věcí ve vybraných lokalitách, není využitelný, jelikož po absolvování školení a zkušebnímu užití demo verzí programů takových subjektů, jakož i z jedné takové licence zakoupené, je zřejmé, že vycházejí z výše uvedených zdrojů a tudíž jim také chybí podstatné informace pro řádnou srovnávací analýzu.

Pro určení tržní hodnoty je dále použit následující postup:

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a prováděcí vyhláška č. 488/2020 Sb., v platném znění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých nabídkových resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovaný předmět ocenění.
3. **Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen, v souladu se zákonem o oceňování majetku, a v souladu se smyslem stanovení tržní hodnoty v tomto případě s důrazem na porovnávací způsob ocenění.

Obsah posudku

Oddíl 1) LV 699- pozemek parc.č. 3850

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek na LV 699
- b) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2) LV 2805- pozemek parc.č. 3851

- a) Objekty
 - 1) Porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemek na LV 2805
- c) Ocenění porovnávací metodou

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
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	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,893$$

Oddíl 1) LV 699- pozemek parc.č. 3850

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemek na LV 699

Jedná se o pozemek parc.č. 3850, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 310 m². Na pozemku se nachází stavba rekreační chaty č.e. 348, jež je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Na pozemku se také nachází dřevník, který rovněž není předmětem ocenění..

Část pozemku nezastavěná chatou a dřevníkem má charakter zahrady u chaty, nacházejí se zde porosty i několik stromů, spíše neudržované.

Na pozemek je přivedena pouze elektrická energie.

V platném Územním plánu obce je pozemek veden ve stabilizovaných plochách RI- rekreace individuální.

Hlavní využití: Stávající individuální rekreace.

Přípustné využití: - stávající stavby pro individuální rekreaci - stavby pro rodinnou rekreaci jen jako změna využití stávajících rodinných domů - stávající související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše - stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény jako doplňkové stavby ke stavbě hlavní - stavby objektů sloužící pro uskladnění výtěžků a náradí do velikosti zastavěné plochy 25 m² - související veřejná prostranství - stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativům ve vymezené ploše - sídelní zeleň - související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury Podmíněně přípustné využití: - fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí - na střešních konstrukcích

Nepřípustné využití: Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: - stavby pro bydlení - nové stavby pro individuální rekreaci navyšující stávající kapacitu - garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití - hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - zejména ubytovny a kempy - stavby pro výrobu a skladování - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně

přípustném využití - zemědělské stavby - stavby a zařízení lesního hospodářství - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot - stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví - rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se - intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se - intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,7 b) koeficient budov: nestanovuje se - úpravy stávajících staveb budou architektonickým členěním a celkovým objemem odpovídat kompozičním vztahům, měřítku a kontextu okolní zástavby a charakteru území - zástavba v areálech nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti Beskydy bude rozvolněná, tj. tvořená převážně samostatnými objekty nebo jejich skupinami, které tvoří souvislou uliční frontu ani uzavřené bloky

Blíže k Územnímu plánu viz příloha.

Oddíl 2) LV 2805- pozemek parc.č. 3851

Popisy objektů

a) Objekty

1) Porosty

Jedná se o lesní porosty na pozemku parc.č. 3851, výčet viz dále v Posudku.

b) Pozemky

1) Pozemek na LV 2805

Jedná se o pozemek parc.č. 3851, druhu lesní pozemek, o výměře 1625 m² s porosty lesního typu oceňované zvlášť.

V platném Územním plánu obce je pozemek veden ve stabilizovaných plochách NL- plochy lesní. Blíže viz příloha.

Ocenění

Oddíl 1) LV 699- pozemek parc.č. 3850

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Pozemek na LV 699 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Frýdlant nad Ostravicí

Název okresu: Frýdek-Místek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky 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. Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
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 výchozí: $ZC_v = 768,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 532,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Vliv snižující cenu- stavba jiného vlastníka na pozemku

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	II. Svažítost terénu pozemku nad 15 % ; ostatní orientace	-0,02
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00

4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,780$$

Index polohy: $I_P = 0,893$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,683$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 363,3560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3850	zastavěná plocha a nádvoří	310	112 640,36

Pozemek na LV 699 – zjištěná cena: 112 640,36 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovité věci je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Srovnávací nemovité věci:

1) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, 2020

Realitní server: Reality IDnes **Kód nabídky:** IDNES-118190
<https://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 6EE136

Nabídková cena: 1 772 000,- Kč vč. DPH
800,- Kč/m²

Adresa: Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant, okres Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí **Číslo obce:** 598143
Počet obyvatel: 9 935
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Prodej stavebního pozemku, 2215 m² Prodej rovinatého pozemku v podbeskydské obci Frýdlant nad Ostravicí. Nabízíme exkluzivně k prodeji rovinatý stavební pozemek v katastru podbeskydské

obce Frýdlant nad Ostravicí. Tento prosluněný pozemek má vybudovanou El. přípojku, voda bude řešena vlastní studnou pro kterou je zpracována projektová dokumentace stavby studny a vyjádření hydrogeologa. Pozemek má rozlohu 2.215 m² a je již ze dvou bočních stran oplocen. K pozemku který je umístěn ve zcela okrajové části obce s velmi řídkou zástavbou vede obecní asfaltová komunikace. Pozemek je schválen v územním plánu " plochy smíšené obytné - venkovské ". V současnosti je pozemek veden v zemědělském pachtu, s možností roční výpovědi při oznámení zahájení stavby (majitel již výpověď zaslal). Pozemek je vhodný pro výstavbu individuálního nebo rekreačního bydlení, ale vzhledem k ceně i jako dlouhodobá investice.

Celková plocha: 2 215 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



2) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, ul. Ferdíše Duši, 2020

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-pror180313006
MoniT-ID: 6C9795

Nabídková cena: 1 946 700,- Kč vč. DPH
1 050,- Kč/m²

Adresa: Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek

Obec: Frýdlant nad Ostravicí

Číslo obce: 598143

Počet obyvatel: 9 953

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej stavebního pozemku, 1854 m² Prodej stavebního pozemku ve Frýdlantu nad Ostravicí, stavební pozemek Frýdlant nad Ostravicí Stavební pozemek Frýdlant nad Ostravicí. Na prodej stavební pozemek ve Frýdlantě nad Ostravicí, ulice Ferdýše Duši. Pozemek se nachází v klidné lokalitě na okraji města. Na pozemku jsou veškeré ing. sítě a již započaly přípravné práce pro stavbu. Na pozemku se nachází rekreační chata se sklepem. Chata má rozlohu 58 m² a číslo evidenční 360. Pozemek má celkovou rozlohu 1854 m². Je to ideální místo pro bydlení s výhledem na Lysou horu. Cena 1 050 Kč/m. Cena je včetně 4% daně z nabytí nemovitosti.

Celková plocha: 1 854 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



3) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, Nová Ves, 2020

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 291/3832
MoniT-ID: 69ECE4

Nabídková cena: 1 260 000,- Kč vč. DPH
1 119,- Kč/m²
Cena je včetně právního servisu a provize RK

Adresa: Frýdlant nad Ostravicí - Nová Ves, okres Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí **Číslo obce:** 598143
Počet obyvatel: 9 954
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Prodej stavebního pozemku o velikosti 1126 m² Nová Ves u Frýdlantu nad Ostravicí. Elektrina u pozemku. Dobrá dostupnost i v zimě. Velmi pěkné, klidné, slunné místo s výbornou dostupností do Frýdku-Místku a Ostravy.

Celková plocha: 1 126 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



4) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, 2020

Kód nabídky: ID 064-N02407@2
IDNES-064-N02407@15
064-N02407@6
IDNES-285302@15

MoniT-ID: 6E8514

Nabídková cena: 960 000,- Kč vč. DPH
881,54 Kč/m²

Adresa: Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant, okres Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí **Číslo obce:** 598143
Počet obyvatel: 9 935
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Exkluzivně nabízíme prodej rovinných stavebních pozemků o výměře od 1089 m² v krásném prostředí na okraji města Frýdlant nad Ostravicí (celkem v nabídce 4 pozemky). Elektrická přípojka u pozemku. Pitná voda z vrtané studny, odpad bude řešen čističkou odpadních vod. Pozemek je určen územním plánem pro zástavbu rodinným domem (KÚ Frýdlant n/O p.č. 4151/2,3,4,5) k pozemku je nutné dokoupení i ideální 1/5 pozemku příjezdové komunikace p.č. 4151/6 - součástí ceny je vybudování příjezdové komunikace a splaškové kanalizace vyvedené do ČOV..

Celková plocha: 1 089 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Poloha v obci: okraj obce



Seznam porovnávaných objektů:

1) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, 2020	
Výchozí cena (VC):	1 772 000,- Kč
Množství (M):	2 215,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{přístupu} :	0,80
K _{stavby} :	0,70
K _{sítí} :	1,00
K _{ÚP} :	0,90
K _{spoluvlast, podílu} :	0,70
K _{vývoje cen v čase} :	1,01
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,95
Jednotková cena (JC):	297,89 Kč

Váha (V):	1,0
2) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, ul. Ferdise Duši, 2020	
Výchozí cena (VC):	1 946 700,- Kč
Množství (M):	1 854,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	0,80
K _{stavby} :	0,70
K _{sítí} :	0,95
K _{ÚP} :	0,95
K _{spoluvlast.podílu} :	0,70
K _{vývoje cen v čase} :	1,01
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,95
Jednotková cena (JC):	356,42 Kč
Váha (V):	1,0
3) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, Nová Ves, 2020	
Výchozí cena (VC):	1 260 000,- Kč
Množství (M):	1 126,00 m ²
K _{polohy} :	1,05
K _{přístupu} :	0,80
K _{stavby} :	0,70
K _{sítí} :	1,01
K _{ÚP} :	0,90
K _{spoluvlast.podílu} :	0,70
K _{vývoje cen v čase} :	1,01
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,95
Jednotková cena (JC):	401,71 Kč
Váha (V):	1,0
4) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí, 2020	
Výchozí cena (VC):	960 000,- Kč
Množství (M):	1 089,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{přístupu} :	0,90
K _{stavby} :	0,90
K _{sítí} :	1,00
K _{ÚP} :	0,80
K _{spoluvlast.podílu} :	0,70
K _{vývoje cen v čase} :	1,01
K _{redukce na zdroj ceny} :	0,95
Jednotková cena (JC):	383,67 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{stavby} \times K_{sítí} \times K_{ÚP} \times K_{spoluvlast.podílu} \times K_{vývoje cen v čase} \times K_{redukce na zdroj ceny})$

Minimální jednotková cena za m²:

297,89 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

359,92 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 401,71 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		360,- Kč
Jednotkové množství:	×	310,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	111 600,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 111 600,- Kč

Oddíl 2) LV 2805- pozemek parc.č. 3851

a) Objekty

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Porosty – § 40 - § 47

Lesní porosty – § 40 - § 43

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
1 370 m ² borovice	110 r.	5	0,- Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
30,17 × 0,400			12,07 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 97 %			
12,07 Kč/m ² × 1 370 m ² × 97 %			= 16 037,17 Kč
Koeficient věkový K _v :			×
Mezisoučet			= 16 037,17 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
1 370 m ² smrk	110 r.	5	0,- Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
57,02 × 0,400			22,81 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 1 %			
22,81 Kč/m ² × 1 370 m ² × 1 %			= 312,47 Kč
Koeficient věkový K _v :			×
Mezisoučet			= 312,47 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
1 370 m ² dub	110 r.	5	30,70 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 120 roků			
[(65,41 – 30,70) × 0,832 + 30,70] × 0,400			23,83 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 1 %			
23,83 Kč/m ² × 1 370 m ² × 1 %			= 326,49 Kč

Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:	×	0,950
Mezisoučet	=	310,17 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
1 370 m ² buk – javor	110 r.	4	0,- Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
$76,66 \times 0,400$			30,66 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 1 %			
$30,66 \text{ Kč/m}^2 \times 1 370 \text{ m}^2 \times 1 \%$			= 420,10 Kč
Koeficient věkový K_v :	×	1,000	
Mezisoučet	=		420,10 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
55 m ² buk – javor	50 r.	3	26,83 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
$[(80,25 - 26,83) \times 0,473 + 26,83] \times 0,400$			20,84 Kč/m ²
$20,84 \text{ Kč/m}^2 \times 55 \text{ m}^2$			= 1 146,15 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:	×	0,750	
Mezisoučet	=		859,61 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
200 m ² buk – javor	15 r.	3	26,83 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
$[(80,25 - 26,83) \times 0,174 + 26,83] \times 0,400$			14,45 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 40 %			
$14,45 \text{ Kč/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 40 \%$			= 1 156,- Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:	×	0,575	
Mezisoučet	=		664,70 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
200 m ² buk	15 r.	3	26,83 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
$[(80,25 - 26,83) \times 0,174 + 26,83] \times 0,400$			14,45 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 20 %			
$14,45 \text{ Kč/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20 \%$			= 578,- Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:	×	0,575	
Mezisoučet	=		332,35 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
200 m ² smrk	15 r.	3	14,29 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			

Obmýtí: 100 roků	
$[(73,18 - 14,29) \times 0,118 + 14,29] \times 0,400$	8,50 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 20 %	
$8,50 \text{ Kč/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20 \%$	= 339,82 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:	×
Mezisoučet	= 195,40 Kč

Výměra Skupina – název	Stáří	Bonita	Nákladová cena
200 m ² jedle	15 r.	3	24,35 Kč
Zakmenění lesního porostu: 0,400			
Obmýtí: 100 roků			
$[(82,94 - 24,35) \times 0,115 + 24,35] \times 0,400$			12,44 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 20 %			
$12,44 \text{ Kč/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 20 \%$			= 497,40 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$:			×
Mezisoučet			= 286,01 Kč

Lesní porosty § 40 - § 43 – celkem: = 19 417,98 Kč

Porosty – zjištěná cena: 19 417,98 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

b.1.1) Pozemek na LV 2805 – § 7

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
3851	lesní pozemek	1 625	6,37	6,3700	4S	10 351,25

Pozemek na LV 2805 – zjištěná cena: 10 351,25 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Popis porovnávací metody viz Oddíl 1).

1) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí- KUPNÍ

Parc. č. 3936, les, ,výměra 7670 m², LV 1897, kupní cena 115.000,- Kč , 2016.

2) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí- KUPNÍ

Parc. č. 3726/1, les, výměra 2352 m², LV 7259
Parc.č. 3726/3, les, výměra 33 923 m², LV 3026,
kupní cena 220.000,- Kč , 2016.

3) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: VS-5245
MoniT-ID: 5CE512

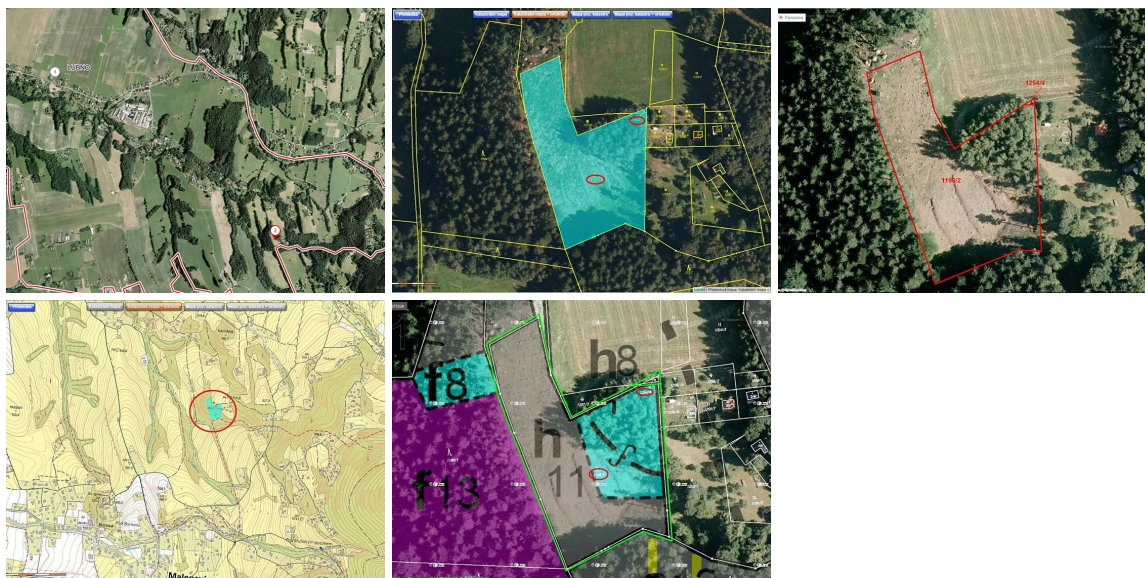
Nabídková cena: 57 000,- Kč vč. DPH
6,- Kč/m²
včetně provize

Adresa: Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí **Číslo obce:** 598143
Počet obyvatel: 9 939
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

V katastrálním území obce Lubno nabízíme k prodeji lesní pozemek o celkové rozloze 8.775 m². K tomuto pozemku přiléhá malá pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 17 m². Všechny pozemky jsou ve vylučném vlastnictví jednoho majitele. Les je po těžbě a nově osázen – převážně jedle a buky. Na 0,29 ha se nachází menší zásoba, cca 52 m³ 80-ti letých stromů. Z porostů převažuje hlavně Bříza. Celková výměra prodávaných pozemků je 8.792 m². K pozemkům je umožněn přístup z polní cesty.

Celková plocha: 8 792 m²
Druh pozemku: les



4) Pozemek, Baška-Hodoňovice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: B30558AMOZ
MoniT-ID: 54F8D5

Nabídková cena: 46 480,- Kč vč. DPH
15,- Kč/m²
včetně provize

Adresa: Baška - Hodoňovice, okres Frýdek-Místek
Obec: Baška **Číslo obce:** 598011
Počet obyvatel: 3 805
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 3 040 m² nacházející se v katastrálním území Hodoňovice. Nabídku tvoří 2 parcely lesa a jedna parcela ostatní plochy.

Celková plocha: 3 040 m²
Druh pozemku: les



5) Pozemek, Malenovice

Kód nabídky: ID 088-N02992@2
IDNES-088-N02992@15
088-N02992@6
MoniT-ID: 663F8C

Nabídková cena: 849 000,- Kč vč. DPH
20,39 Kč/m²

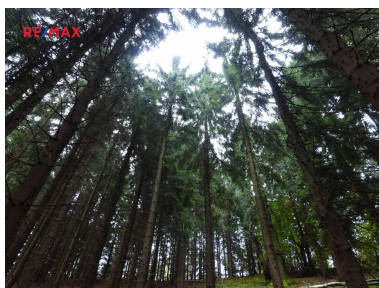
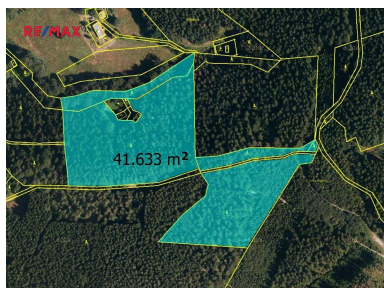
Adresa: Malenovice, okres Frýdek-Místek
Obec: Malenovice **Číslo obce:** 552593
Počet obyvatel: 772
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Prodej lesa, 41633 m² Prodej lesních pozemků v Malenovicích - 41 633 m² Exkluzivně nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 41.633 m². Lesní pozemky jsou celistvé a nacházejí se v katastrálním území Malenovice. Odtěžená část z r. 2018 byla ještě v témže roce zalesněna. Těžená část v r.2019 - zde je proveden úklid klestu a je v plánu plochu ještě letos na podzim zalesnit a nyní se provádí oplocení plochy drátěným pletivem (z důvodu ochrany stromků před okusem zvěří).

Celková plocha: 41 633 m²

Druh pozemku: les
Poloha v obci: samota



6) Pozemek, Baška

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky:
MoniT-ID: 5CE563

Nabídková cena: 695 000,- Kč vč. DPH
64,- Kč/m²
včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Adresa: Baška - část obce Hodoňovice, okres Frýdek-Místek
Obec: Baška **Číslo obce:** 598011
Počet obyvatel: 3 821
Okres: Frýdek-Místek **Kraj:** Moravskoslezský

Popis:

Nabízím k prodeji lesní pozemek v katastrálním území Hodoňovice, obec Baška. Mírně svažité pozemek je osázený jak listnatými, tak jehličnatými stromy a je dostupný z obecní polní cesty. Les poskytuje jak možnost těžby, tak relaxace.

Celková plocha: 10 802 m²
Druh pozemku: les



7) Pozemek, Malenovice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 527
MoniT-ID: 54F8B7

Nabídková cena: 1 190 000,- Kč vč. DPH
17,- Kč/m²

včetně právního servisu a financování

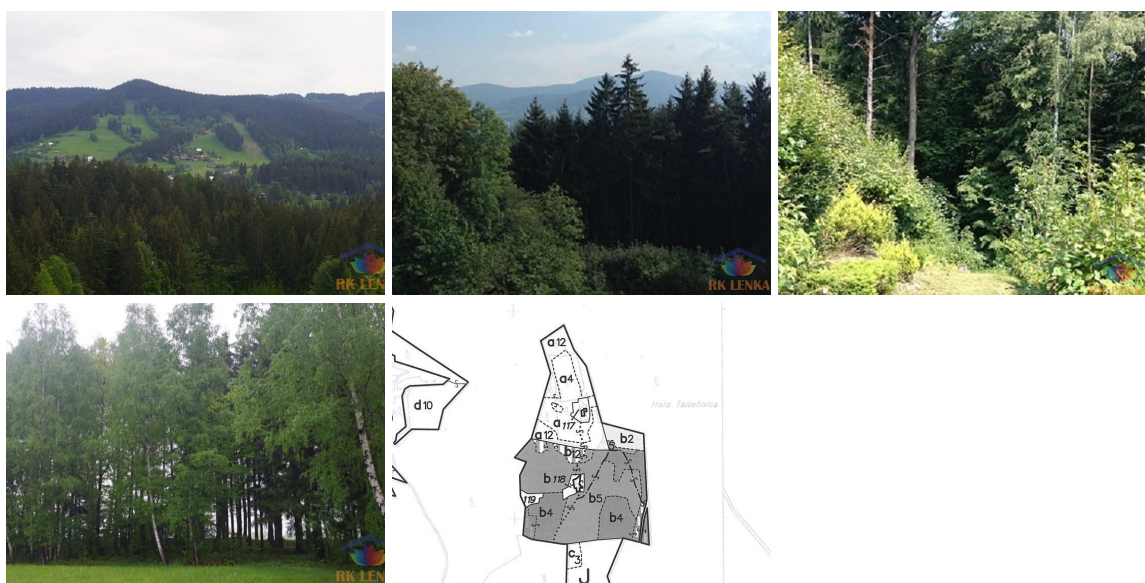
Adresa: Malenovice, okres Frýdek-Místek
Obec: Malenovice
Počet obyvatel: 727
Okres: Frýdek-Místek

Číslo obce: 552593
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

nabízíme k prodeji smrkový les v okrese Frýdek-Místek Les o velikosti cca 7 Ha k okamžité těžbě 500 m³, skladba dřeva 1600 m³ v porostu nad 120 let smrk, porost 826 m³ do 40 let, taktéž smrk. Příjezd zajištěn, znalecký posudek z roku 2008 k nahlédnutí na kanceláři rk, rovněž osnovy.

Celková plocha: 70 898 m²
Druh pozemku: les



8) Pozemek, Lhotka

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-106093
MoniT-ID: 5ACA57

Nabídková cena: 150 000,- Kč vč. DPH
23,62 Kč/m²

Adresa: Lhotka, okres Frýdek-Místek
Obec: Lhotka
Počet obyvatel: 532
Okres: Frýdek-Místek

Číslo obce: 598364
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Prodej lesního pozemku, 6 350 m², obec Lhotka u Frýdku - Místku Nabízíme exkluzivně k prodeji lesní pozemky v katastrálním území Lhotka, obec Lhotka o celkové výměře 6 350 m². Jedná se převážně o smíšený listnatý les v zastoupení habr, buk, olše, lípa. Staří lesa je cca 90-100 let. Jedná se o dva samostatné lesní celky vzdálené od sebe 400 m vzdušnou čarou. Jeden pozemek má

výměru 4 407 m² a druhý 1 943 m². Oba lesy se nachází ve svahu s dobrým přístupem po zpevněné cestě.

Celková plocha: 6 350 m²
Druh pozemku: les



Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{\text{spoluvlast. podílu}}$	$K_{\text{lesních porostů}}$	$K_{\text{přístupu}}$	$K_{\text{redukce na zdroj ceny}}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí- KUPNÍ				115 000,- Kč	7 670,00 m ²
0,70	1,10	1,00	1,03	11,89 Kč	1,0
2) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí- KUPNÍ				220 000,- Kč	36 275,00 m ²
0,70	1,10	1,00	1,03	4,81 Kč	1,0
3) Pozemek, Frýdlant nad Ostravicí				57 000,- Kč	8 792,00 m ²
0,70	1,30	1,10	0,95	6,17 Kč	1,0
4) Pozemek, Baška-Hodoňovice				46 480,- Kč	3 040,00 m ²
0,70	1,20	1,10	0,95	13,42 Kč	1,0
5) Pozemek, Malenovice				849 000,- Kč	41 633,00 m ²
0,70	1,20	1,10	0,95	17,90 Kč	1,0
6) Pozemek, Baška				695 000,- Kč	10 802,00 m ²
0,70	1,10	1,10	0,95	51,77 Kč	1,0
7) Pozemek, Malenovice				1 190 000,- Kč	70 898,00 m ²
1,00	1,00	1,20	0,95	19,13 Kč	1,0
8) Pozemek, Lhotka				150 000,- Kč	6 350,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,95	22,44 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{spoluvlast. podílu}} \times K_{\text{lesních porostů}} \times K_{\text{přístupu}} \times K_{\text{redukce na zdroj ceny}})$

Minimální jednotková cena za m²: 4,81 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 18,44 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 51,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 18,50 Kč

Jednotkové množství:
Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} \times \quad 1\,625,00 \text{ m}^2 \\ \hline = \quad 30\,062,50 \text{ Kč} \end{array}$$

Výsledná porovnávací hodnota:

30 060,- Kč

E. Odůvodnění

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění je přihlédnuto k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití předmětu ocenění, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné, a to i z hlediska předpokládaného vývoje na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován..

Tržní hodnota je stanovena porovnáním cen obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro porovnání jsou použity údaje od dostatečného počtu obdobných předmětů ocenění. Zdrojem dat je databáze Octopus Pro- aplikace CenovaMapa.cz, s množstvím záznamů o prodeji nemovitostí, převážně z Katastru nemovitostí z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Dalším zdrojem dat je systém Moni-T oceňovacího softwaru Diotima, což je rozsáhlý soubor převážně nabídkových cen nemovitostí, s pravidelnou měsíční aktualizací, a dále realitní servery. Následně je provedena srovnávací analýza údajů vybraných srovnávacích nemovitých věcí s oceňovaným předmětem ocenění, a to na základě pečlivě vybraných kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho specifik. Analýza spočívá ve stanovení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a srovnávacími obdobnými předměty ocenění. Je použito přepočítacích indexů odlišnosti na základě důkladně zvážených hledisek, která mají vliv na ocenění. Následným statistickým vyhodnocením je zjištěna průměrná cena za určenou základní jednotku pro porovnání- v daném případě plochu pozemku. Tato je pak vynásobena skutečnou plochou pozemku. Celkem je tedy získána průměrná porovnávací cena předmětu ocenění. Určení tržní hodnoty pak vychází z této ceny, jelikož má dostatečnou vypovídací hodnotu a reflektuje stav trhu.

V souladu s § 1c odst. 1 Oceňovací vyhlášky je spolu s určením tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Rozdíl v těchto cenách není výrazný.

Pro úplnost je třeba uvést, že obvyklá cena/tržní hodnota je odborným odhadem, vlastní cena na trhu se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi, a může se od tohoto odhadu lišit dle míry zájmu o předmět ocenění. Tuto míru zájmu nelze nijakou metodou přesně určit, pouze na základě pomocných metod odhadnout.

F. Závěr

Ocenění nemovitých věcí, a to:

1) zapsaných na listu vlastnictví č. 699 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Frýdlant nad Ostravicí, kat.území Frýdlant nad Ostravicí, a to:
- pozemek parc.č. 3850, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 310 m², stavba na pozemku č.e. 348 (není předmětem ocenění)

2) zapsaných na listu vlastnictví č.2805 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Frýdlant nad Ostravicí, kat.území Frýdlant nad Ostravicí, a to:
- pozemek parc.č. 3851, druhu lesní pozemek, o výměře 1625 m².

Oddíl 1) LV 699- pozemek parc.č. 3850

Cena pozemků podle cenového předpisu	112 640,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	111 600,- Kč

Tržní hodnota dle odborného odhadu znalce
112 000,- Kč

Cena slovy: jednostodvanácttisíc Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Adamec Wladyslav	1 / 20	5 600,- Kč
Adamiec Janina	1 / 60	1 866,67 Kč
Adamiec Jerzy Stanislaw	1 / 60	1 866,67 Kč
Adamiec Krzysztof	1 / 60	1 866,67 Kč
Balandynowiczová Štěpánka	1 / 20	5 600,- Kč
Dia Martina MUDr.	3 / 10	33 600,- Kč
Krzemien Henryk	1 / 10	11 200,- Kč
Krzysztofowicz Andrzej Henryk	1 / 40	2 800,- Kč
Krzysztofowicz Jerzy Jan	1 / 40	2 800,- Kč
Kupsa Ladislav Ing.	1 / 10	11 200,- Kč
Tomanová Michaela	2 / 10	22 400,- Kč
Urbanczyk Žofie	1 / 10	11 200,- Kč

Oddíl 2) LV 2805- pozemek parc.č. 3851

Ceny podle cenového předpisu	
------------------------------	--

Cena objektů	19 420,- Kč
Cena pozemků	10 350,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	29 770,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	30 060,- Kč

Tržní hodnota dle odborného odhadu znalce
30 000,- Kč

Cena slovy: třicettisíc Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Adamec Wladyslav	1 / 20	1 500,- Kč
Adamiec Janina	1 / 60	500,- Kč
Adamiec Jerzy Stanislaw	1 / 60	500,- Kč
Adamiec Krzysztof	1 / 60	500,- Kč
Balandynowiczová Štěpánka	1 / 20	1 500,- Kč
Dia Martina MUDr.	3 / 10	9 000,- Kč
Krzemien Henryk	1 / 10	3 000,- Kč
Krzysztofowicz Andrzej Henryk	1 / 40	750,- Kč
Krzysztofowicz Jerzy Jan	1 / 40	750,- Kč
Skalková Arnoštka	2 / 10	6 000,- Kč
Tomanová Michaela	1 / 10	3 000,- Kč
Urbanczyk Žofie	1 / 10	3 000,- Kč

V Metylovicích 21. 8. 2021

Ing. Marta Bílková

G. Seznam příloh

Celková situace

Letecký snímek

Katastrální mapa parc.č. 3850

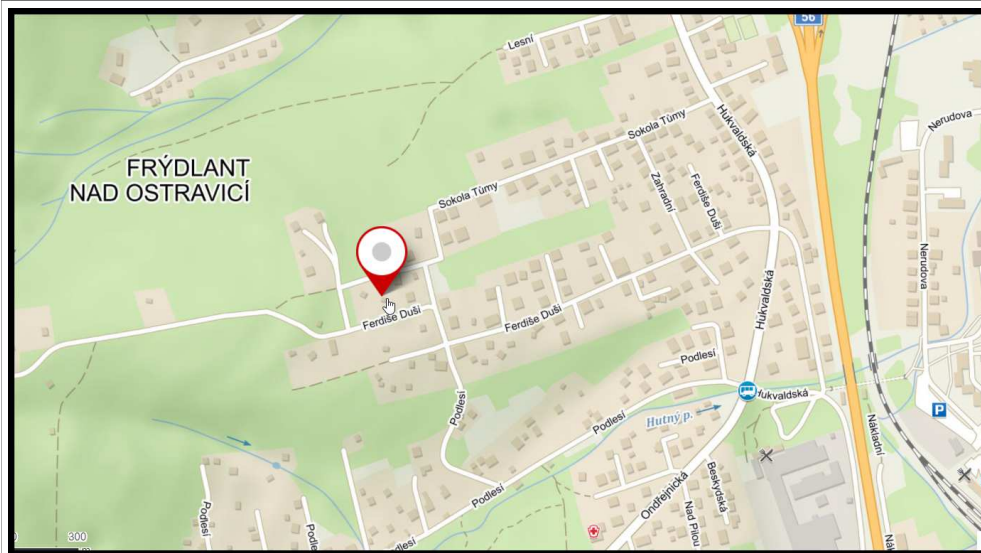
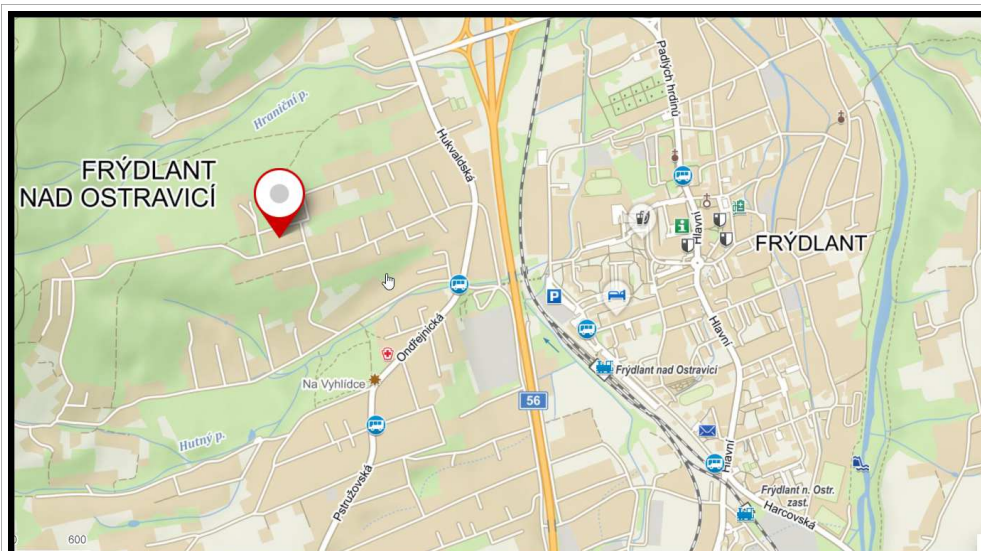
Katastrální mapa parc.č. 3851

Územní plán

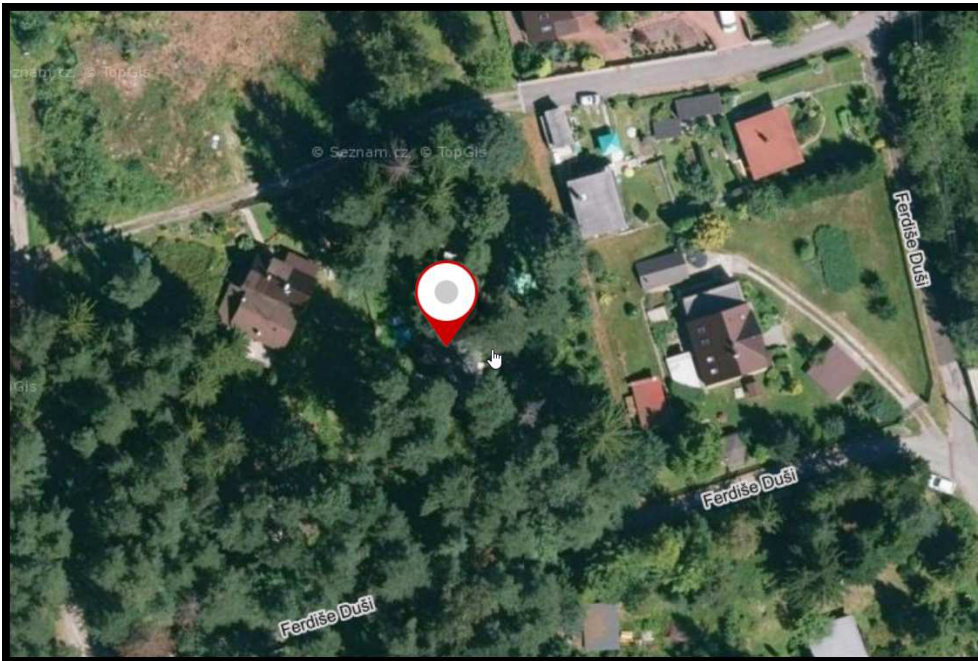
Fotodokumentace- pozemek parc.č. 3850

Fotodokumentace -pozemek parc.č. 3851

Celková situace



Letecký snímek



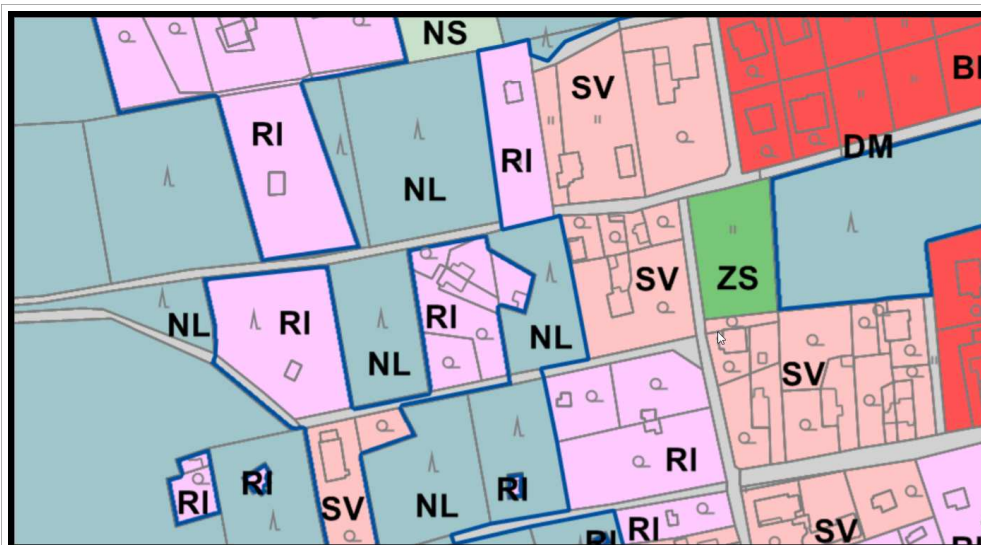
Katastrální mapa parc.č. 3850



Katastrální mapa parc.č. 3851



Územní plán



stav plochy stabilizované	návrh plochy změny	rezerva územní rezervy	
plochy a koridory s rozdílným způsobem využití			
BH			plochy bydlení - v bytových domech
BI	BI		plochy bydlení - v rodinných domech
RI			plochy rekreace - individuální
RH			plochy rekreace - hromadné
RHa			plochy rekreace - hromadné s apartmánovým ubytováním
RZ	RZ		plochy rekreace - zahrádkářské kolonie
	RN		plochy rekreace - přírodního charakteru
OV	OV		plochy občanského vybavení

VB	VB		plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VS	VS		plochy smíšené výrobní
PV			plochy veřejných prostranství
ZS	ZS		plochy systému sídelní zeleně
VV			plochy vodní a vodohospodářské
NZ			plochy zemědělské
NL	NL		plochy lesní
NP			plochy přírodní
NS			plochy smíšené nezastavěného území
	NSp		plochy smíšené nezastavěného území - parkoviště
○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○		plochy smíšené nezastavěného území - liniová zeleně

3. PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ

RI

způsob využití

Hlavní využití:

Stávající individuální rekreace.

Přípustné využití:

- stávající stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro rodinnou rekreaci jen jako změna využití stávajících rodinných domů
- stávající související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény jako doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- stavby objektů sloužících pro uskladnění výpěstků a náradí do velikosti zastavěné plochy 25 m²
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí - na střešních konstrukcích

Nepřípustné využití:

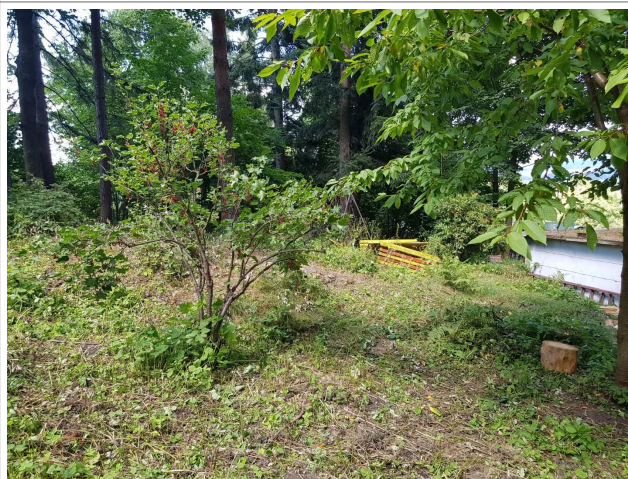
Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- stavby pro bydlení
- nové stavby pro individuální rekreaci navyšující stávající kapacitu
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovní
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,7
b) koeficient budov: nestanovuje se
- úpravy stávajících staveb budou architektonickým členěním a celkovým objemem odpovídat kompozičním vztahům, měřítku a kontextu okolní zástavby a charakteru území
- zástavba v areálech nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti Beskydy bude rozvolněná, tj. tvořená převážně samostatnými objekty nebo jejich skupinami, které netvoří souvislou uliční frontu ani uzavřené bloky

Fotodokumentace- pozemek parc.č. 3850





Rekreační chata č.e. 348- není předmětem ocenění



Rekreační chata č.e. 348- není předmětem ocenění

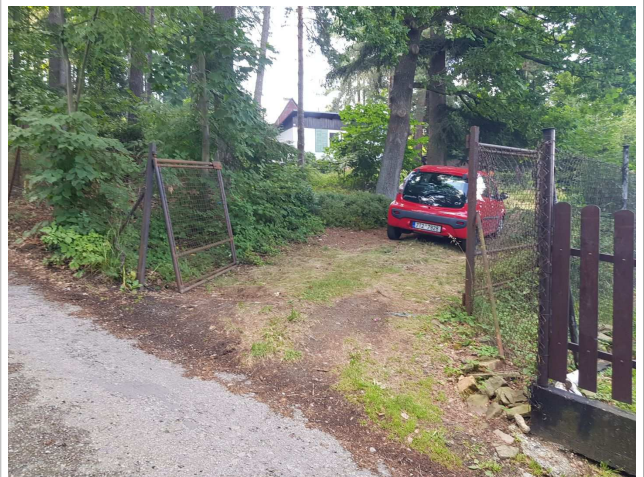


Dřevník- není předmětem ocenění



Dřevník -není předmětem ocenění

Fotodokumentace -pozemek parc.č. 3851



H. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 762-28/21 znaleckého deníku.

Znalecký posudek jsem vypracovala osobně, s konzultací se znalcem na lesy, ing. Evženií Bubeníkovou.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji smluvní odměnou, dokladem č. 2021032.

V Metylovicích 21. 8. 2021

Ing. Marta Bílková