

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 795/2023

o ceně nemovitosti v katastrálním území Světlá ve Slezsku, obec Světlá Hora, okres Bruntál:

- Pozemku parc. č. 574/39.

Zadavatel posudku: Obec Světlá Hora
Světlá 374
793 31 Světlá Hora
IČ 00296392

Předmět posudku: Zjištění ceny jako podklad pro prodej nemovitosti

Posudek vypracoval: Ing. Květa Schwarzová
znalkyně, bytem J. Ježka 1768/8, 792 01 Bruntál
tel.: 736 541 246
IDDS: zbnua4b

Datum místního šetření: 12.03.2023

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění: 12.03.2023

Datum zpracování posudku: 26.03.2023

Znalecký posudek je podán v základním oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Tento posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a vyhotovuje se v 3 vyhotoveních

Číslo vyhotovení 2

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsané znalkyně je provést ocenění nemovitostí obvyklou cenou. Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. po novele platné od 1.1.2021 se *obvyklou cenou 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.***

Na základě výše uvedeného bude obvyklá cena stanovena následovně:

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalkyně, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsanou znalkyní opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí k datu 21.03.2023 vyhotovený dálkovým přístupem Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz. příloha).

Okres: CZ0801 Bruntál
 Obec: 597872 Světlá Hora
 Katastrální území: 760463 Světlá ve Slezsku
 List vlastnictví: 207

1.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy k datu 21.03.2023 vyhotovená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Okres: Bruntál
 Obec: Světlá Hora
 Katastrální území: Světlá ve Slezsku

1.3 Smlouvy o věcných břemenech

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8015257/001 ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2019. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SH/2020/1 ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021. Oprávnění pro VaK Bruntál a.s.

1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 12.03.2023.

1.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování“).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

1.5.2 Výpočetní programy

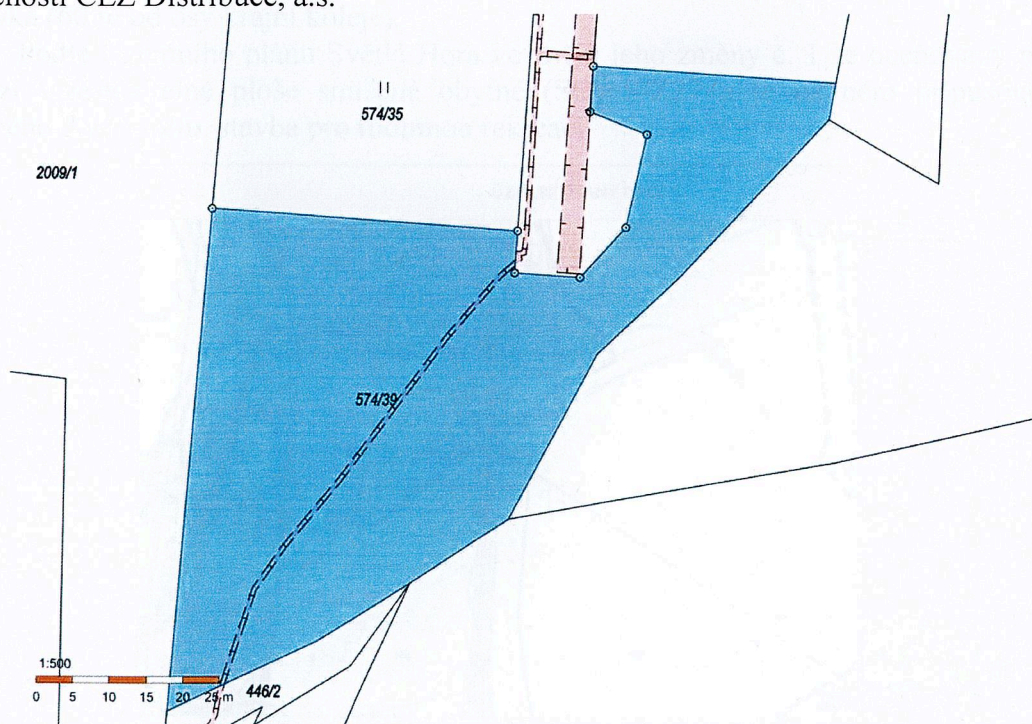
Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.6 Situace oceňované nemovitosti

1.6.1 Pozemek parc. č. 574/39

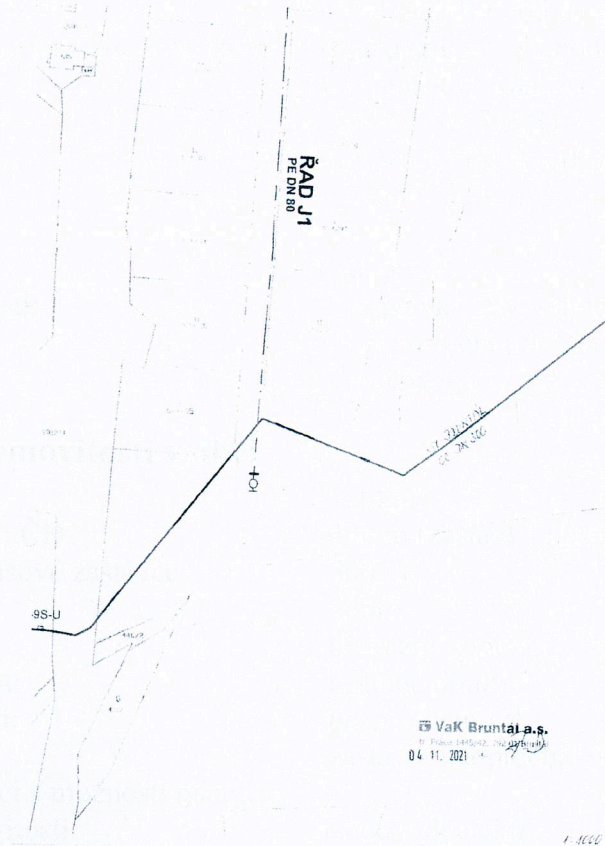
Pozemek parc. č. 574/39 je ke dni místního šetření evidovaný v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha, jiná plocha. Výměra pozemku je 3 240 m². Pozemek je z převážné části v rovině, část pozemku je svažitá a nachází se na něm trvalý porost vzniklý náletem. Pozemek je ke dni ocenění užíván jako zeleň. Je přímo přístupný z veřejné místní komunikace na pozemku parc. č. 574/5. Pozemek lze napojit na distribuční síť NN a obecní vodovod.

Ke dni místního šetření a ocenění prochází napříč pozemkem podzemní kabelové vedení NN, pro které je v katastru nemovitostí evidováno věcné břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s.



Vyznačení věcného břemena pro podzemní kabelové vedení NN na oceňovaném pozemku

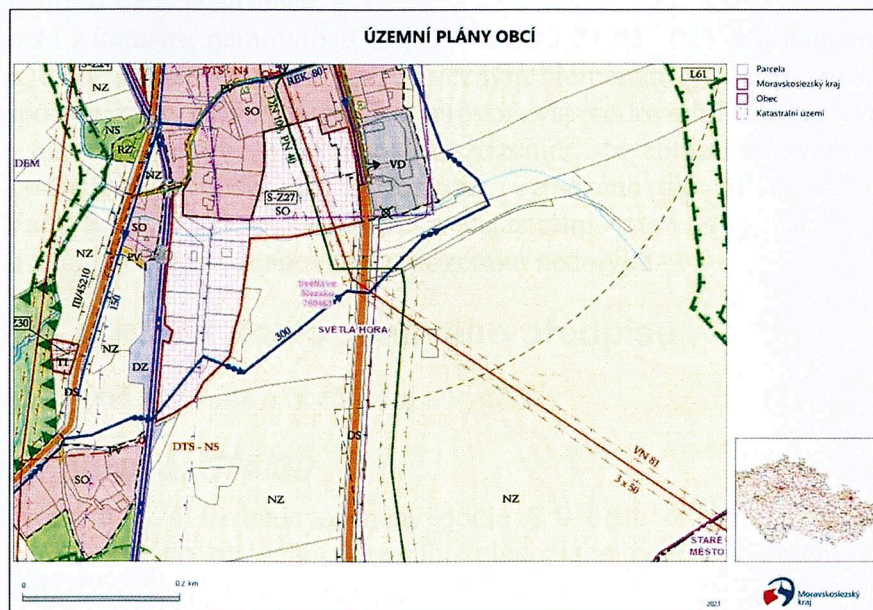
Ke dni místního šetření a ocenění prochází napříč pozemkem přivaděč skupinového vodovodu společnosti VaK Bruntál, a.s. s ochranným pásmem 1,5 až 2,5 m (podle hloubky uložení potrubí) na každou stranu od kraje potrubí.



Vyznačení podzemního vedení skupinového vodovodu DN 300 po oceňovaném pozemku

Oceňovaný pozemek se nachází v ochranném pásmu železniční trati Bruntál – Malá Morávka (60 m od osy krajní koleje).

Podle Územního plánu Světlá Hora ve znění jeho změny č. 1 se oceňovaný pozemek nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné (SO) S-Z27 a je na něm přípustná stavba rodinného domu, příp. stavba pro rodinnou rekreaci.



1.6.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obecní úřad
Počet obyvatel:	1 355 (MLO od 01.01.2023)
Obchod s potravinami, smíšené zboží:	základní síť obchodů a služeb
Školy:	mateřská škola
Poštovní úřad:	ano, PSČ 793 31
Obecní úřad:	Obecní úřad Světlá Hora
Kulturní zařízení:	ostatní kulturní zařízení, knihovna
Sportovní zařízení:	hřiště
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	poptávka je vyšší než nabídka
Územní plán:	Územní plán Světlá Hora ve znění jeho změny č. 1

1.6.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	1,4 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	400 m (zastávka Rudná pod Pradědem)
Vzdálenost k autobusové zastávce:	500 m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	převážně rovina
Převládající zástavba:	rodinné domy
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové
Územní plán:	zastavitelná plocha S-Z27 smíšená obytná
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaných nemovitostí:	vodovod, elektro

1.7 Věcná břemena

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV 207 k datu 21.03.2023 pro katastrální území Světlá ve Slezsku je oceňovaný pozemek zatížen věcným břemenem (podle listiny) umístění, zřízení, provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace zařízení distribuční soustavy, způsob dotčení: - zemní kabelové vedení nízkého napětí (vymezeno dle GP č. 855-46/2019), oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s.

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV 207 k datu 21.03.2023 pro katastrální území Světlá ve Slezsku je oceňovaný pozemek zatížen věcným břemenem (podle listiny) služebnost inženýrské sítě spočívající v právu: a) zřídit a provozovat vodovodní zařízení včetně jeho příslušenství; b) vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním vodovodního zařízení (vymezeno dle GP č. 865-021/2019), oprávnění pro VaK Bruntál a.s. Podle snímku katastrální mapy s vyznačeným věcným břemenem se toto věcné břemeno oceňovaného pozemku nedotýká.

2. Posudek I - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona o oceňování a vyhlášky.

2.1 Pozemek parc. č. 574/39

Pozemek parc. č. 574/39 bude oceněný podle § 9 odst. 4 písm. a) vyhlášky jako pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění stavbou pro bydlení.

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN23					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,06
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90	1,00
8***	Poloha obce	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	V.	1,02	1,00
9***	Občanská vybavenost obce	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II.	1,00	1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: (Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ne
Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lomy, pískovny, odvaly a výsyvky) ? (Pak $I_T = 1$) ano / ne					ne
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,060			Index $I_T =$		1,060

Index omezujících vlivů pozemku I_o - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I.	-0,01 až -0,03	-0,02
2	Svažitost pozemku a	Svažitost terénu pozemku do	IV.	0,00	0,00

	expoziční	15% včetně; ostatní orientace			
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Ochranné pásmo I) (ochranné pásmo dráhy a podzemního vedení NN a vodovodu)	II.	-0,01 až -0,03	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	Stavba pod povrchem pozemku (přiváděč skupinového vodovodu)	III.	-0,01 až -0,05	-0,05
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = -0,10			Index I_0 =	0,900	

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN23					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	I	1,01	1,010
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,03	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,10	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Osobní hromadná doprava.*	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,070
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,070
Index polohy I_P					0,939

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O_1	Velikost obce podle počtu obyvatel	1001 – 2000	III.	0,70
O_2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O_3	Poloha obce (6,4 km od vyjmen. obce)	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	IV.	1,01
O_4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O_5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)**	Železniční zastávka a autobusová zastávka	II.	0,95

O ₆	Občanská vybavenost v obci	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV.	0,90
----------------	----------------------------	--	-----	------

Ocenění jiného pozemku podle § 9 odst. 4 v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce				
Vypočteno oceňovacím programem ABN23				
Kraj				Moravskoslezský
Okres				Bruntál
Obec (městská část)				Světlá Hora
Typ obce				Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí				1 355
Katastrální území				Světlá ve Slezsku
Pozemek		parc. č.		574/39
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²		3240
Druh pozemku dle KN				ostatní plocha, jiná plocha
Druh pozemku dle územního resp. regulačního plánu - předpoklad				zastavěná plocha
Předpokládaná stavba na parcele				Rodinný dům
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky				Bruntál
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m ²		755,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)				
Koeficienty úpravy cen, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k vyhlášce				
O1.....koeficient velikosti obce				0,70
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce				0,60
O3.....koeficient polohy obce				1,01
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci				1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce				0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci				0,90
Základní cena $ZC = ZCV \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено podle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky))	ZC	Kč/m ²		273,83
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)				
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--		1,060
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--		0,900
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--		0,939
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--		0,896
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²		245,35
Koeficient dle § 9 odst. 4 písm. a)				0,30
Základní cena upravená (minimum: 20 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²		73,61
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²		3240
Cena pozemku bez staveb		Kč		238 496,40

2.2 Ocenění věcného břemene váznoucího na pozemku parc. č. 574/39

Oceňovaný pozemek je ke dni ocenění zatížen věcným břemenem spočívajícím v umístění, zřízení, provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace zařízení distribuční soustavy, způsob dotčení: - zemní kabelové vedení nízkého napětí (vymezeno dle GP č. 855-46/2019), oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s.

Věcné břemeno není časově omezené a vztahuje se k části pozemku parc. č. 574/39 o výměře cca 58 m² (72 m x 0,80 m) (měřeno z ortofotomapy a vyznačení věcného břemene v katastru nemovitostí).

2.2.1 Stanovení ročního užítka oprávněného

Základní cena upravená pozemku parc. č. 574/39 zjištěná podle cenového předpisu $ZCU = 73,61 \text{ Kč/m}^2$.

Simulované nájemné = 5 % ze $ZCU = 73,61 \times 0,05 = 3,68 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$.

Plocha VB = 57,60 m²

Roční simulované nájemné za dotčenou plochu VB = 3,68 x 58 = 213,44 Kč.

Obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, je vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek ve výši 0,00 Kč.

Koeficient míry užítku (tabulka č. 2 přílohy č. 22a vyhlášky) $ko_1 = 0,50$ (podzemní vedení, stavební pozemek, elektrická vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně).

2.2.2 Výpočet ceny věcného břemene

Stanovení ročního užítku oprávněného z VB			
Základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 a č. 2 přílohy č. 2	ZC	Kč/m ²	73,61
Délka plochy dotčené VB	d	m	72,00
Šířka plochy dotčené VB	š	m	0,80
Dotčená plocha VB	S	m ²	57,60
Obvyklé nájemné jednotkové ročně		Kč/m ² /rok	5%
Obvyklé nájemné celkem ročně	ru _z	Kč/rok	211,97
Podíl užívání oprávněným		%	
Koeficient míry užítku (vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným)	ko ₁		0,50
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene po zohlednění míry užítku		Kč/rok	105,99
Náklady na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný - odpočet (v daném případě náklady podle smlouvy nenese oprávněný žádné)		Kč/rok	0,00
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene po zohlednění míry užítku a nákladů na zachování a opravy	ru ₁	Kč/rok	105,99
Další roční užítky oprávněného z věcného břemene obdobně		Kč/rok	0,00
Roční užitek podle § 39b odst. 2 ($ru_o = S(ru_1 \times ko_1)$)	ru _o	Kč/rok	105,99
Stanovení ceny věcného břemene			
Druh nemovité věci, kterou věcné břemeno zatěžuje		Pozemek pro výstavbu rodinného domu	
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, řádek 10	p	%	10,0
ditto v setinném vyjádření	p	--	0,100
Cena věcného břemene na dobu neurčitou $CB_N = ru_o / p$	CB _N	Kč	1 059,85
Cena věcného břemene po zaokrouhlení podle § 50 oceňovací vyhlášky	CB_Z	Kč	1 060,00

2.3 Trvalé porosty (§ 44)

Na ploše cca 1100 m² oceňovaného pozemku se ke dni místního šetření nachází trvalý porost charakteru nelesního porostu na nelesním pozemku, skupina dřevin charakteru buk. Ocenění porostu bude provedeno podle § 44 vyhlášky.

Ocenění nelesních porostů na nelesních pozemcích podle § 44 vyhlášky - skupina dřevin				
Výměra nelesního porostu na nelesním pozemku	VNP	m ²		1 100
Skupina dřevin				6-buk
Podíl oceňované skupiny dřevin z výměry lesního porostu	PSD	-		1,00
Věk porostu skupiny	S	roků		50
Pokryvnost pozemku dřevinami		%		50
Koeficient vegetační pokryvnosti	z přílohy č. 39 tabulky č. 7	K _{vp}	-	0,50
Koeficient typu zeleně	z přílohy č. 39 tabulky č. 9	K _z		0,15
Charakteristika typu zeleně	pruhy a pásy stromů a keřů, remízy, skupiny a solitéry dřevin v nezastavěném území			
Bonitní stupeň skupiny		RVB	-	5
Srovnávací bonita skupiny	Příloha 34, tab. 1, řádek dle skupiny dřevin, sloupec:		-	05
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin	Příloha 34, tab. 1, řádek dle skupiny dřevin, poslední sloupec	SSBSD	-	1,20
Základní cena nelesního porostu	Příloha č. 34, tab. 2 (jehličnaté) n. 3 (listnaté), dle srovnávací bonity a věku	CNP	Kč/m ²	16,63
Charakteristika sadovnického významu nelesního trvalého porostu*)	převážně monokulturní (pouze s vtroušenými stromy jiného druhu), stejnověký, výškově ± (téměř) vyrovaný, ale rozvolněný porost s částečným podrostem keřů a bylin			
Koeficient sadovnického významu K _{sv}	Příloha č. 39: tabulka č. 8	K _{sv}	Doporučeno: 1,5-2,0	1,5

Cena skupiny dřevin na pozemku	$VNP \times PSD \times CNP \times SSBSD \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z$	CSD	Kč	2 469,56
--------------------------------	---	-----	----	----------

2.4 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Cena pozemku parc. č. 574/39	Kč	238 496,40
Cena věcného břemene	Kč	1 060,00
Cena po odpočtu ev. věcného břemene (max. 80 % ceny pozemku)	Kč	237 436,40
Cena trvalého porostu na pozemku	Kč	2 469,56
Cena pozemku vč. trvalého porostu	Kč	239 905,96
Cena pozemku celkem po zaokrouhlení	Kč	239 910,00

Cena pozemku parc. č. 574/39 zjištěná podle cenového předpisu činí ke dni ocenění po zaokrouhlení 239 910,00 Kč.
Jedná se o cenu bez DPH.

3. Posudek II – ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitosti 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.

3.1. Pozemek parc. č. 574/39

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list I				
Č.	Lokalita (Světlá Hora)	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	574/39	3240	ostatní plocha	Pozemek z převážné části v rovině, inženýrské sítě na hranici pozemku (vodovod, distribuční síť NN), přístupný přímo z veřejné místní komunikace. Podle územního plánu je na pozemku možná výstavba rodinného domu. Pozemek je zatížen věcným břemenem - vedení
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	parc. č. 1371/48 v k.ú. Staré Město u Bruntálu	1582	orná půda	Pozemek mírně svažité, vymezený pro výstavbu RD. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce (distribuční síť NN, obecní vodovod). Přístupný přímo z veřejné místní komunikace. Kupní smlouva ze dne 23.09.2022, číslo vkladového řízení V-3324/2022-801.
2	parc. č. 343/2 v k.ú. Světlá ve Slezku	668	zahrada	Pozemek mírně svažité, podle územního plánu města se nachází v zastavěném území, v ploše bydlení individuálního, lze na něm realizovat stavbu rodinného domu. Pozemek lze napojit na inženýrské sítě obce (distribuční síť NN, obecní vodovod). Přístupný přímo z veřejné místní komunikace. Kupní smlouva ze dne 21.03.2022, číslo vkladového řízení V-1063/2022-801.
3	parc. č. 141/2, 186, 189/2 v k.ú. Světlá ve Slezku	1530	TTP	Pozemky v rovině, podle územního plánu města se nachází v zastavěném území, v ploše bydlení individuálního, lze na nich realizovat stavbu rodinného domu. Pozemky lze napojit na inženýrské sítě obce (distribuční síť NN, obecní vodovod, zemní plyn). Přístupný přímo z veřejné místní komunikace. Kupní smlouva ze dne 21.06.2022, číslo vkladového řízení V-2466/2022-801.

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč / m ²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 svah ap.	K4 stav a vyba- vení	K5 jiné	K6 úvah a znalc e	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 690 000	1 068	1,00	1 068	1,05	1,20	1,00	1,00	1,20	1,20	1,81	590
2	690 000	1 033	1,00	1 033	1,00	1,30	1,00	1,00	1,20	1,20	1,87	552
3	1 750 000	1 144	1,00	1 144	1,00	1,20	1,00	1,00	1,20	1,20	1,73	661
Celkem jednotková cena - průměr po zaokrouhlení											Kč / m ²	600
Minimum											Kč / m ²	552
Maximum											Kč / m ²	661
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	3 240
Celkem cena pozemku											Kč	1 944 000
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 Koeficient úpravy na svažitost pozemku K4 Koeficient úpravy na vybavení pozemku (napojení na inž. sítě a komunikace) K5 Koeficient úpravy na tvar pozemku, možnost a intenzitu jeho využití a zastavění K6 Koeficient úpravy na omezení využití pozemku (podzemní vedení vodovodu, věcné břemeno, ochranné pásmo dráhy)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový				KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Cena pozemku zjištěná cenovým porovnáním po zaokrouhlení je ve výši 600,- Kč/m², min. 552,- Kč/m², max. 661 Kč/m².

Pro cenové porovnání byly použité údaje o skutečně realizovaných prodejkách pozemků, na kterých je podle územního plánu přípustná stavba pro bydlení – rodinný dům, v srovnatelných lokalitách v obci Světlá Hora a Staré Město v období od března 2022 do září 2022. V průběhu roku 2022 ceny pozemků na trhu mírně narůstaly, v prvním čtvrtletí roku 2023 se drží na stabilní úrovni, u pozemků se nepředpokládá pokles cen na trhu.

Při cenovém porovnání byla zohledněna koeficientem K1 lokalita – zájem o výstavbu v obci Staré Město v příměstské obci Bruntálu bude mírně větší. Jednotkovou cenu pozemků za 1 m² do jisté míry ovlivňuje velikost pozemku. Obvykle platí, že pozemky o větší výměře mají nižší cenu na 1 m², menší pozemky zase větší. Toto bylo při stanovení porovnávací hodnoty zohledněno koeficientem K2. Při cenovém porovnání bylo zohledněno koeficientem K3, že oceňovaný pozemek je z větší části v rovině. Koeficientem K4 byla zohledněna možnost napojení na inženýrské sítě v lokalitě. Koeficient K5 je zohledněn méně vhodný tvar části pozemku z hlediska možnosti jeho využití a zástavby, který má vliv na menší intenzitu jeho možností využití. Koeficientem K6 je zohledněno omezení využití pozemku věcným břemenem podzemního kabelového vedení NN, podzemního vedení přívaděče skupinového vodovodu VaK Bruntál DN 300 a ochranným pásmem dráhy. Tato omezení a tvar pozemku zásadním způsobem omezují využití pozemku což má negativní vliv na výši jeho porovnávací hodnoty.

4. Závěrečný odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena ve smyslu zákona o oceňování nemovitostí ve výši porovnávací hodnoty, která je stanovena na základě porovnání cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných v roce 2022. Při stanovení obvyklé ceny zohledňují méně vhodný tvar části pozemku a její svažitost z hlediska možnosti jejího využití a zástavby, které mají vliv na

menší intenzitu využití oceňovaného pozemku, omezení využití pozemku věcným břemenem podzemního kabelového vedení NN, podzemního vedení přivaděče skupinového vodovodu VaK Bruntál DN 300 a ochranným pásmem dráhy. Tato omezení a tvar pozemku zásadním způsobem omezují využití pozemku (možnost výstavby, výsadby stromů) což má negativní vliv na výši jeho porovnávací hodnoty a výši obvyklé ceny.

Cena zjištěná cenovým porovnáním lépe vystihuje aktuální situaci na trhu s nemovitostmi, vychází z realizovaných cen v místě a čase. U ceny zjištěné je vycházeno z údajů o realizovaných prodejkách v předešlých letech, což ne vždy vystihuje aktuální stav na trhu s nemovitostmi. Cena zjištěná podle cenového předpisu je použita jako podpůrná metoda při odhadu obvyklé ceny, její vypracování je stanoveno v § 1c vyhlášky, odst. 1 – „*spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Odst. 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva*“.

Obvyklou cenu pozemku parc. č. 574/39 v k.ú. Světlá ve Slezsku ke dni 12.03.2023 odhaduji ve výši:

1 944 000,- Kč,

slovy: jeden milión devět set čtyřicet čtyři tisíc korun českých.

Jedná se o cenu bez DPH.

Přílohy:

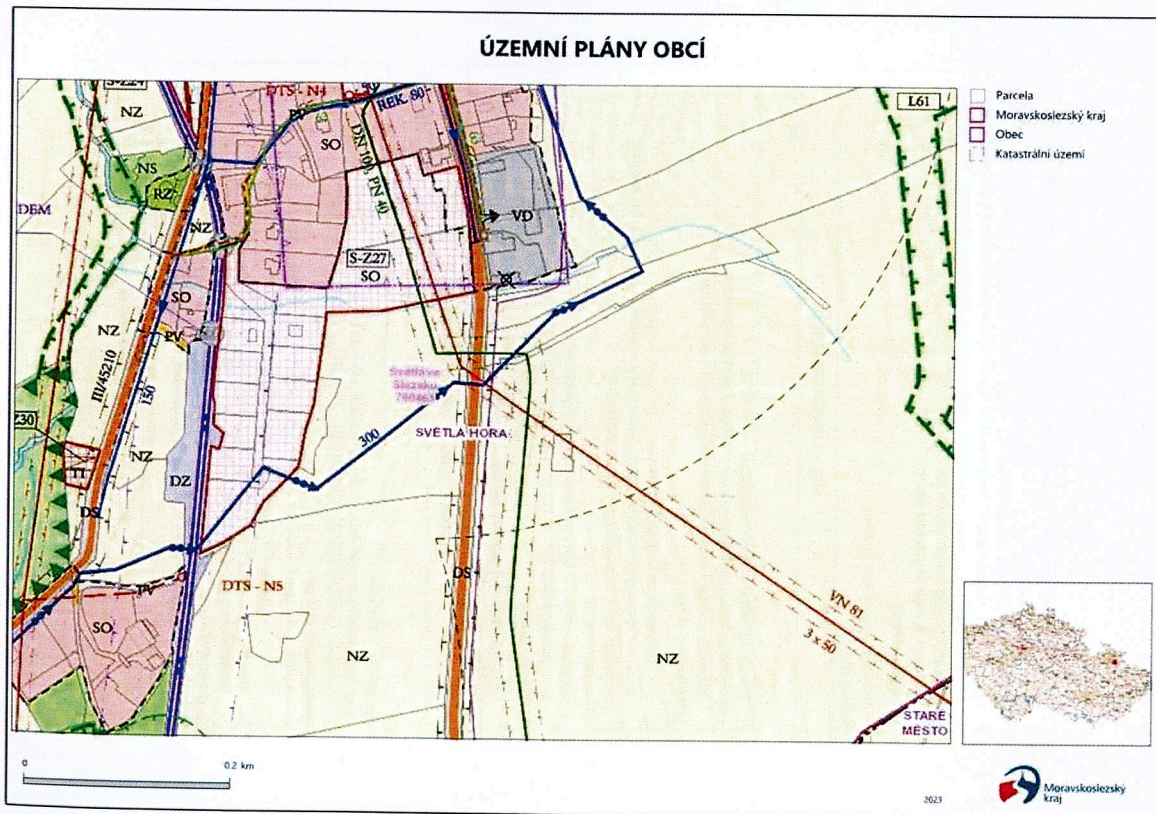
Fotodokumentace



Oceňovaný pozemek



Ortofotomapa oceňovaného pozemku



Výřez z koordinačního výkresu územního plánu

tab. č. 10

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV	
Hlavní využití:	- pozemky veřejných prostranství – místní komunikace, pěší prostranství, náměstí, apod.
Přípustné využití:	- pozemky veřejně přístupné zeleně - pozemky sítě a zařízení technické infrastruktury - pozemky místních a účelových komunikací, chodníků, stezek pro pěši, cyklostezek a hiposteze, parkovacích a manipulačních ploch, autobusové zastávky
Nepřípustné využití:	- pozemky staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním využitím
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:	- nejsou stanoveny

tab. č. 11

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ ZV	
Hlavní využití:	- pozemky veřejně přístupné zeleně
Přípustné využití:	- pozemky drobných staveb pro účely kulturní, církevní, prodejni a stravovací do 50 m ² zastavěné plochy, pozemky informačních zařízení - pozemky hřišť - pozemky sítě a zařízení technické infrastruktury - pozemky chodníků, stezek pro pěši, cyklostezek a hiposteze, parkovacích ploch - pozemky vodohospodářských staveb
Nepřípustné využití:	- pozemky staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním využitím
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:	- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,10

tab. č. 12

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO	
Hlavní využití:	- pozemky staveb pro bydlení
Přípustné využití:	- pozemky staveb rodinných domů - pozemky staveb pro rodinnou rekreaci - pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, pro kulturu a církev, pro veřejnou správu a administrativu, pro obchodní prodej, pro tělovýchovu a sport, pro ubytování, pro stravování a pro nevyrobní služby - pozemky staveb a zařízení pro nerušící výrobní služby a pro drobnou nerušící výrobu

- pozemky staveb a zařízení pro zajištění chodu drobného domácího hospodářství	- pozemky staveb a zařízení zahradnictví
- veřejná zelená prostranství – např. závliví hromadné dopravy, chodníky, zastávky, veřejná zelená včetně mobiláře, apod.	- pozemky místních a účelových komunikací, chodníků, stezek pro pěši, cyklostezek a hiposteze, odstavných, parkovacích a manipulačních ploch
- pozemky garáží	- pozemky sítě a zařízení technické infrastruktury
- pozemky vodohospodářských staveb	
Podmíněně přípustné využití:	
- pozemky staveb pro zemědělství, které svým provozováním a technickým zařízením nenaaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. sklady sena, zemědělské techniky, stavby pro chov a ustájení zemědělských zvířat, apod.)	
Nepřípustné využití:	
- pozemky zahrádkářských osad a zahrádkářských chat	- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování
- pozemky staveb a zařízení pro energetiku a pro komerční výrobu energie z obnovitelných zdrojů	- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a opravárenské služby neslučitelné s bydlením a pneuservisů
- pozemky ostatních staveb a zařízení, které by mohly narušit hlavní využití	
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:	
- max. výšková hladina zástavby v k.ú. Světlá ve Slezsku 2 NP a podkrovi, tj. max. 10,5 m nad rostlý terén, v ostatních k.ú. 1 NP a podkrovi, tj. max. 8 m nad rostlý terén	
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – v k.ú. Světlá ve Slezsku max. 0,40, v k.ú. Suchá Rudná a Stará Voda v Jeseníkách max. 0,30, v k.ú. Dětrichovice a Podlesí pod Pradědem max. 0,20	
- minimální výměra stavebního pozemku v k.ú. Dětrichovice 1500 m ²	
- nově realizované stavby v Dětrichovicích, Suché Rudné, Staré Vodě a Podlesí musí respektovat charakter stávající zástavby, tj. jednopodlažní stavby s možností využití podkrovi, ve stylu tradičního jeseníckého domu	

tab. č. 13

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DS	
Hlavní využití:	- pozemky silnic s nimi souvisejících zařízení silniční dopravy
Přípustné využití:	- pozemky dopravních staveb - pozemky sítě a zařízení technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství – např. závliví hromadné dopravy, chodníky, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky, altánky, veřejná zelená včetně mobiláře, apod.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2023 18:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597872 Světla Hora

Kat.území: 760463 Světla ve Slezsku List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor

Vlastnické právo

Obec Světla Hora, Světla 374, 79331 Světla Hora 00296392

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

574/39 Výměra (m²) Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

3240 ostatní plocha jiná plocha způsob ochrany

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, zřízení, provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace zařízení

distribuční soustavy

způsob dotčení:

- zemní kabelové vedení nízkého napětí

(vymezeno dle GP č. 855-46/2019

Uprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RC/ICO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 574/39

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8015257/001 ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 20.12.2019.

Požad. k 29.11.2019 08:00

V-3834/2019-801

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu:

a) zřídit a provozovat vodovodní zařízení včetně jeho příslušenství

b) vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami,

provozováním a odstraněním vodovodního zařízení

(vymezeno dle GP č. 865-021/2019)

Uprávnění pro

VAK Bruntál a.s., tř. Práce 1445/42, 79201 Bruntál,

RC/ICO: 47675861

Povinnost k

Parcela: 574/39

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SH/2020/1 ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 11:35:10. Zápis proveden dne 16.02.2021.

Požad. k 25.01.2021 11:35

V-233/2021-801

D Poznámky a další oběžné údaje - Bez zápisu

Poznámky a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801. Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2023 18:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597872 Světla Hora

Kat.území: 760463 Světla ve Slezsku List vlastnictví: 207

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvatel titulu a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) dle § 2 ze dne 13.06.2005.

Pro: Obec Světla Hora, Světla 374, 79331 Světla Hora 2-4813/2005-801

RC/ICO: 00296392

F Vztah donitovaných půdně ekologických jednotek (BEPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotořil:

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotořeno dálkovým přístupem

Vyhotořeno: 21.03.2023 18:22:34

Podpis, razítko:

Řízení RU:

Poznámka: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801. Strana 2

Pro zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Pro zpracování znaleckého posudku nebyla sjednána smluvní odměna nebo náhrada nákladů znalce odchylně od zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006 čj. Spr 1793/06 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod položkou č. 015246/2023 evidence posudků.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Bruntále dne 26.03.2023



Ing. Květa Schwarzová

