

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6469-72/2021

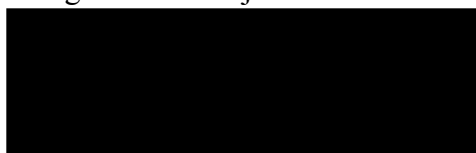
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklé pozemků zapsaných na LV 10001 v k.ú. Vizovice

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů



IC: 11499559

DIC: CZ5704152201

**Zadavatel:** Město Vizovice, RČ/IČO: 00284653

Masarykovo nám. 1007

763 12 Vizovice

**Číslo jednací:** 6469

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 800 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 22

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.6.2021

**Vyhotoveno:** 

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit pozemky zapsané na LV 10001 v k.ú. Vizovice jako podklad pro potřebu objednatele

## **1.2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2021 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- 1) směrný územní plán města v platném znění

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Vizovice, k.ú. Vizovice  
Adresa nemovité věci: Vizovice, 763 12 Vizovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Město Vizovice, Masarykovo nám. 1007, 763 12 Vizovice, podíl 1 / 1

#### Místopis

Pozemky p.č.4048/1,4,8 a p.č.4045/8 v lokalitě ulice Slatinské po levé straně silnice při vjezdu do města od Bratřejova , pozemky p.č.1006/19 a p.č.967/3 v lokalitě Čamínka po pravé straně na konci ulice Příkré. Obě lokality z hlediska platného SÚP určeny jako zastavitelné plochy pro bydlení - viz. situace v příloze.

V místě možnost napojení na všechny IS města, k pozemkům nutno ovšem dobudovat přípojky.

#### Celkový popis nemovité věci

##### Pozemky v lokalitě ulice Slatinské:

Pozemky p.č.4048/1 , p.č.4048/4, p.č.4048/8 a p.č.4045/8 vedené jako orná půda o výměrách 2 222 m<sup>2</sup>, 656 m<sup>2</sup>, 342 m<sup>2</sup> a 438 m<sup>2</sup>

##### Pozemky v lokalitě ulice Příkré:

Pozemek p.č.1006/19 vedený jako trvalý travní porost o výměře 263 m<sup>2</sup> a p.č.967/3 ostatní plocha o výměře 88 m<sup>2</sup>

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

##### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.2. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky na LV 10001
Adresa předmětu ocenění:	Vizovice 763 12 Vizovice
LV:	10001
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Vizovice
Katastrální území:	Vizovice
Počet obyvatel:	4 857

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 174,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 541,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,900}$$

## 1. pozemky

Pozemky z hlediska platného SÚP města určeny k rezidenční zástavbě

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,900}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,900}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	541,-	0,900	0,300	146,07	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]



§ 9 odst. 4 a)	orná půda	4048/1	2 222	146,07	324 567,54
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	4048/4	656	146,07	95 821,92
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	4048/8	342	146,07	49 955,94
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	4045/5	128	146,07	18 696,96
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1006/19	263	146,07	38 416,41
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	967/3	88	146,07	12 854,16
Stavební pozemky - celkem			3 699		<b>540 312,93</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **540 312,93 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemky

##### Porovnávací metoda

Vzhledem k situování jednotlivých pozemků a jejich možnosti zastavění odhaduji obvyklou cenu pozemků následovně:

pozemky p.č.4048/1,4,8 a pozemek p.č.4045/8 na částku 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

pozemek p.č.1006/19 vzhledem k šířce cca 8 m na částku 500,- Kč/m<sup>2</sup> a pozemek p.č.967/3

vzhledem k jeho tvaru a velikosti na částku 100,- Kč/m<sup>2</sup>.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Trnava</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 700 m <sup>2</sup> Trnava, okres Zlín 2 500 000 Kč (1 471 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji pozemek pro stavbu rodinného domu v krásné přírodě bez provozu vozidel ve slepé ulici v obci Trnava, 6km od Slušovic. Pozemek je z 80% rovinatý a 20% zalesněný ve svahu. K parcele vede obecní komunikace			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku - v lepší poloze		1,10		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - hůře vybavené		0,70		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc
	2 500 000	1 700	1 470,59	0,69
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>1 014,71</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Lhotsko</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 22 417 m <sup>2</sup> Lhotsko, okres Zlín 5 950 000 Kč (265 Kč za m <sup>2</sup> ) velký pozemek v obci Lhotsko o celkové výměře 22 417 m <sup>2</sup> . Pozemek je situován v rovině na východním okraji obce Lhotsko. Přední část pozemku o velikosti zhruba 3 000 m <sup>2</sup> je dle platného územního plánu vedena jako stavební, kdy regulativa umožňuje stavbu RD o jednom podlaží a podkrovní.			

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,50
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 950 000	22 417	265,42	2,11	560,04

**Název: pozemek Neubuz**

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 600 m<sup>2</sup> Neubuz, okres Zlín 1 800 000 Kč  
(1 125 Kč za m<sup>2</sup>)

zasíťovaný stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Připravený projekt a stavební dokumentace ( ve dvou variantách, která není započítána v ceně pozemku) je již připravená. Na stavebním úřadu je již vydáno stavební povolení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavené	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 800 000	1 600	1 125,00	0,79	888,75

**Název: pozemek Horní Lhota**

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 912 m<sup>2</sup> Horní Lhota, okres Zlín 1 500 000 Kč  
(1 645 Kč za m<sup>2</sup>)

prodej stavebního pozemku o velikosti 912m<sup>2</sup>. Sítě: voda, elektřina, plyn, internet optika. Šíře pozemku 25m délka cca 47m

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavené IS	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	912	1 644,74	0,69	<b>1 134,87</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	560 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	900 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 135 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK a nemovitostí z vlastní databáze. Jedná se o podobné a podobně využívané pozemky jako pozemky oceňované. Úprava jednotlivými koeficienty vyjadřuje rozdílnost porovnávaných a oceňovaného pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	4048/1	2 222	1 000,00		2 222 000
orná půda	4048/4	656	1 000,00		656 000
orná půda	4048/8	342	1 000,00		342 000
orná půda	4045/8	438	1 000,00		438 000
trvalý travní porost	1006/19	263	500,00		131 500
ostatní plocha	967/3	88	100,00		8 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>4 009</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 798 300</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky	540 312,90 Kč
------------	---------------

**Výsledná cena - celkem: 540 312,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 540 310,- Kč**

slovy: Pětsetčtyřicettisíctřistadeset Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**540 310 Kč**

slovy: Pětsetčtyřicettisícřístadeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

3 798 300,- Kč

Hodnota pozemku

3 798 300 Kč

#### Silné stránky

- poptávka převyšující nabídku

#### Slabé stránky

- nutnost zasilování pozemků

## Obvyklá cena

**3 800 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu výše uvedených pozemků odhaduji jako celku na částku 3 500 000,- Kč z toho:

**Pozemky v lokalitě ulice Slatinské:**

**3 650 000,- Kč**

**Pozemky v lokalitě ulice Příkré:**

**150 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit pozemky zapsané na LV 10001 v k.ú. Vizovice jako podklad pro potřebu objednatele

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 800 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

snímek z PM a situování nemovitosti  
foto

4  
2

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6469.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6469-72/2021 evidence posudků.



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6469-72/2021**

počet stran A4 v příloze:

---

snímek z PM a situování nemovitosti  
foto

4  
2



# lokality Slatinská

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :203ms, 821 prvků.

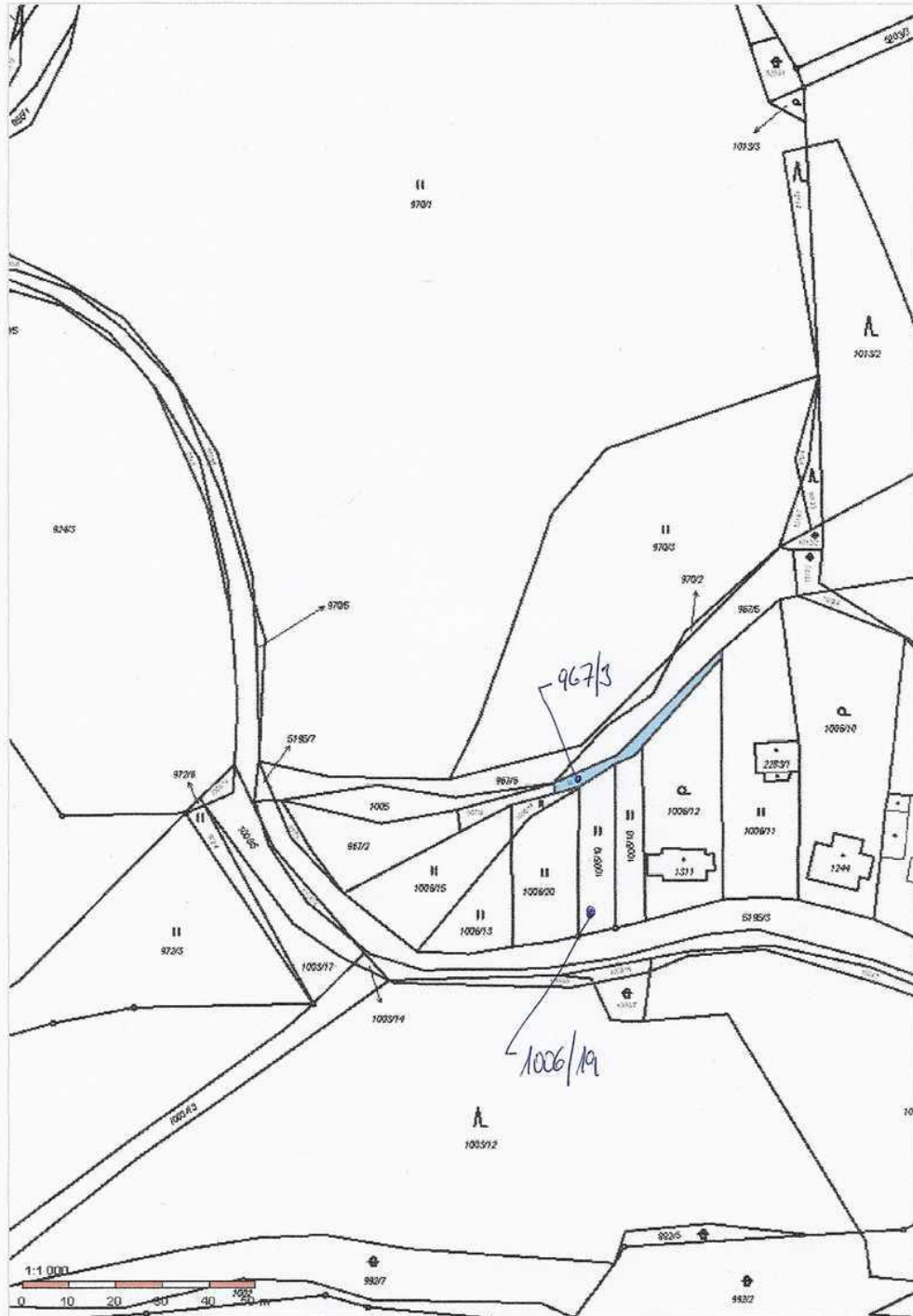
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



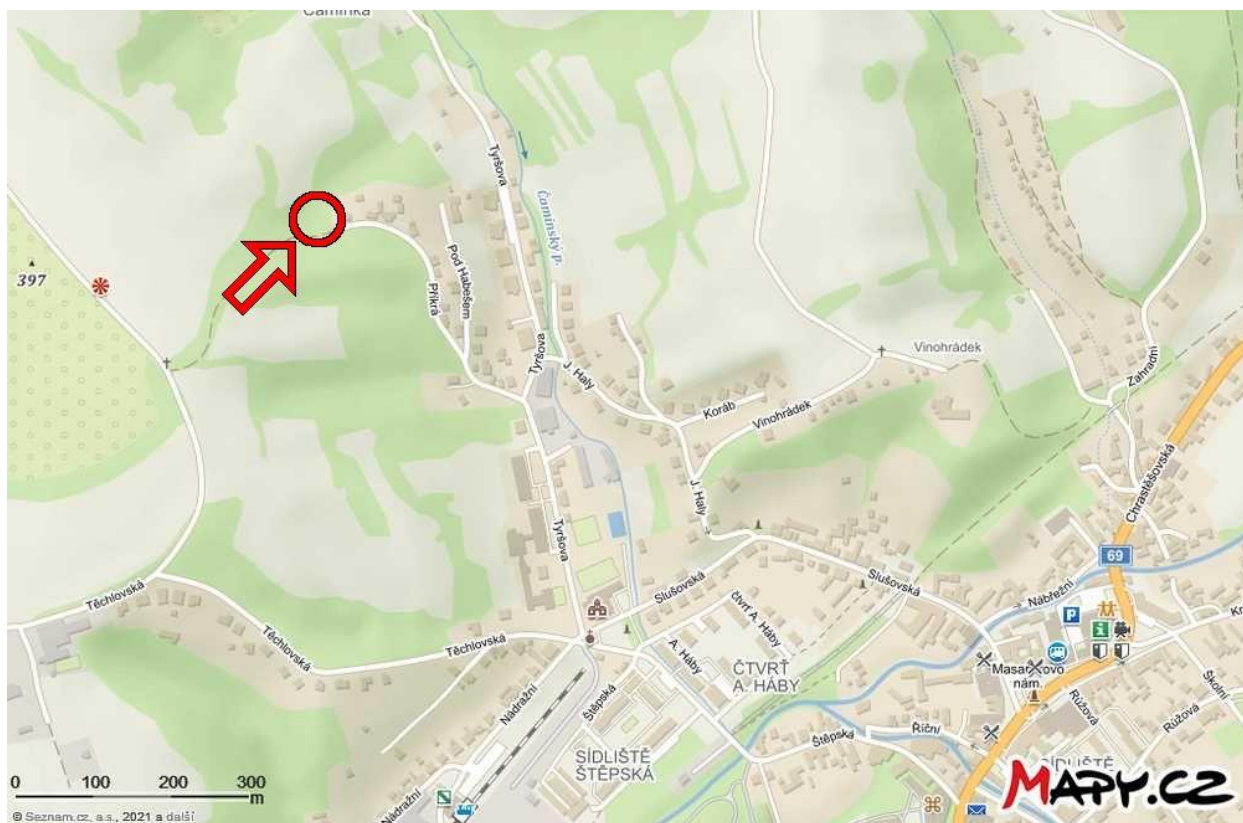
# lokality Příkrá

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :78ms, 315 prvků

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>







**lokality Slatinská**



dtto

## lokality Příkrá

