

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1536/145/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu administrativní, zjištěné,
podíl 1/2 nemovité věci:

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém,
podíl 1/2 nemovité věci:

Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Znalec: *Ing Ivo Štefek*
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zadavatel: Městský úřad Nový Jičín,
Masarykovo náměstí 1/1
741 01 Nový Jičín

OBVYKLÁ ZJIŠTĚNÁ CENA	Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí 14 750 Kč Podíl 1/2 nemovité věci Bez DPH
--------------------------------------	--

Počet stran: 21 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 21.06.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 21.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu administrativní, zjištěné, podíl 1/2 nemovité věci:

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém, podíl 1/2 nemovité věci:

Pozemek p.č.st.1881/3,zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o celkové evidované výměře 59 m²

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.21.6.2023**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.06.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem 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. ,č. 488/2020 Sb.,424/2021 Sb. a Sb. č.337/2022 Sb. ze dne 9.11.2022 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a. Informační výpis o pozemku a nemovitosti
- b. Informační snímek z katastru a dálkový přístup do KN
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
- g. Informace z vlastní databáze znalce

Územní plán



Povodňová mapa



Věcná břemena a služebnosti



Bez

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Ověřené použité zdroje:

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

VYHLÁŠKA č. 337 ze dne 9. listopadu 2022

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Dálkový přístup do ČÚZK

Povodňová mapa - portál

Územní plány obcí - <https://geoportal.msk.cz/Html5Viewer/?viewer=uzemniplanyobci>

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Určení administrativní ceny

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

§ 9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

VYHLÁŠKA č. 337 ze dne 9. listopadu 2022

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

§ 4

(1)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

kde

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

Určení obvyklé hodnoty, ceny

§ 1a

(1) 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 oblíby.

(

2) 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.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Pro odhad tržní hodnoty se používají zejména tyto oceňovací metody:

- a) Při určení obvyklé ceny pro majetek se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase.
- b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění.
- c) **V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky.**

Závěrečný odborný odhad obecné ceny

podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem 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. ,č. 488/2020 Sb.,424/2021 Sb. a Sb. č.337/2022 Sb. ze dne 9.11.2022 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem 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., č. 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. a Sb. č.337/2022 Sb. ze dne 9.11.2022 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Vlastnické a evidenční údaje

LV 4157

Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Vlastník :

Podíl

Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

1/2

REAL TRADE PRAHA a.s., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5

1/2

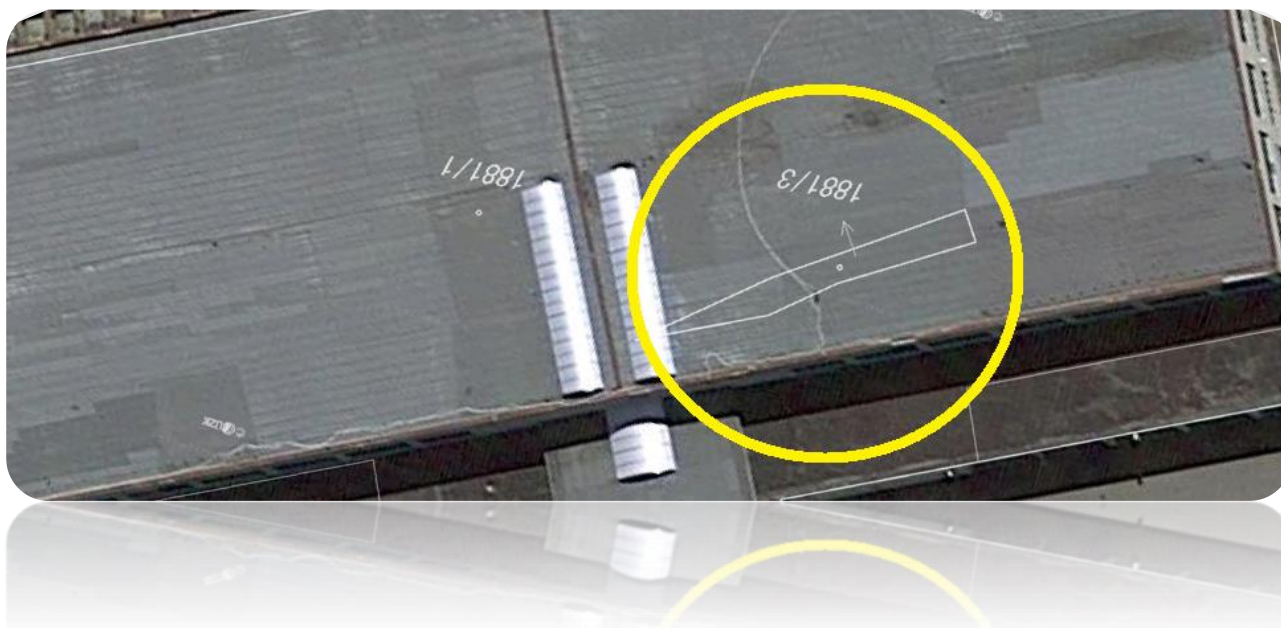
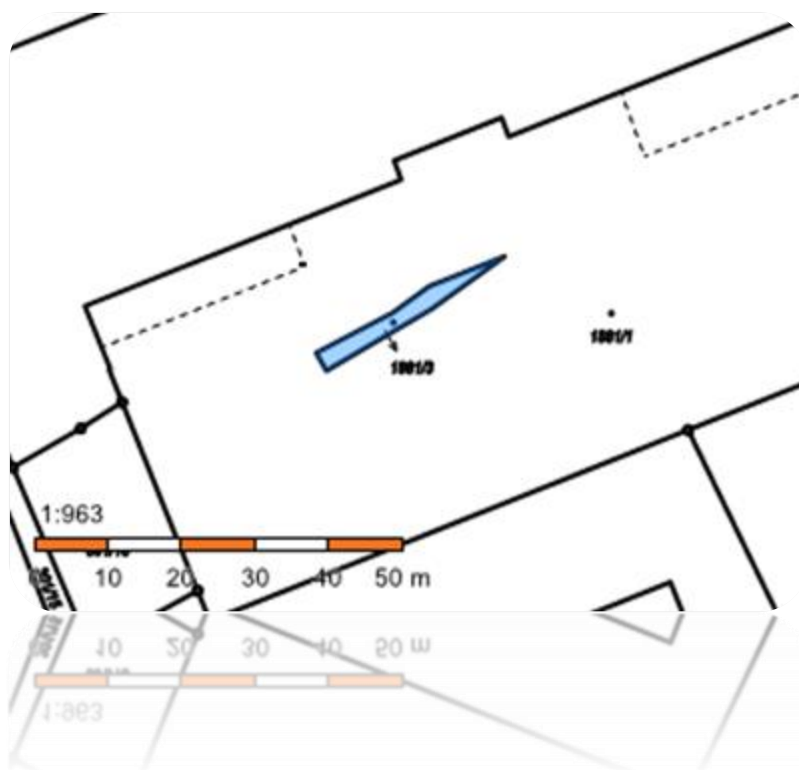
Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)

Typ sídla:	Město	Obec s pověřeným obecním úřadem:	Nový Jičín
ZUJ (kód obce):	599191	Obec s rozšířenou působností:	Nový Jičín
NUTS5:	CZ0804599191	Katastrální plocha (ha):	3652
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0804 - okres Nový Jičín	Počet bydlících obyvatel k 2021:	22813
NUTS3:	CZ080 - Moravskoslezský kraj	Nadmořská výška (m n.m.):	285
NUTS2:	CZ08 - Moravskoslezsko	První písemná zpráva (rok):	1313



Celkový popis nemovité věci
Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí



Místním šetřením byly zjištěny následující skutečnosti. Jedná se o podíl 1/2 pozemku na kterém je postavena hala. Samostatně nevyužitelný. Nachází se v areálu, který není veřejně přístupný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 4157
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Nový Jičín-Dolní Předměstí
Počet obyvatel: 22 813

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,146,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel VI 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Součást výrobní, skladové haly.	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,448}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,457}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,435}$$

1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,448}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,448 = 0,435$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 146,-	0,435		498,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1881/3	1	498,51	498,51

Stavební pozemek - celkem			1		498,51
Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	498,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí zjištěná cena celkem				=	250,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky.

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 146,-	0,435		498,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1086/4	1	498,51	498,51
Stavební pozemek - celkem				1	498,51
Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	498,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena celkem				=	250,- Kč

Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena celkem za 1m² 250,-Kč

Plocha pozemku: 59,00 m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena

250 Kč/m²

Výměra pozemku

59,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota

14 750 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí	249,- Kč
Výsledná cena - celkem:	249,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	250,- Kč
slovy: Dvěšestpadesát Kč	

Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Podíl 1/2 nemovité věci

Cena zjištěná dle cenového předpisu

14 750 Kč

bez DPH

slovy: Dvěšestpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu administrativní, zjištěné, podíl 1/2 nemovité věci:

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém, podíl 1/2 nemovité věci:

Pozemek p.č.st.1881/3,zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o celkové evidované výměře 59 m²

Silné stránky:

Stavební pozemek

Slabé stránky:

Velikost, poloha, nepřístupnost, podíl

Příležitosti:

Vznik pozemků ve funkčním celku

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty vyšel znalec z databáze znalce. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci na úrovni ceny zjištěné, pozemku p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí o celkové evidované výměře 59 m² ve výši 250,- Kč/0,5 m², tj.14 750,- Kč + DPH za podíl 1/2 nemovité věci.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

Bez

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.) , které se výkon týká

Ve výši 250,- Kč/0,5 m²,tj.14 750,- Kč + DPH za podíl 1/2 nemovité věci.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:

Bez

V. Celková cena id 1/2 nemovité věci

Ve výši 250,- Kč/0,5 m²,tj.14 750,- Kč + DPH za podíl 1/2 nemovité věci.

5. ZÁVĚR

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

14 750,- Kč

Porovnávací hodnota	14 750 Kč
---------------------	-----------

Pozemek p.č.st.1881/3,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Podíl 1/2 nemovité věci

Obvyklá cena

14 750 Kč

bez DPH

slovy: Čtrnáctisícšedemsetpadesát Kč

Výsledkem ocenění je stanovení ceny v čase a místě obvyklém pro potřeby objednatele.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023109.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.7.2013 č.j. Spr 3790/2012 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1536/145/2023.

V Novém Jičíně 21.06.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

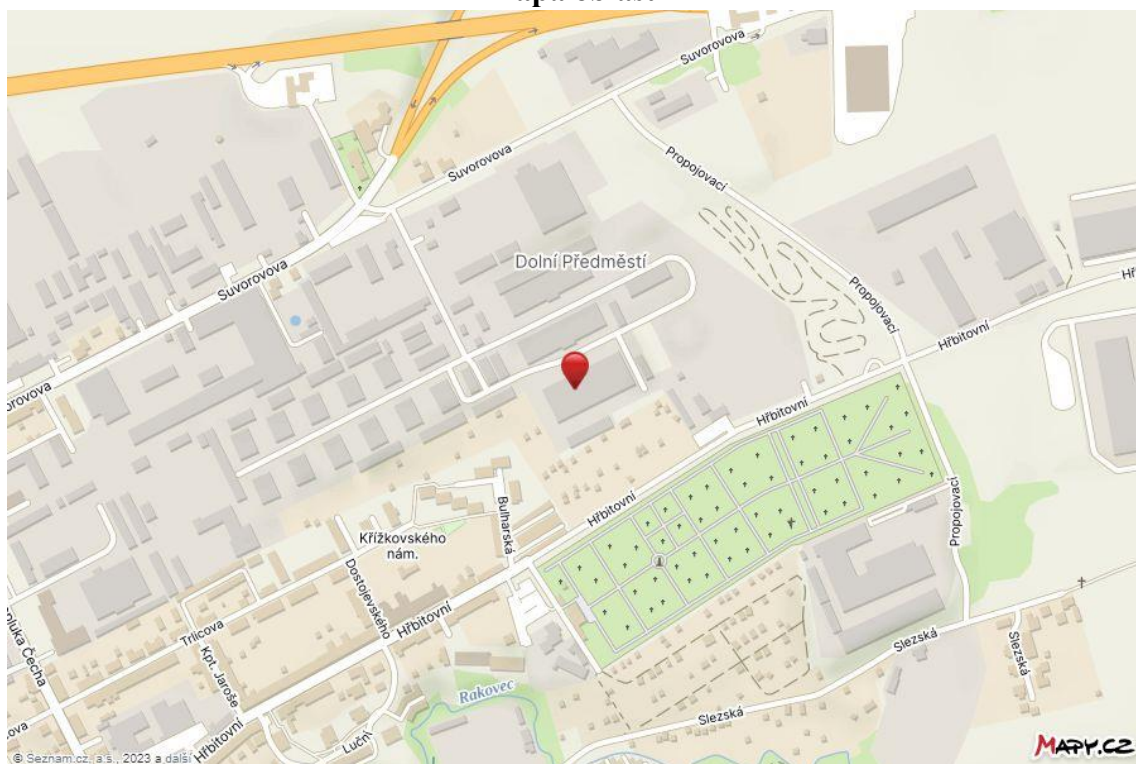
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

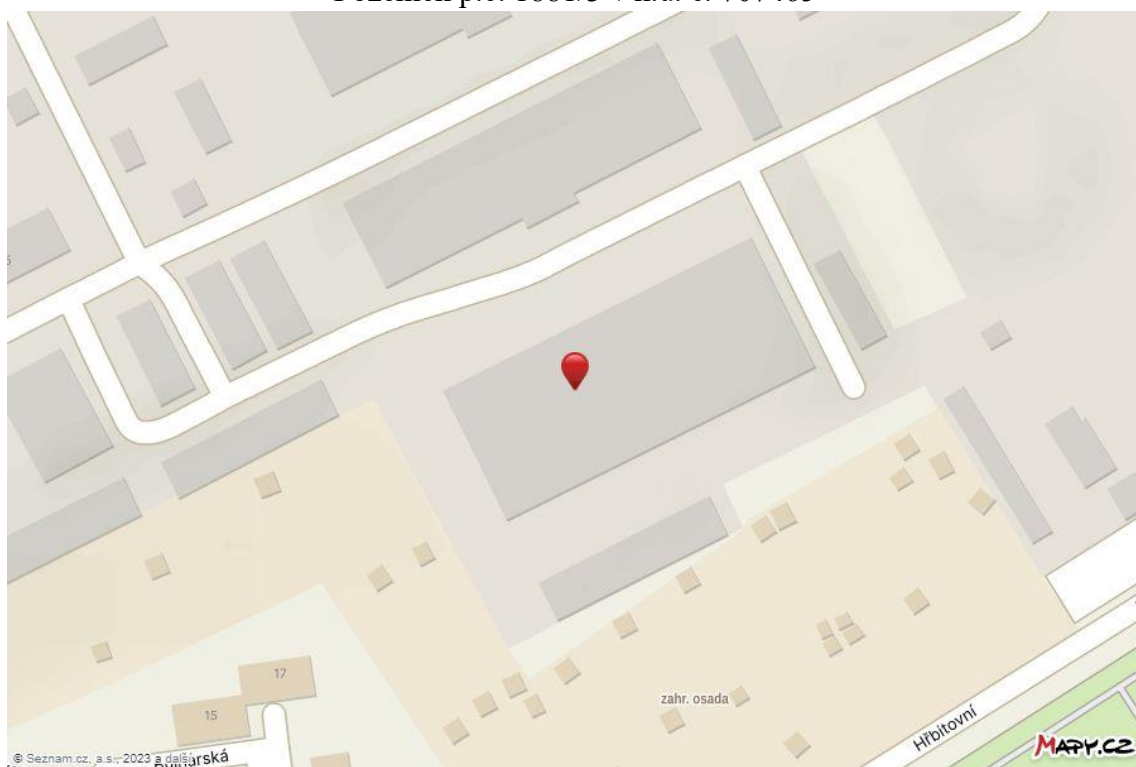
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti

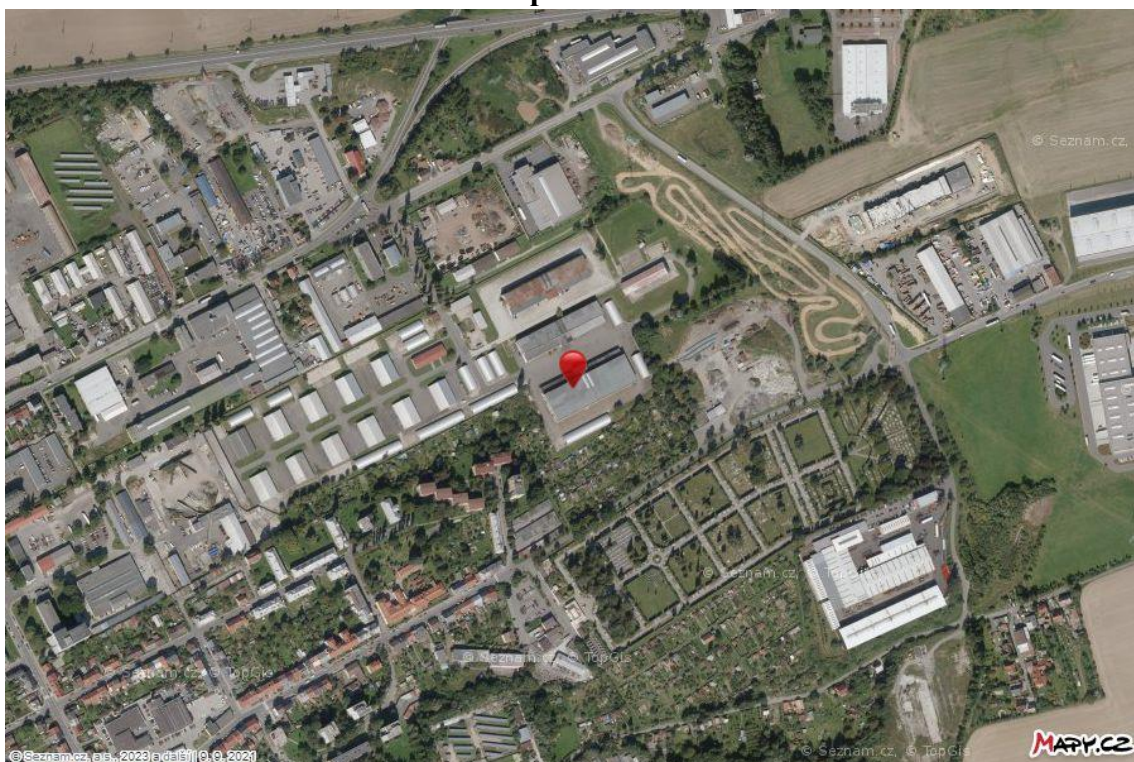


Pozemek p.č. 1881/3 v k.ú. č. 707465

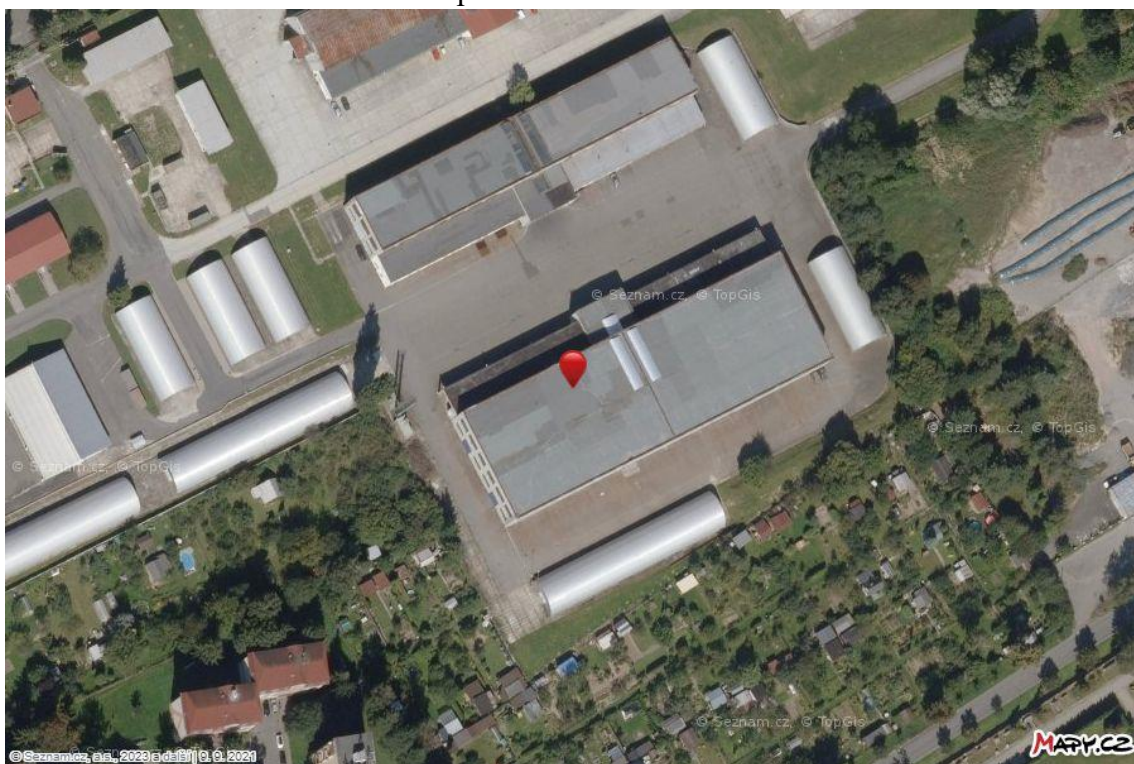


Pozemek p.č. 1881/3 v k.ú. č. 707465

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1881/3 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 1881/3 v k.ú. č. 707465

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1881/3
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	4157
Výměra [m²]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	1/2
REAL TRADE PRAHA a.s., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

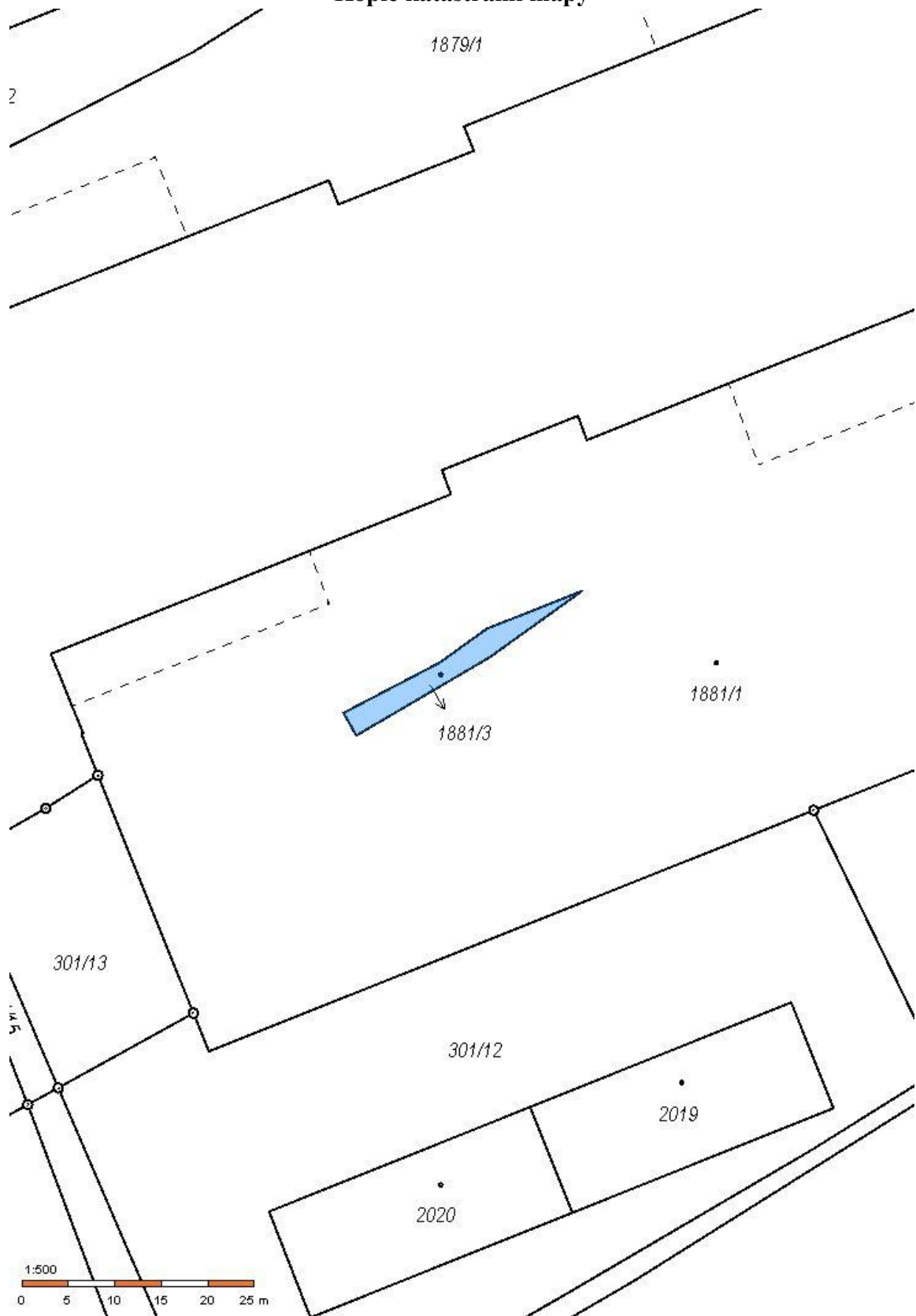
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 1881/3 v k.ú. č. 707465

Fotodokumentace

