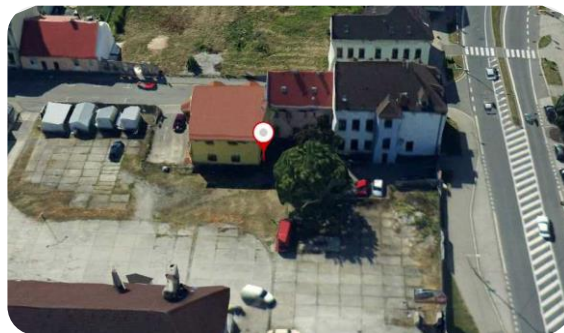


# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 1556/166/2023**

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



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

**Provedení vypracování posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:**

Pozemek p.č.763/2, 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

**Počet stran:** 21 a 4 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 29.07.2023

**Vyhotoveno:** V Novém Jičíně 29.07.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

**Provedení vypracování posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:**

Pozemek p.č.763/2, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o evidované výměře 2 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj. 29.7.2023.

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

Nebyly zjištěny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.07.2023.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

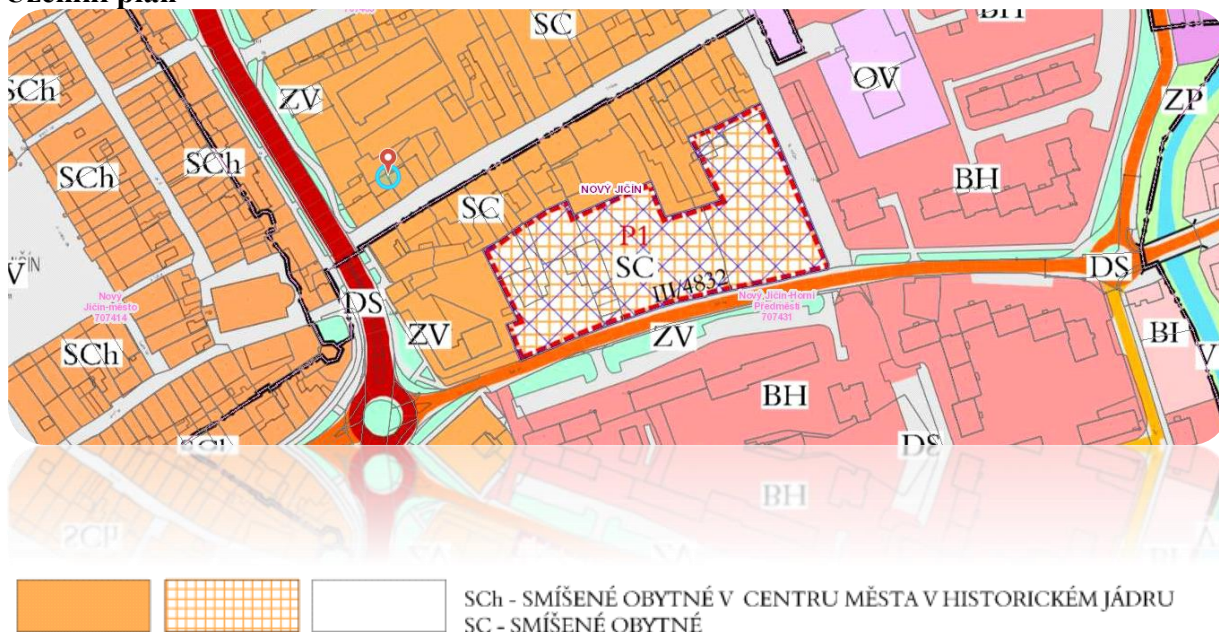
## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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.

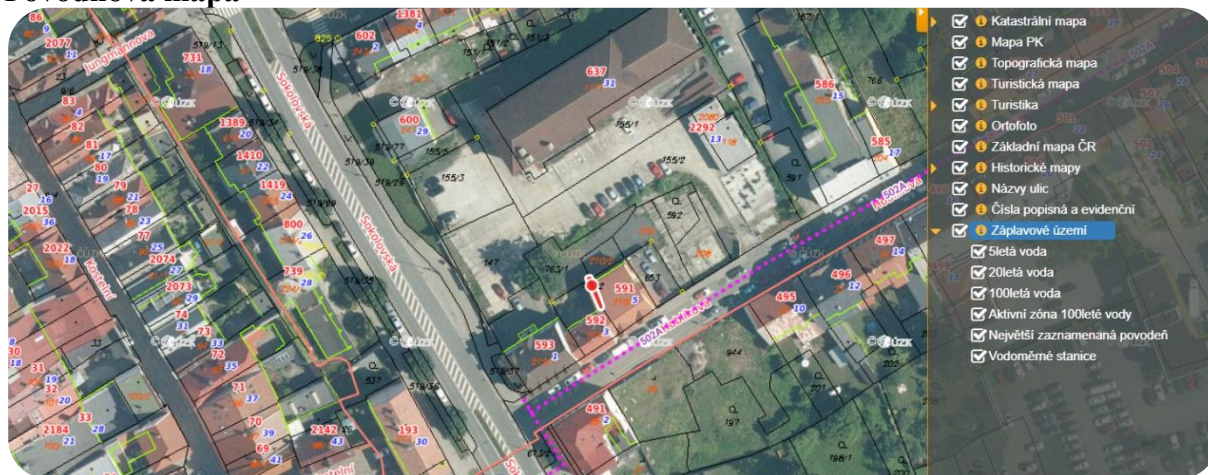
## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 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

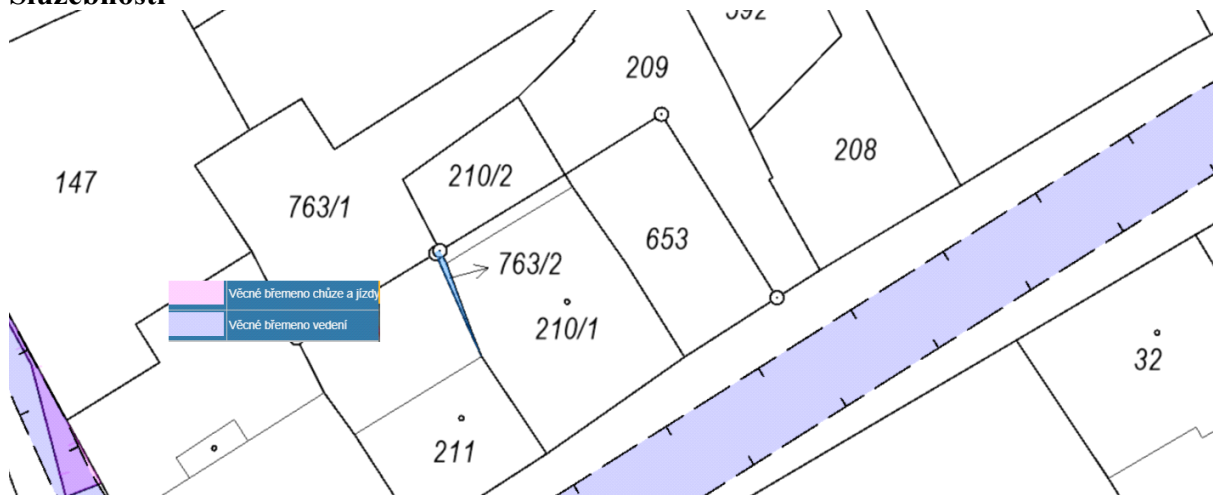
## Územní plán



## Povodňová mapa



## Služebnosti





## 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)<sup>26)</sup>.

(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 netvořícími 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.<sup>5)</sup> 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 ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3,

I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

kde

I<sub>T</sub> ..... index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jako hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

$ZCU = ZC \times I$

kde

l ..... konstanta,

P<sub>i</sub> .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č.3 k této vyhlášce,

i ..... pořadové číslo znaku indexu trhu,

I<sub>o</sub> ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

kde

l ..... konstanta,

P<sub>i</sub> .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č.2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ..... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I<sub>p</sub> ..... index polohy, který se určí podle vzorce

kde

P<sub>i</sub> .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i ..... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ..... počet znaků indexu polohy v tabulce č.3 nebo č.4. v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby

(2)

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

(3)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,  
ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,  
I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce  
kde

P<sub>i</sub> .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že

(4)

Omezení základní ceny upravené podle odstavce 3 neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívaná s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch.

(5)

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěného pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce  
kde

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,80,$$

ZCU ... základní cena upravená pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,

I<sub>T</sub> ..... index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I<sub>P</sub> ..... index polohy, který se určí podle odstavce 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

0,8 ..... koeficient.

(6) Základní cena upravená nezastavěného pozemku určeného regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění vodním dílem nebo pozemku již zastavěného vodním dílem a dalšími stavebními součástmi vodního díla, které se eviduje v katastru nemovitostí, nebo pozemku rybníku a malé vodní nádrže vedeného v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, je cena určená podle vzorce

kde

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k,$$

ZCU ... základní cena upravená pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,

I<sub>T</sub> ..... index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I<sub>P</sub> ..... index polohy, který se určí podle odstavce 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

k ..... koeficient pro úpravu základní ceny pozemku, který činí

0,85 ... pro pozemek již zastavěný vodním dílem, nebo pozemku vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří u rybníku a malé vodní nádrže,

0,60 ... pro pozemek nezastavěný, ale určený regulačním plánem, rozhodnutí o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění vodním dílem, popřípadě jeho část, která bude skutečně zastavěná stavbou vodního díla; pozemek, popřípadě jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, se ocení podle § 8 jako vodní plocha.

(7) Základní cena upravená podle odstavců 1 až 5 činí nejméně 30 Kč za m<sup>2</sup>, podle odstavce 6 činí nejméně pro zastavěné pozemky 20 Kč za m<sup>2</sup>, pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m<sup>2</sup>.

## 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 obliby.

(

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 zdůvodnění 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 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 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 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 10000**

Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

**Vlastník:** Nový Jičín Město, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín, podíl 1 / 1



# Místopis

## Nový Jičín (okres Nový Jičín)

|                 |                              |                                  |            |
|-----------------|------------------------------|----------------------------------|------------|
| Typ sídla:      | Město                        | Obec s pověřeným obecním úřadem: | Nový Jičín |
| ZÚJ (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.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí



Místním šetřením byly zjištěny následující skutečnosti. Jedná se o velmi malý zbytkový pozemek 2m<sup>2</sup>, který je samostatně nevyužitelný. Hodnotu má pouze pro vlastníky navazujících pozemků.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 10001  
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 <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Minimální skupina zájemající se o tento segment pozemků.                                                             | I   | -0,04          |
| 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 | III | 1,00           |

|                                                                                                                                                                                  |    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| lokality                                                                                                                                                                         |    |      |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,977}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

### 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)                                                          | IV  | -0,08          |
| 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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Omezující prodej                                                         | I   | -0,30          |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,645}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,614}$$

# 1. Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,660$

## Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                     | č.  | $P_i$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                               | II  | 0,00  |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %<br>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<br>ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Velikost                                           | I   | -0,01 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,930 * 0,990 * 0,660 = 0,608$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 1 146,-                            | 0,608 |       | 696,77                            |

| Typ                       | Název          | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha | 763/2             | 2                           | 696,77                             | 1 393,54        |
| Stavební pozemek - celkem |                |                   |                             | 2                                  | <b>1 393,54</b> |

**Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena = 1 393,54 Kč celkem**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č.763/2,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.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,660$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00  |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - Velikost                                        | I   | -0,01 |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,990 * 0,660 = 0,608$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zařídění                                                                          | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 1 146,-                            | 0,608 |       | 696,77                            |

| Typ                       | Název          | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha | 763/2             | 2                           | 696,77                             | 1 393,54        |
| Stavební pozemek - celkem |                |                   |                             | 2                                  | <b>1 393,54</b> |

**Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena = 1 393,54 Kč celkem**

|                           |                |       |   |       |              |
|---------------------------|----------------|-------|---|-------|--------------|
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha | 763/2 | 2 | 700,- | 1 400        |
| Stavební pozemek - celkem |                |       |   | 2     | <b>1 400</b> |



|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Plocha pozemku:</b> | 2,00 m <sup>2</sup> |
|------------------------|---------------------|

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b> |                             |
| Stanovená jednotková cena                                    | <b>700 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Výměra pozemku                                               | 2,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                          | <b>1 400 Kč</b>             |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| 1. Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí | 1 394,- Kč |
|-----------------------------------------------------|------------|

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Výsledná cena - celkem:</b> | <b>1 394,- Kč</b> |
|--------------------------------|-------------------|

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b> | <b>1 390,- Kč</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|

slovy: Jedentisíctřistadevadesát Kč

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>1 390 Kč</b> |
| bez DPH                                    |                 |
| slovy: Jedentisíctřistadevadesát Kč        |                 |

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

—

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká

**Provedení vypracování posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:**  
Pozemek p.č.763/2, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o evidované výměře 2 m<sup>2</sup>.

#### Silné stránky

Bez

#### Slabé stránky

Velikost

#### Příležitosti

Vznik pozemků ve funkčním celku

#### Hrozby

Teoreticky možné právní spory při nedohodě

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci ve výši ve výši 700,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 549 500,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.763/2, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o evidované výměře 2 m<sup>2</sup>.

#### II. Příslušenství nemovitých věcí, které se výkon týká

Součástí, započteno

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

Ve výši ve výši 700,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 1 400,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.763/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 2 m<sup>2</sup>

#### IV. Znamá věcná břemena, omezení, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nezaniknou:

Bez

#### V. Celková výsledná cena nemovité věci

Ve výši ve výši 700,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 1 400,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.763/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 2 m<sup>2</sup>

## 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.763/2,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

1 400,- Kč

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Porovnávací hodnota | 1 400 Kč |
|---------------------|----------|

## 5. ZÁVĚR

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| <b>Obvyklá cena</b>          | <b>1 400 Kč</b> |
| bez DPH                      |                 |
| slovy: Jedentisícčtyřista Kč |                 |

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

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023122.

## 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 1556/166/2023.

V Novém Jičíně 29.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

**Ing Ivo Štefek**

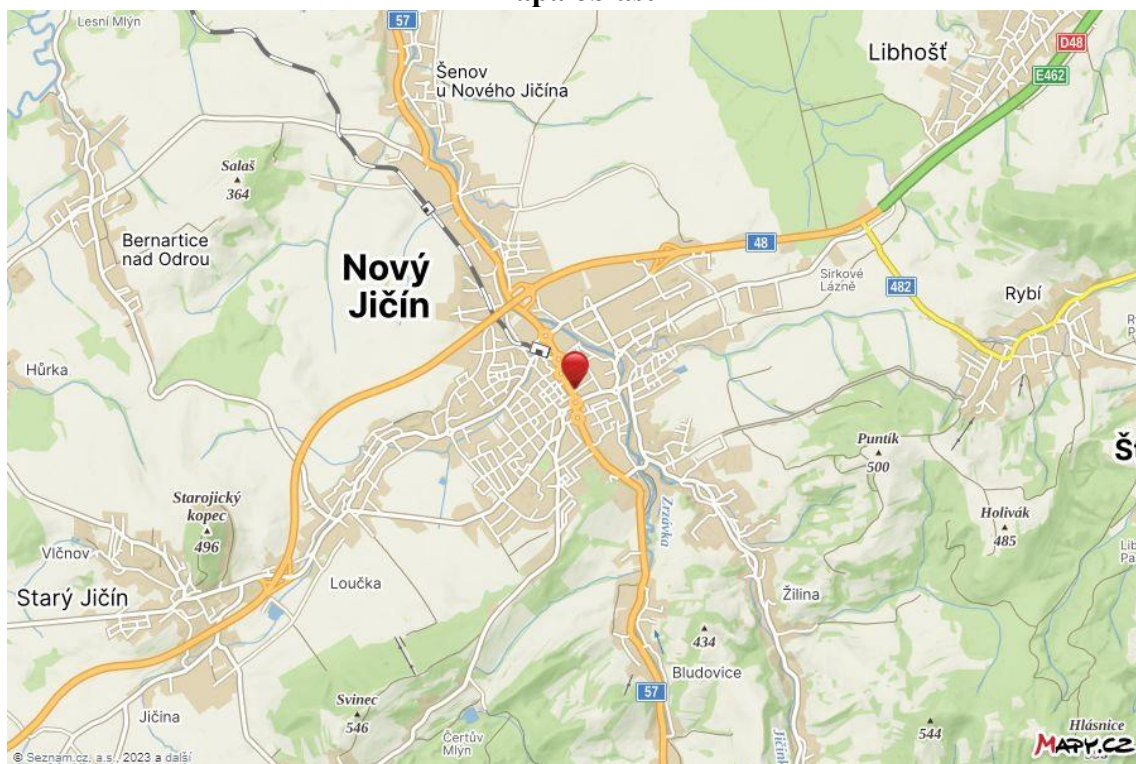
Dvořáková 329/39  
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

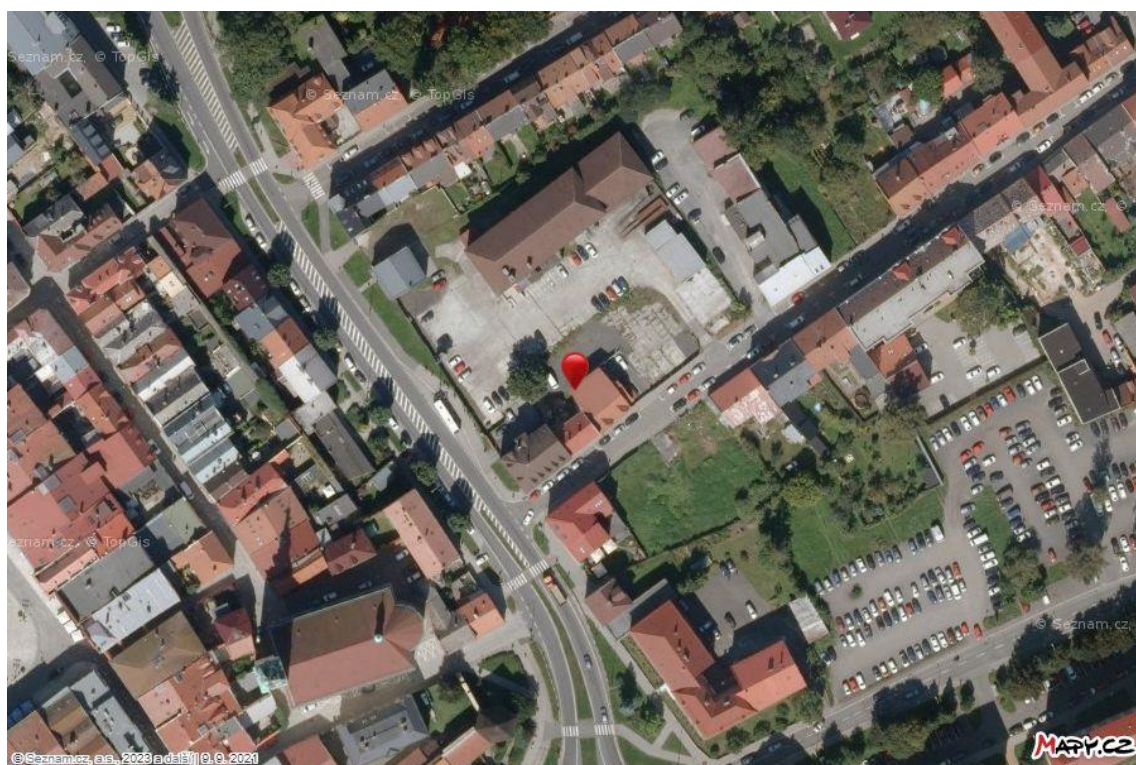
## SEZNAM PŘÍLOH

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

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 763/2 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 763/2 v k.ú. č. 707465



## Výpis z katastru nemovitostí

### v Informace o pozemku

|                    |                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">763/2</a>                               |
| Obec:              | <a href="#">Nový Jičín [599191]</a>                 |
| Katastrální území: | <a href="#">Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]</a> |
| Číslo LV:          | <a href="#">10001</a>                               |
| Výměra [m²]:       | 2                                                   |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí                        |
| Mapový list:       | <a href="#">DKM</a>                                 |
| Určení výměry:     | Ze souřadnic v S-JTSK                               |
| Způsob využití:    | jiná plocha                                         |
| Druh pozemku:      | ostatní plocha                                      |

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                        | Podíl |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                    |
|--------------------------|
| chráněná ložisková území |

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

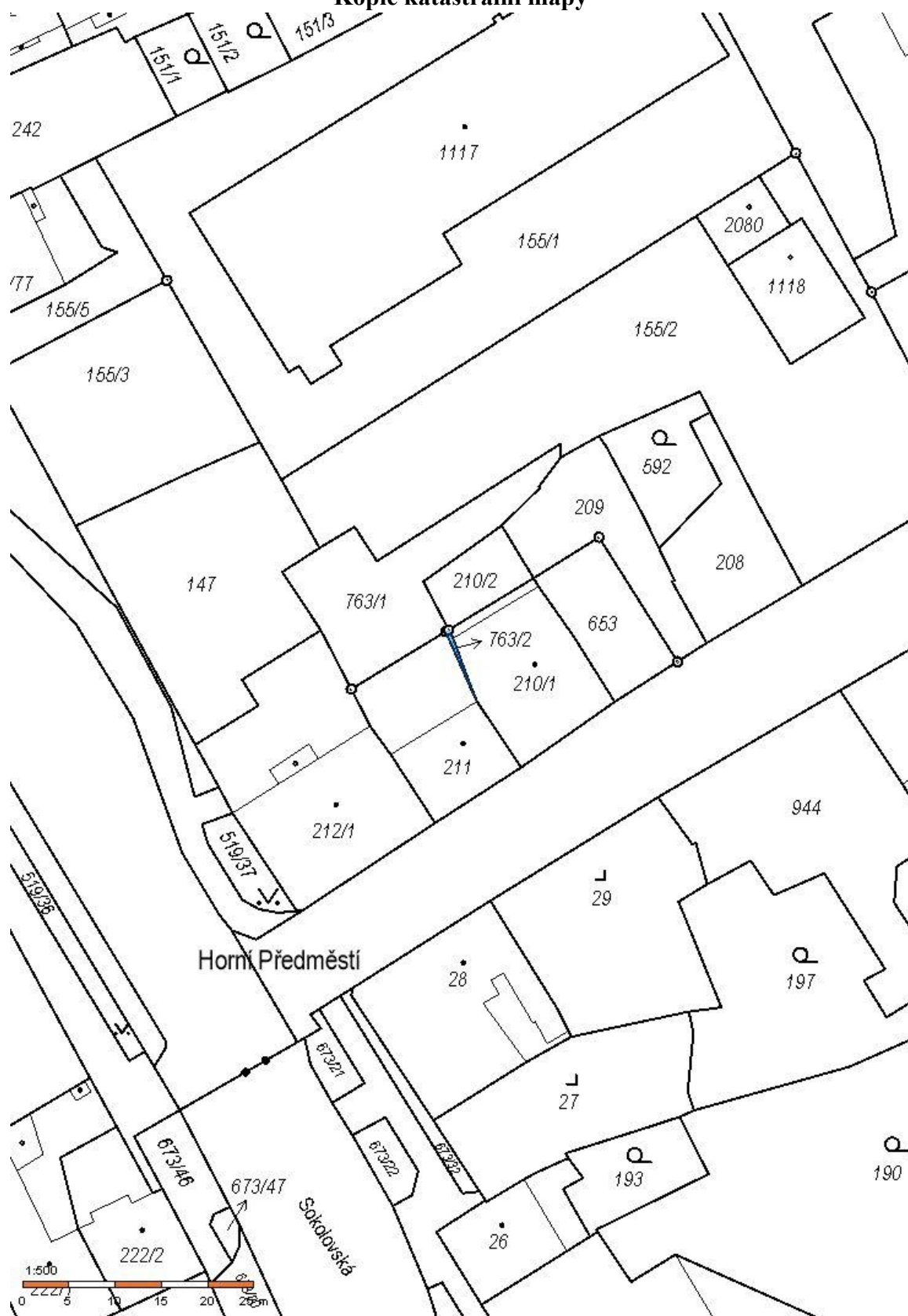
### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

# Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 763/2 v k.ú. č. 707465

## Fotodokumentace

