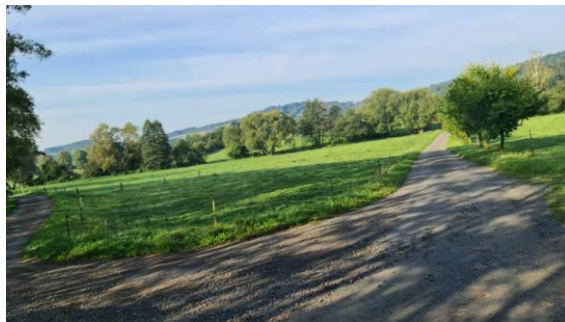


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1336/122/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou nemovité věci:

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Straník

Cena za 1 m<sup>2</sup>.

**Znalec:** *Ing Ivo Štefek*

Dvořáková 329/39  
741 01 Nový Jičín

**Zadavatel:** Městský úřad Nový Jičín,

Masarykovo náměstí 1/1  
741 01 Nový Jičín

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	Pozemek p.č.835/1, k.ú.Straník <b>150 Kč/m<sup>2</sup></b>
---------------------	---

**Počet stran:** 27 a 11 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 20.09.2022

**Vyhotoveno:** V Novém Jičíně 20.09.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou nemovité věci:  
Pozemek p.č.835/1, trvalý travní porost, k.ú. Straník  
Cena za 1 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj. **20.9.2022**

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

Nebyly zjištěny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 08.09.2022.

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

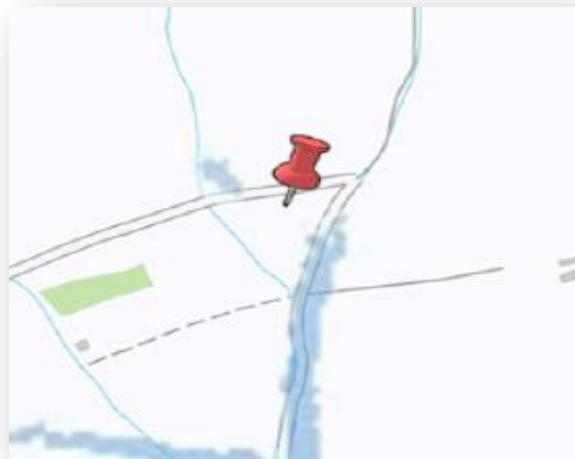
## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a. Informační výpis o pozemku
- b. Informační snímek z katastrální mapy
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Informace z realitních serverů
- g. Informace pomocí dálkového přístupu do KN
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
- i. Územní plán - podklady

## Územní plán



## Povodňová mapa



**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

## 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. 424** ze dne 15. listopadu 2021,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.:

Dálkový přístup do ČÚZK

Povodňová mapa - portál

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

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### 1. Určení administrativní ceny:

#### **Oceňovací předpis - podpůrná orientační metoda**

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.

#### **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 zastavěn 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 součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn 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. 424

ze dne 15. listopadu 2021

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

### § 4

(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

$$ZCU = ZC \times I,$$

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

$$I = P_3 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

kde

P<sub>1</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

$$ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75.$$

## 2. Určení obvyklé hodnoty, ceny:

### § 1a

#### Určení obvyklé ceny

(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 oblíbenosti.

(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.

## § 1b

### Určení tržní hodnoty

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

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

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná 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 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 jednájí 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.

### **3.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. 488/2020 Sb., a č.424/2021 kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Bylo postupováno 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. 488/2020 Sb., a č.424/2021 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. Straník  
Adresa nemovité věci:

### **Vlastnické a evidenční údaje**

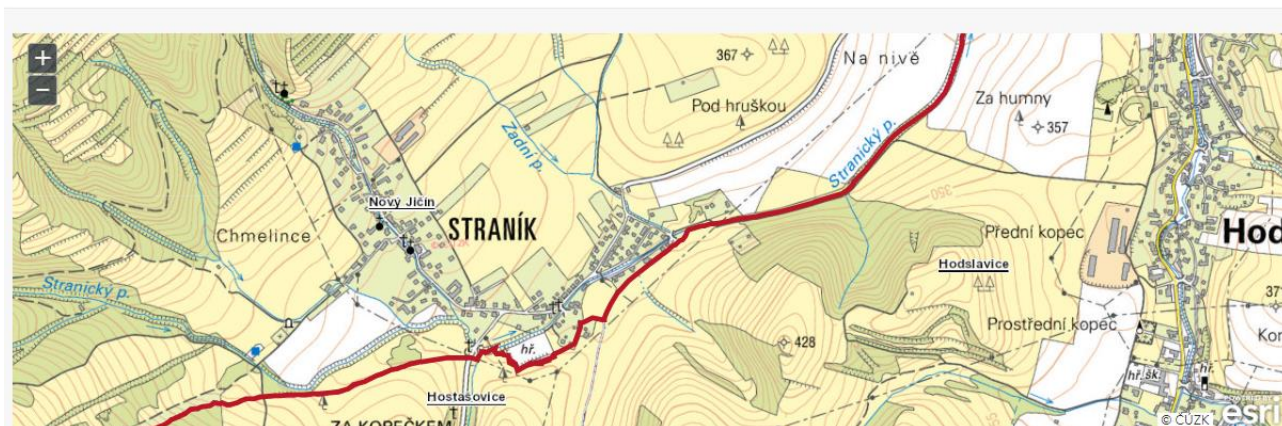
**LV 56**

Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník

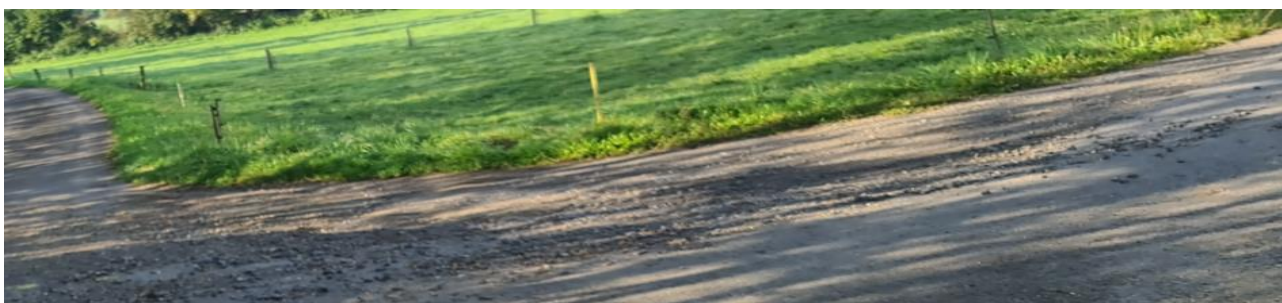
**Vlastník:** Formánek Rostislav, Straník 61, 74101 Nový Jičín

# Místopis

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 31.12.2018:	23496
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.835/1, trvalý travní porost, k.ú. Straník



Místním šetřením byly zjištěny následující skutečnosti. Jedná se o pozemek, který je zařazen V KN jako trvalý travní porost. Ve skutečnosti je ještě nezaměřena část využívána jako účelová komunikace. Dle katastrálního snímku je možno usuzovat, že původní komunikace zařazena jako ostatní plocha, jiná plocha je posunuta směrem k pozemkům soukromých vlastníků. Po geometrickém zaměření by mohlo dojít k odkupu a nápravě vlastnických stavů dle skutečnosti.





### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú. Straník-zjištěná cena

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú. Straník - porovnávací hodnota

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

LV: 56  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Nový Jičín  
Obec: Nový Jičín  
Katastrální území: Straník  
Počet obyvatel: 23 151

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 893,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník-zjištěná cena

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	893,-	0,135	1,000	120,56
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.				133,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	835/1	1	133,95	133,95
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	<b>133,95</b>

**Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník-zjištěná cena - zjištěná cena celkem = 133,95 Kč**

## Tržní ocenění majetku


### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník - porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnávací vzorek č.1 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků</b>			
<b>Lokalita:</b>	K.ú.Straník a Hostašovice			
<b>Popis:</b>	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:10 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-3385/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 52.200,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022-0100/OSM ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 14:52:52. Zápis proveden dne 05.05.2022. Řízení Číslo řízení V-3385/2022-804 110/2, LV 429 k.ú. Straník			
<b>Pozemek:</b>	116,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Realizace prodeje - 2022		1,00		
K2 Poloha tvar - Intravilán, příjezd k domu		0,70		
K3 Územní plán - Obytná zóna		0,80		
K4 Velikost - Bez vlivu na cenu		1,00		
K5 Povodňová mapa - 1 zóna		1,00		
				
				Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
				<b>Váha: 1</b>
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
52 200	116	450	0,56	<b>252</b>

<b>Název:</b>	<b>Porovnávací vzorek č.1 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků</b>			
<b>Lokalita:</b>	K.ú.Straník a Hostašovice			
<b>Popis:</b>	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:11 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-11328/2021-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.650,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu			

podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 11:38:54. Zápis proveden dne 24.11.2021. Řízení Číslo řízení V-11328/2021-804 194/6, LV 234 k.ú. Hostašovice

**Pozemek:** 66,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Realizace prodeje - 2021	1,17
K2 Poloha tvar - Okraj komunikace	1,10
K3 Územní plán - Bez vlivu na cenu	1,00
K4 Velikost - Bez vlivu na cenu	1,00
K5 Povodňová mapa - Zóna 2	1,00



Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení  
**Váha: 3**

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 650	66	55	1,29	<b>71</b>

**Název:** Porovnávací vzorek č.2 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků

**Lokalita:** K.ú.Straník a Hostašovice

**Popis:** Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:12 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-7003/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.300,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 08:19:51. Zápis proveden dne 06.09.2022. Řízení Číslo řízení V-7003/2022-804 718/12, LV 178 k.ú. Hostašovice

**Pozemek:** 38,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Realizace prodeje - 2022	1,00
K2 Poloha tvar - Obdobný	1,00
K3 Územní plán - Stejně zařazení	1,00
K4 Velikost - Bez vlivu na cenu	1,00
K5 Povodňová mapa - Zóna 1	1,00



Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení  
**Váha: 1**

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 300	38	297	1,00	<b>297</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	71 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	207 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	152 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	297 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>150 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>150 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník-zjištěná cena 134,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 134,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 130,- Kč**

slovy: Jednostotřicet Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**130 Kč/m<sup>2</sup>**

bez DPH

slovy: Jednostotřicet Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

##### **Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou nemovité věci:**

Pozemek p.č.835/1 ,trvalý travní porost, k.ú. Straník

Cena za 1 m<sup>2</sup>.

##### **Slabé stránky:**

Omezená prodejnost

##### **Silné stránky:**

Bez omezení vlastnických práv

##### **Příležitosti:**

Náprava majetkových stavů dle skutečnosti

##### **Hrozby:**

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. Při stanovování porovnávací hodnoty vyšel znalec z podkladů z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK .Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, byly vybrány 3 porovnávací vzorky. Tyto použité cenové údaje byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny,(hodnoty) pomocí váženého průměru.

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci pozemku p.č. p.č.835/1 ,trvalý travní porost, k.ú.Straník ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká**

Bez vlivu na cenu

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

Stejná jako v bodě I.

#### **IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:**

Bez

#### **V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.) , a věcných břemen(IV), které se výkon týká**

Pozemek p.č. 835/1 ,trvalý travní porost, k.ú. Straník ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

## 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 835/1, k.ú.Straník - porovnávací hodnota

150,- Kč

Porovnávací hodnota	150 Kč
---------------------	--------

**Obvyklá cena**

**150 Kč/ m<sup>2</sup>**

bez DPH

slovy: Jednostopadesát Kč

## 5. ZÁVĚR

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty pozemku p.č.835/1 ,trvalý travní porost, k.ú. Straník za 1m<sup>2</sup>.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022116.

## 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 byl zapsán pod číslem 1336/122/2022 evidence posudků.

V Novém Jičíně 20.09.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

**Ing Ivo Štefek**

Dvořáková 329/39  
741 01 Nový Jičín

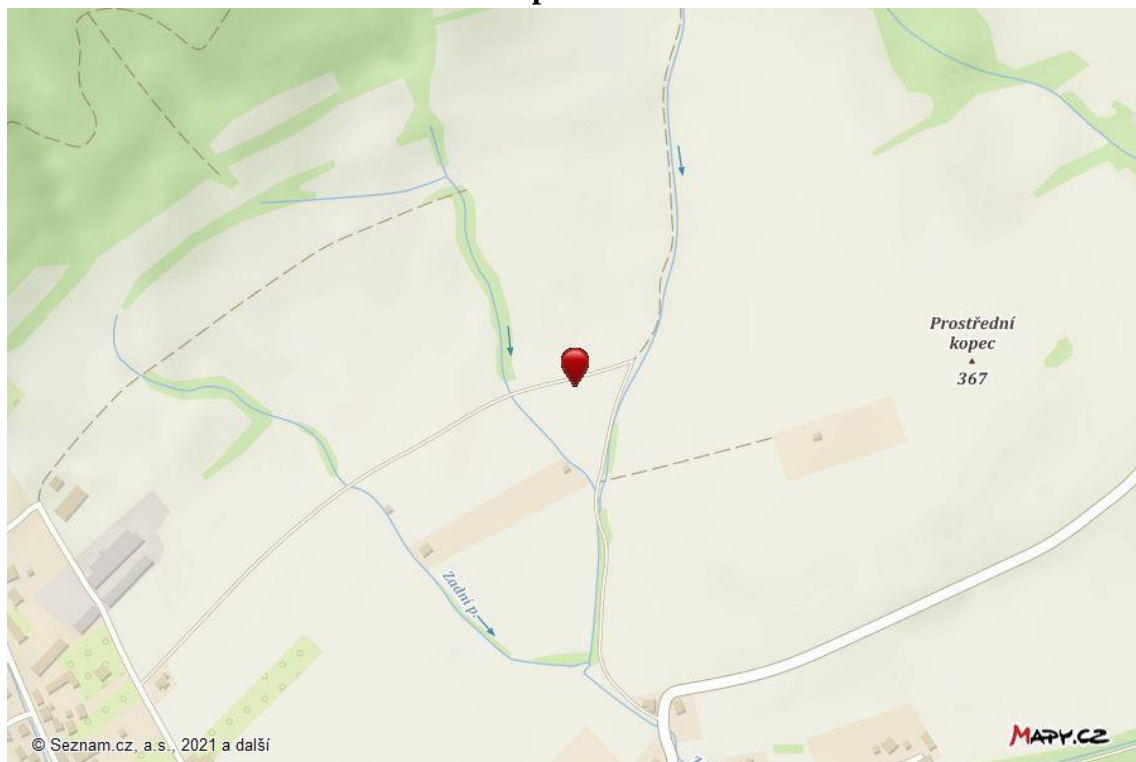
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.5.

## SEZNAM PŘÍLOH

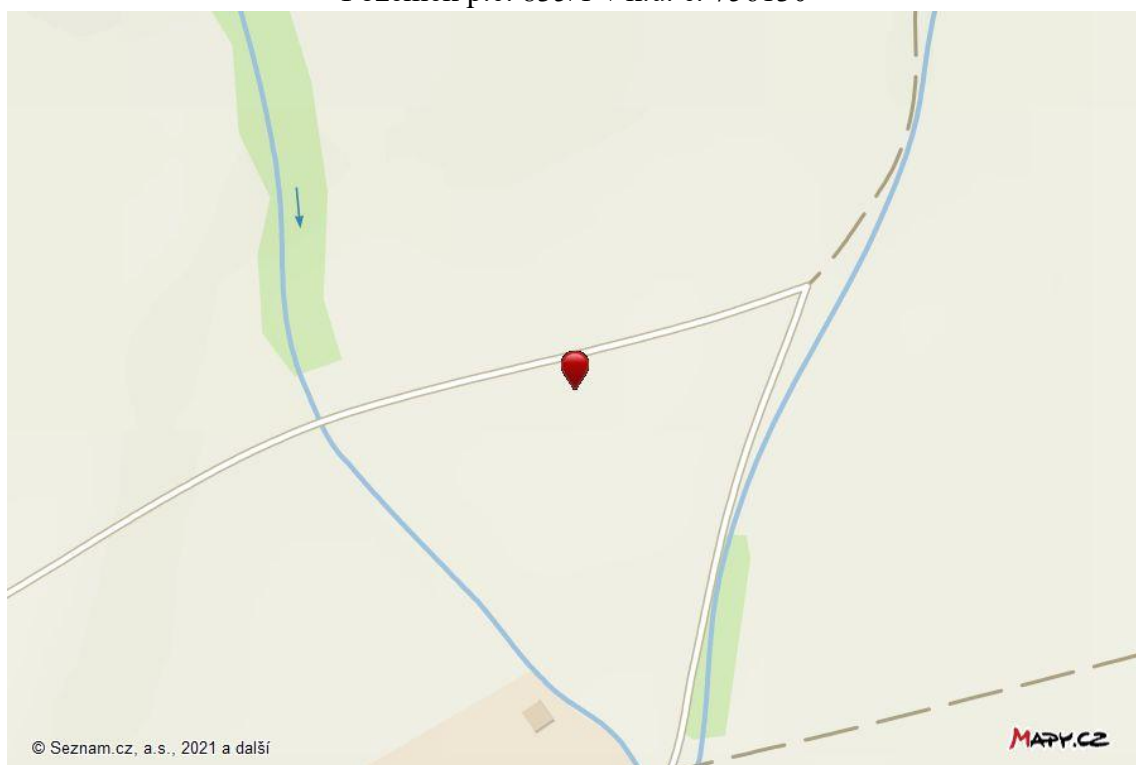
	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávací vzorky	6
Fotodokumentace	1



## Mapa oblasti

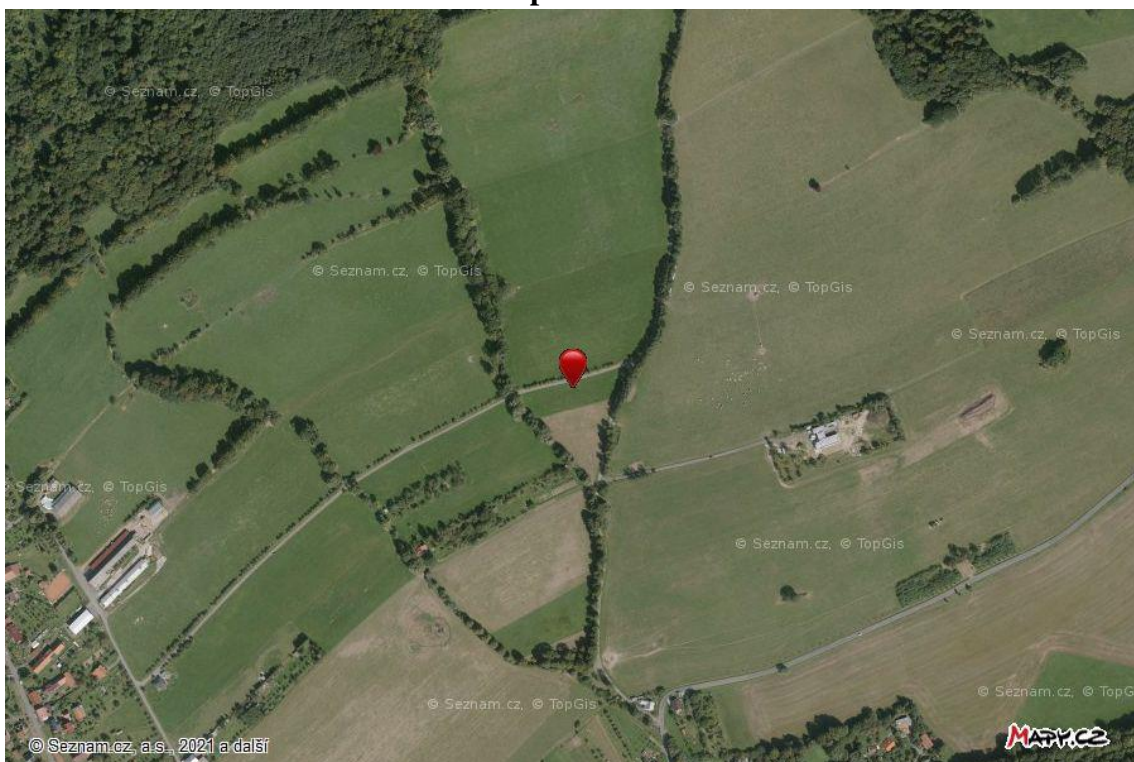


Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 756130

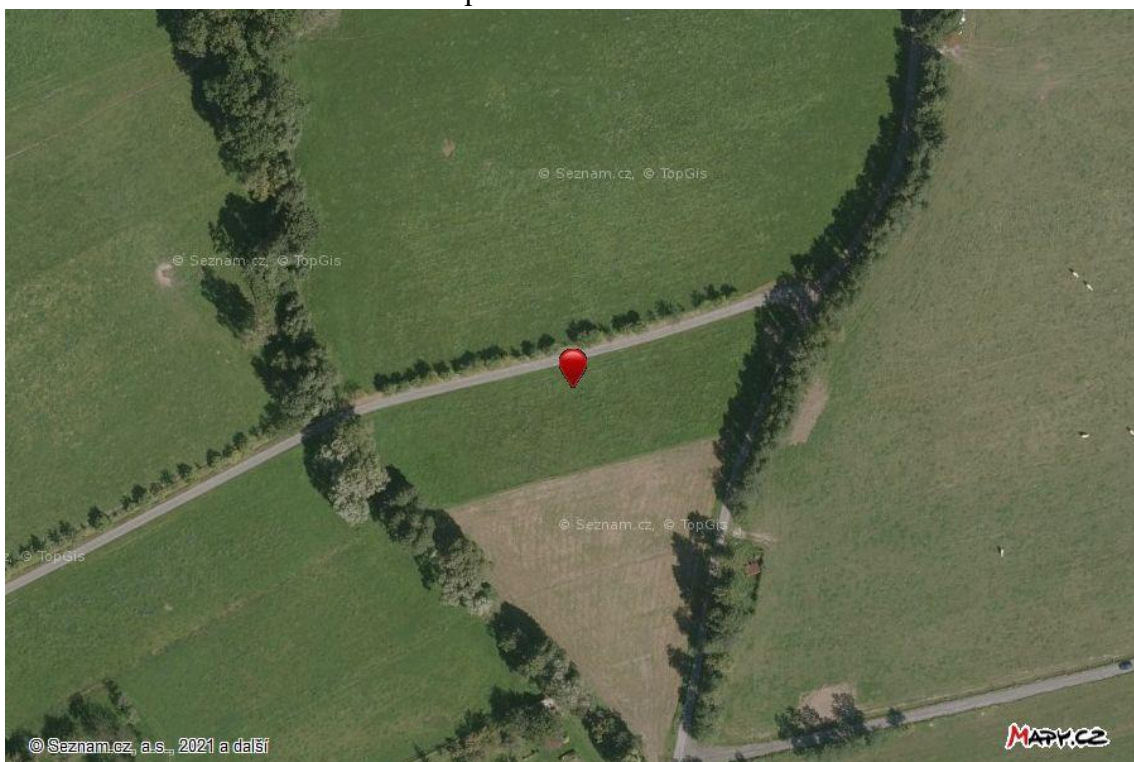


Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 756130

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 756130



Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 756130

# Výpis z katastru nemovitostí

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">835/1</a>
Obec:	<a href="#">Nový Jičín [599191]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Straník [756130]</a>
Číslo LV:	<a href="#">56</a>
Výměra [m²]:	4697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Formánek Rostislav, Straník 61, 74101 Nový Jičín	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">74811</a>	4629
<a href="#">72021</a>	68

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

# Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 756130

## Porovnávací vzorek 1

### Porovnávací vzorek-realizované prodeje obdobných pozemků 1

Parcelní číslo:	<a href="#">110/2</a>
Obec:	<a href="#">Nový Jičín [599191]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Straník [756130]</a>
Číslo LV:	<a href="#">429</a>
Výměra [m²]:	116
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	

#### 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.

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

[V-3385/2022-804](#)

05.05.2022

Katastrální snímek

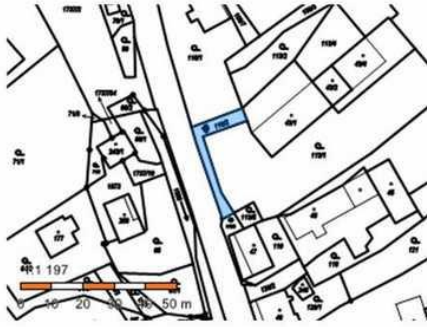


Foto snímek



Územní plán



Povodňová mapa



**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotožil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:10 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-3385/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 52.200,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022-0100/OSM ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 14:52:52. Zápis proveden dne 05.05.2022. Řízení Číslo řízení V-3385/2022-804 110/2, LV 429 k.ú. Straník

## Porovnávací vzorek 2

### Porovnávací vzorek-realizované prodeje obdobných pozemků 2

Parcelní číslo:	<a href="#">194/6</a>
Obec:	<a href="#">Hostašovice [568511]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hostašovice [645613]</a>
Číslo LV:	<a href="#">234</a>
Výměra [m²]:	66
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
[REDACTED]	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

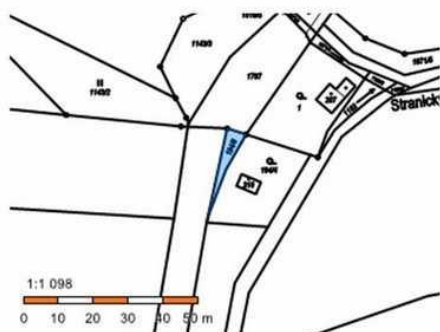
Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
<a href="#">V-11328/2021-804</a>	24.11.2021

Katastrální snímek



Územní plán

Foto snímek



Povodňová mapa



zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:11 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-11328/2021-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.650,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 11:38:54. Zápis proveden dne 24.11.2021. Řízení Číslo řízení V-11328/2021-804 194/6, LV 234 k.ú. Hostašovice



## Porovnávací vzorek 3

### Porovnávací vzorek-realizované prodeje obdobných pozemků 3

Parcelní číslo:	<a href="#">718/12</a>
Obec:	<a href="#">Hostašovice [568511]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hostašovice [645613]</a>
Číslo LV:	<a href="#">178</a>
Výměra [m²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">72044</a>	113

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
<a href="#">V-7003/2022-804</a> 06.09.2022

Katastrální snímek

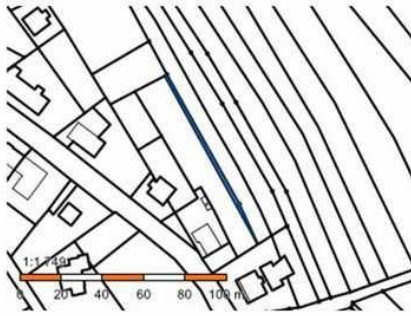


Foto snímek



Územní plán



Povodňová mapa



**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.09.2022 18:12 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-7003/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.300,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 08:19:51. Zápis proveden dne 06.09.2022. Řízení Číslo řízení V-7003/2022-804 718/12, LV 178 k.ú. Hostašovice

## Fotodokumentace

