

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1558/168/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1929-475/2023

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: 29 a 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 08.08.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 08.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Pozemek p.č.218/43,zahrada, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 25 m².

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1929-475/2023

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.2.8.2023**

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 02.08.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

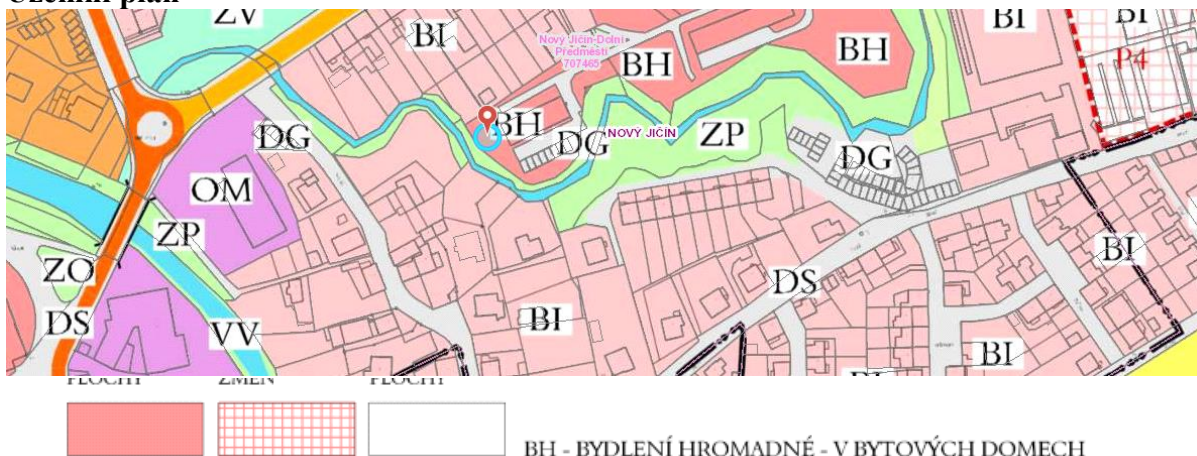
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

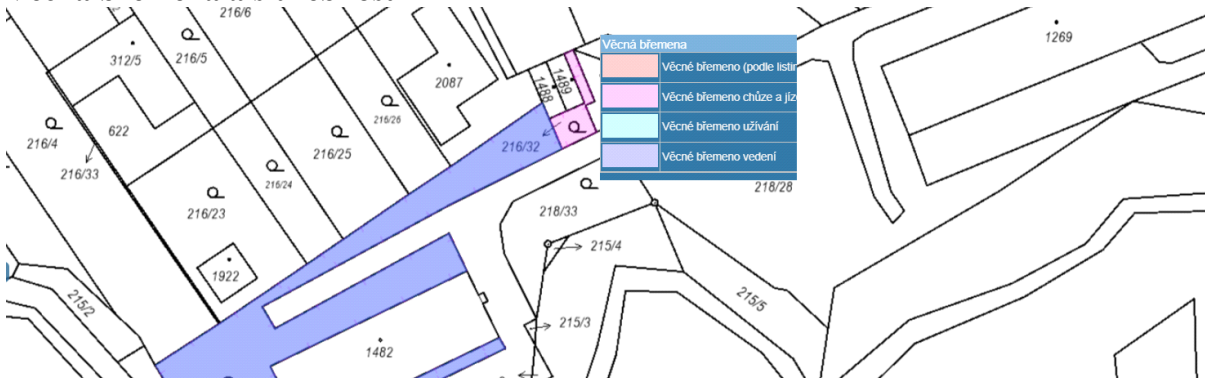
Územní plán



Povodňová mapa



Věcná břemena a služebnosti



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

kteřou 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 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.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 ... 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

kde

I_T 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_i 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_o index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

kde

l konstanta,

P_i 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_p index polohy, který se určí podle vzorce

kde

P_i 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 m²,

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

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

kde

P_i 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 určena podle vzorce kde

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

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

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

I_T index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I_P 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 určena podle vzorce kde

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

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

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

I_T index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I_P 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 m², podle odstavce 6 činí nejméně pro zastavěné pozemky 20 Kč za m², pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m².

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 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.

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."

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 vyhláškou 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

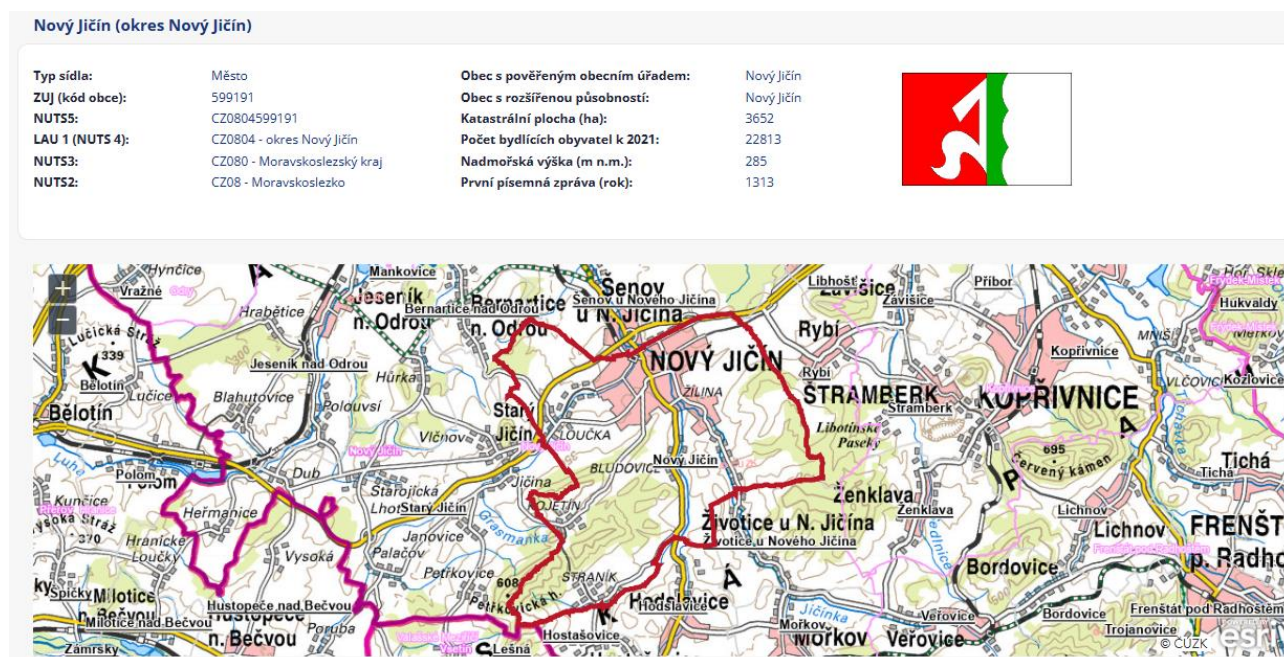
Nový Jičín Město, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín, podíl 1 / 1

LV 10001

Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

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

Místopis



Celkový popis nemovité věci Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Původní pozemek p.č.218/29,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí



Nový pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí



Trojúhelníkový pozemek zastavěný, součást funkčního celku. Zaplacený. Prodejem dojde k nápravě právních vztahů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.218/43,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 ZCv = **1 146,00 Kč/m²**

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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	VI	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Bez dalších vlivů - Bez.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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,-	0,990		1 134,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	218/43	25	1 134,54	28 363,50
Stavební pozemek - celkem			25		28 363,50

Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena = 28 363,50 Kč celkem


Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	25,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Porovnávací vzorek č.1 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků			
Lokalita:	Obec Nový Jičín			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:20 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-2894/2023-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.239.750,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 10:46:52. Zápis proveden dne 17.05.2023. Řízení Číslo řízení V-2894/2023-804 1493/218, LV 2306 k.ú. Žilina u Nového Jičína			
Pozemek:	855,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Realizace prodeje - 2023			1,00	
K2 Velikost - Bez vlivu na cenu			1,00	
K3 Tvar pozemku - Bez vlivu na cenu			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Bez vlivu na cenu			1,00	
K5 Poloha - Bez vlivu na cenu			1,00	
				
				Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
				Váha: 3
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 239 750	855	1 450	1,00	1 450

Název:	Porovnávací vzorek č.2-uskutečněné prodeje obdobných pozemků			
Lokalita:	Obec Nový Jičín			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:21 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-10557/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 08:50:00. Zápis proveden dne 12.01.2023. Řízení Číslo řízení V-10557/2022-804 555, LV 600 k.ú. Žilina u Nového Jičína; 560, LV			

600 k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek: 379,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Realizace prodeje - 2023	1,00
K2 Velikost - Omezující využití	1,30
K3 Tvar pozemku - Bez vlivu na cenu	1,30
K4 Inženýrské sítě - Ne všechny	1,30
K5 Poloha - Omezující využití	1,30



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

Váha: 3

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
200 000	379	528	2,86	1 510

Název: Porovnávací vzorek č.3-uskutečněné prodeje obdobných pozemků

Lokalita: Obec Nový Jičín

Popis: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotožil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:23 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-10373/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:32:26. Zápis proveden dne 05.01.2023. Řízení Číslo řízení V-10373/2022-804 1258, LV 2484 k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek: 929,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Realizace prodeje - 2023	1,00
K2 Velikost - Bez vlivu na cenu	1,00
K3 Tvar pozemku - Bez vlivu na cenu	1,00
K4 Inženýrské sítě - Stejně	1,00
K5 Poloha - Bez vlivu na cenu	1,00



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

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 450 000	929	1 561	1,00	1 561

Minimální jednotková porovnávací cena	1 450 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 507 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 492 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 561 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 500 Kč/m²
Výměra pozemku	25,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	37 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí	28 364,- Kč
---	-------------

Výsledná cena - celkem: 28 364,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 28 360,- Kč

slovy: Dvacetosmtisícťřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	28 360 Kč
bez DPH	
slovy: Dvacetosmtisícťřistašedesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci

Pozemek p.č.218/43,zahrada, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 25 m².

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1929-475/2023

Silné stránky:

Poloha, funkční celek.

Slabé stránky:

Velikost

Příležitosti:

Vznik pozemků v jednotném 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." Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci, pozemku p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 25 m² ve výši 1 500,- Kč/m², tj. 37 500,- Kč za nemovitou věc.

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 37 500 ,- Kč za nemovitou věc

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

Bez

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.218/43,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

37 500,- Kč

5. ZÁVĚR

Porovnávací hodnota	37 500 Kč
---------------------	-----------

Obvyklá cena	37 500 Kč
bez DPH	
slovy: Třicetsedmtisícpětset Kč	

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023125.

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 1558/168/2023.

V Novém Jičíně 08.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

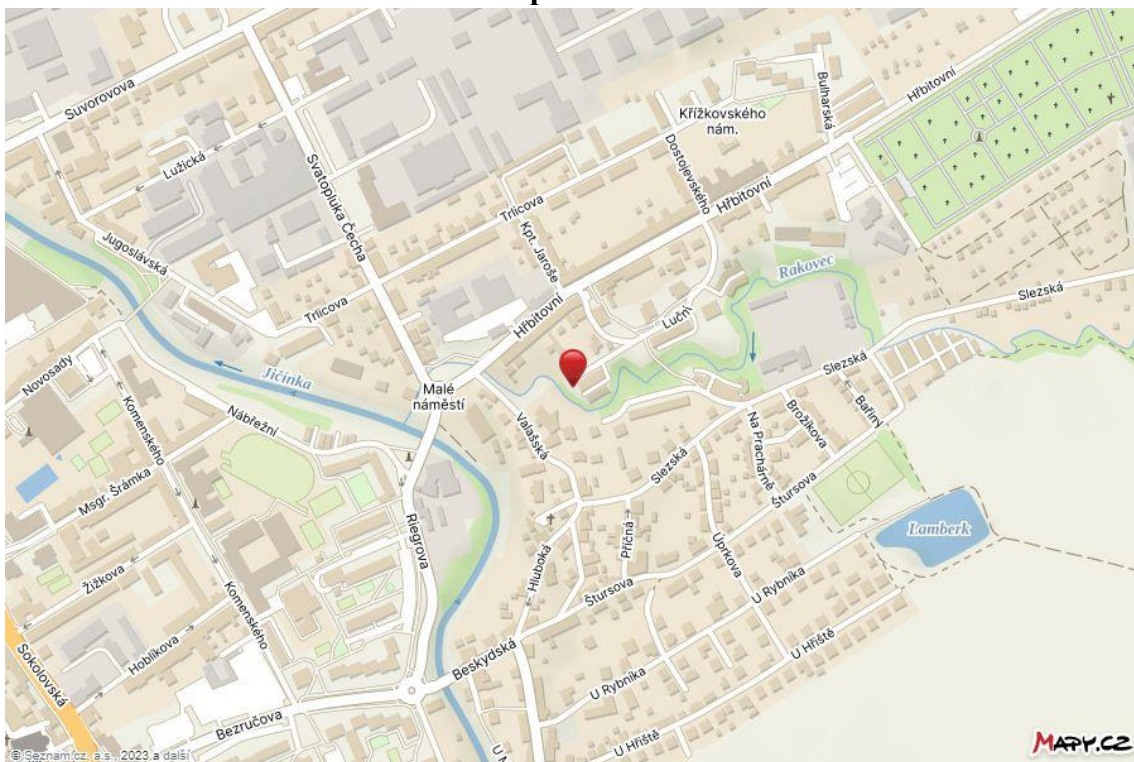
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

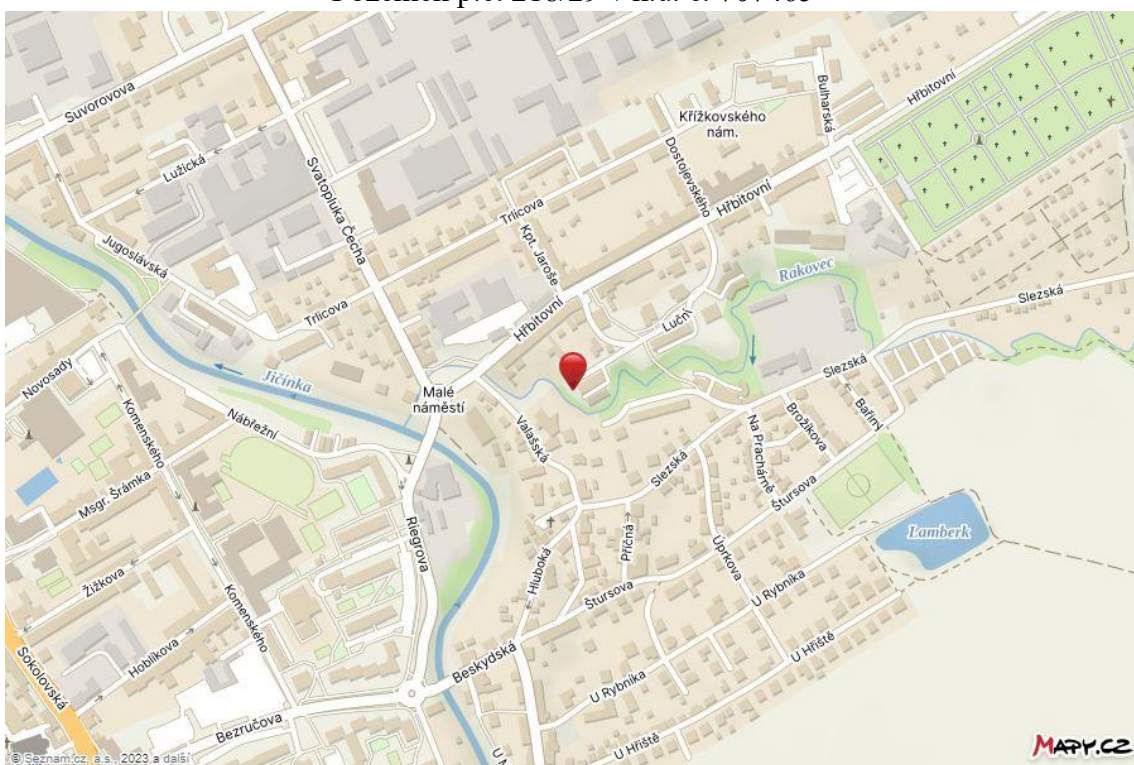
SEZNAM PŘÍLOH

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

Mapa oblasti

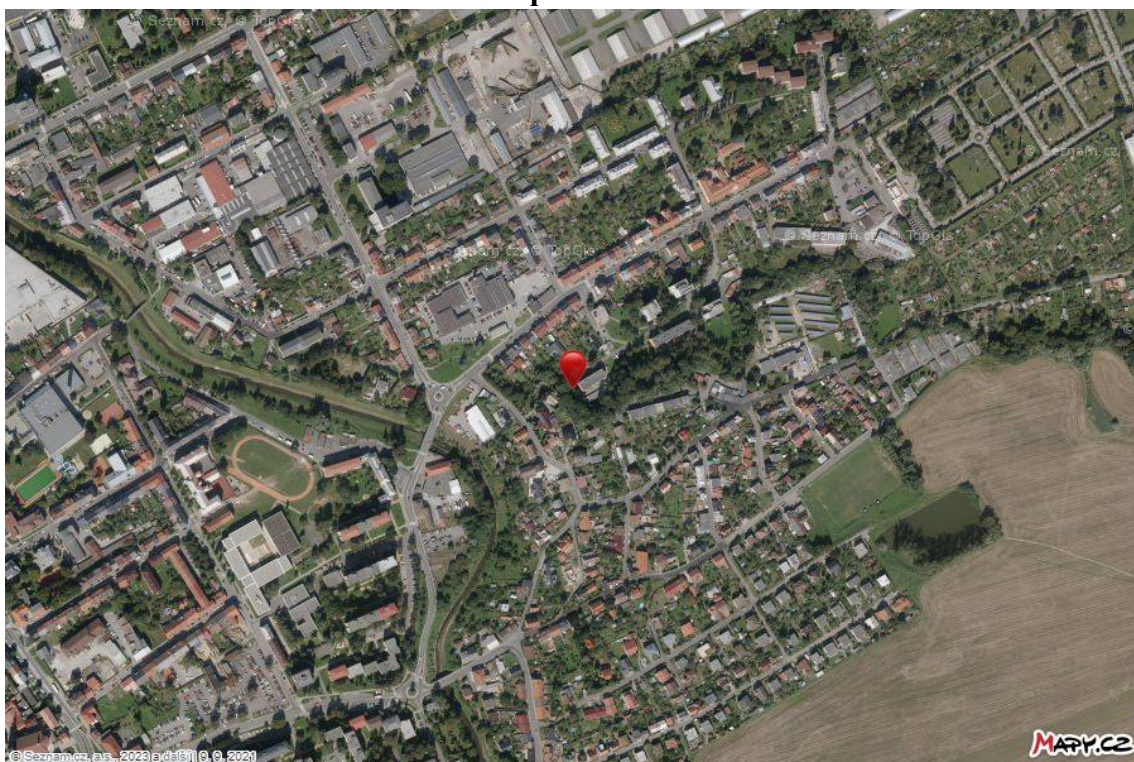


Pozemek p.č. 218/29 v k.ú. č. 707465

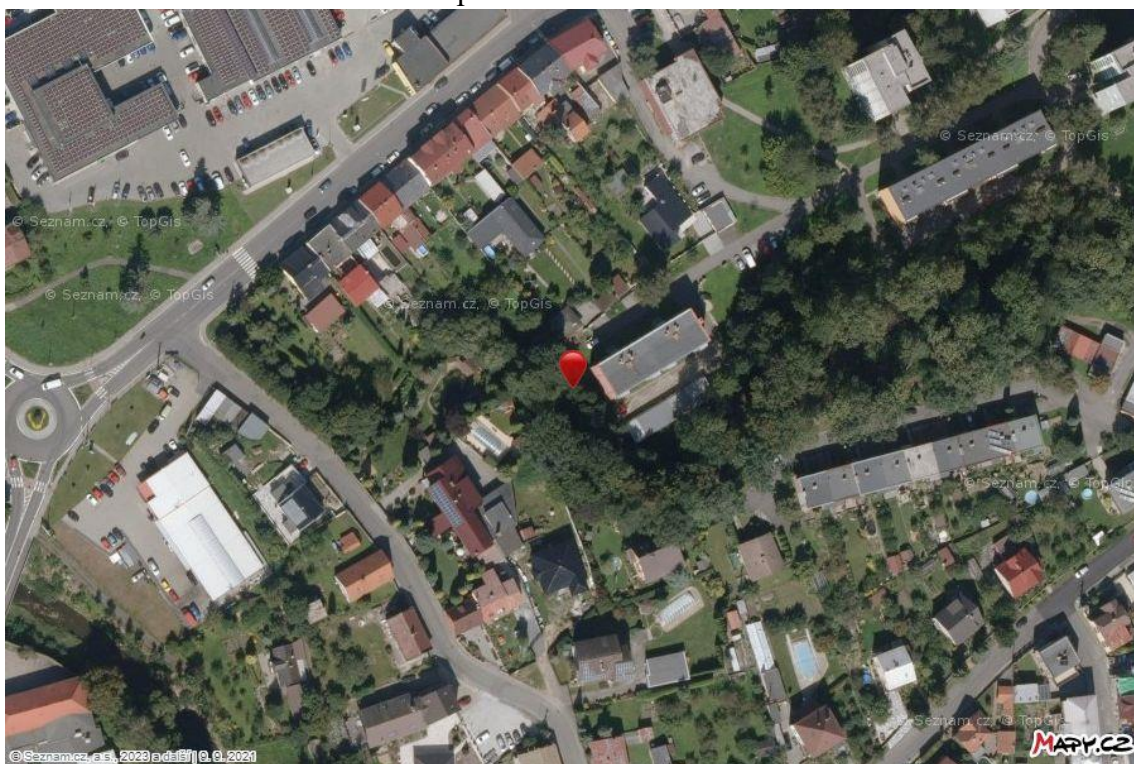


Pozemek p.č. 218/29 v k.ú. č. 707465

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 218/29 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 218/29 v k.ú. č. 707465

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	218/29
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	1156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-172/2022-804

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811	1156

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 218/29 v k.ú. č. 707465

Porovnávací vzorek 1

Porovnávací vzorek 1

Parcelní číslo:	1493/218
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína [707511]
Číslo LV:	2306
Výměra [m ²]:	855
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811	855

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-2894/2023-804	17.05.2023



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:20 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-2894/2023-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.239.750,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 10:46:52. Zápis proveden dne 17.05.2023. Řízení Číslo řízení V-2894/2023-804 1493/218, LV 2306 k.ú. Žilina u Nového Jičína

Porovnávací vzorek 2

Porovnávací vzorek 2

Parcelní číslo:	555
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína [707511]
Číslo LV:	600
Výměra [m²]:	379
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64841	379

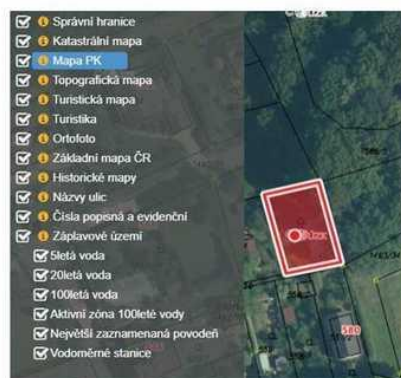
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-10557/2022-804	12.01.2023



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotožil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:21 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-10557/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 08:50:00. Zápis proveden dne 12.01.2023. Řízení Číslo řízení V-10557/2022-804 555, LV 600 k.ú. Žilina u Nového Jičína; 560, LV 600 k.ú. Žilina u Nového Jičína

Porovnávací vzorek 3

Porovnávací vzorek 3

Parcelní číslo:	1258
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína [707511]
Číslo LV:	2484
Výměra [m²]:	929
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64068	423
62441	378
62844	128

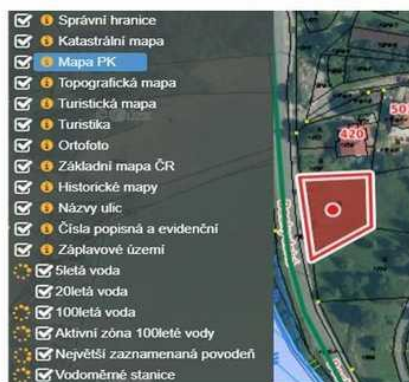
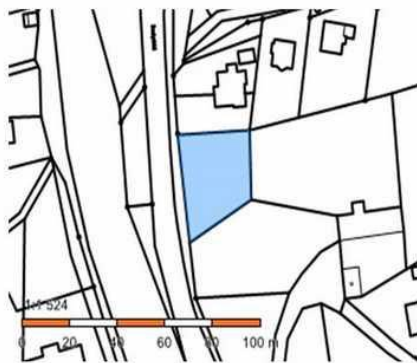
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-10373/2022-804	05.01.2023



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 20.06.2023 22:23 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-10373/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:32:26. Zápis proveden dne 05.01.2023. Řízení Číslo řízení V-10373/2022-804 1258, LV 2484 k.ú. Žilina u Nového Jičína

Fotodokumentace

