ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1546/155/2023

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.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Znalec: ***Ing Ivo Štefek***
[redacted]
741 01 Nový Jičín

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

Počet stran: 29 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.07.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 25.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:
Pozemek p.č.479/3,ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 785 m^2.
Předmětem ocenění je pouze pozemek bez porostů a venkovních úprav na něm umístěných.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.25.7.2023.**

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.06.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. ,č. 488/2020 Sb.,424/2021 Sb. a Sb. č.337/2022 Sb. ze dne 9.11.2022 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

Územní plán

OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
OK - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ

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-podpůrná metoda

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 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 m^2,
ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 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 x I

kde
1 ..... 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
1 ..... 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 umisťuje 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^2,
ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2, 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 záklaní 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 umisťuje 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^2,
ZC ..... základní cena pozemku v Kč za m^2, 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 umisťuje 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^2,
ZC ..... základní cena pozemku obce v Kč za m^2, 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 m^2, podle odstavce 6 činí nejméně pro zastavěné pozemky 20 Kč za m^2, pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m^2.

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 cenv četně 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 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 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 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.

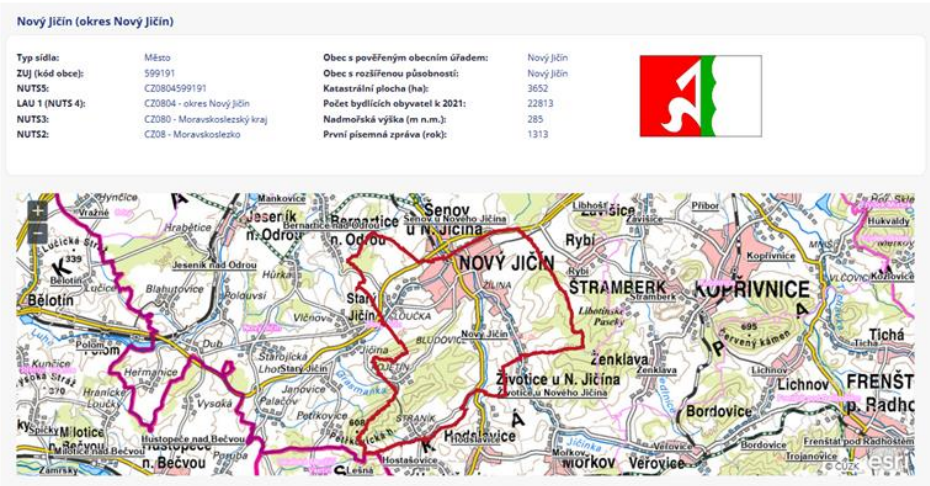
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10000
Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
Vlastník: Nový Jičín Město, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín, podíl 1 / 1

Místopis



Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek p.č.479/3, k.ú. Nový Jičín Horní Předměstí jenž je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace je ve skutečnosti ve skutečnosti ve funkčním celku s pozemkem p.č.st.520/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Nový Jičín Horní Předměstí jehož součástí je hotel „Na Skalkách" a dle územního plánu je určen k zastavění občanským vybavením-komerčním zařízením malým a středním.Tomu tak jest . Na ploše je umístěno venkovní posezení, zakryté podium pro např.hudební produkci, malý prodejní stánek a dětské hrací zařízení a další podobné atrakce..

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní 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-Horní 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: Poptávka nižší než nabídka - Minimální skupina zajímající 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 lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,631}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,616}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,587}$

1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,930}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,631}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,930 * 1,000 * 0,631 = **0,587**

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,-	0,587		672,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	479/3	785	672,70	528 069,50
Stavební pozemek - celkem			785		**528 069,50**

Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena celkem = **528 069,50 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	785,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Realizovaný prodej pozemku 1 v dané oblasti**
Lokalita: Nový Jičín-Horní Předměstí
Popis: daje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:20 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-799/2023-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 529.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2023/0022/OSM ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 13:53:41. Zápis proveden dne 24.02.2023. Řízení Číslo řízení V-799/2023-804 391/3, LV 220 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 695/6, LV 220 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek: 529,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Realizace prodeje - 2023	1,00
K2 Územní plán - Obdobný	1,00
K3 Velikost a poloha pozemku - Blíž centru	0,85

Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky-Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Váha: 1

Cena [Kč] k 27.1.2017	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
529 000	529	1 000	0,85	**850**

Název: **Realizovaný prodej pozemku 2 v dané oblasti**
Lokalita: Nový Jičín - Dolní Předměstí
Popis: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:30 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-8298/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 169.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022-0287/OSM ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 13:41:21. Zápis proveden dne 26.10.2022. Řízení Číslo řízení V-8298/2022-804 872/76, LV 1169 k.ú. Nový

Jičín-Horní Předměstí

Pozemek: 179,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Realizace prodeje - 2022	1,10
K2 Územní plán - Možnost zastavění	0,90
K3 Velikost a poloha pozemku - Bez vlivu na cenu	1,00

Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky-Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Váha: 1

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
169 000	179	944	0,99	**935**

Název: **Realizovaný prodej pozemku 3 v dané oblasti**

Lokalita: Nový Jičín-Horní Předměstí

Popis: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:59 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-9267/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.115.200,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022/0344/OSM ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 14:07:32. Zápis proveden dne 05.12.2022. Řízení Číslo řízení V-9267/2022-804 730/30, LV 320 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek: 4 720,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Realizace prodeje - 2022	1,10
K2 Územní plán - Bez vlivu na cenu	1,00
K3 Velikost a poloha pozemku - Větší	0,85

Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky-Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Váha: 5

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
3 115 200	4 720	660	0,94	**620**

Minimální jednotková porovnávací cena	620 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	802 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	698 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	935 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**700 Kč/m^2**
Výměra pozemku	785,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**549 500 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 528 070,- Kč

Výsledná cena - celkem: 528 070,- Kč

slovy: Pětsetdvacetosmtisícsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 528 070 Kč

bez DPH

slovy: Pětsetdvacetosmtisícsedmdesát 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.479/3,ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 785 m^2.

Silné stránky
Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí tvoří funkční celek s pozemkem p.č.st.520/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Nový Jičín Horní Předměstí jehož součástí je hotel „Na Skalkách"

Slabé stránky
Úzký okruh zájemců

Příležitosti
Vznik pozemků ve funkčním celku, zvyšování celkové hodnoty souboru nemovitých věcí

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^2 tj. 549 500,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.479/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 785 m^2

II. Příslušenství nemovitých věci, 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^2 tj. 549 500,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.479/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 785 m^2

IV. Známá 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^2 tj. 549 500,- Kč/nemovitá věc za pozemek p.č.479/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 785 m^2

5. ZÁVĚR

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.479/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 549 500,- Kč

Porovnávací hodnota	549 500 Kč

Pozemek p.č.479/3, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Obvyklá cena

785 m^2

549 500 Kč

bez DPH

slovy: Pětsetčtyřicetdevěttisícpětset Kč

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023120.

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 1546/155/2023.

V Novém Jičíně 25.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

[redacted]

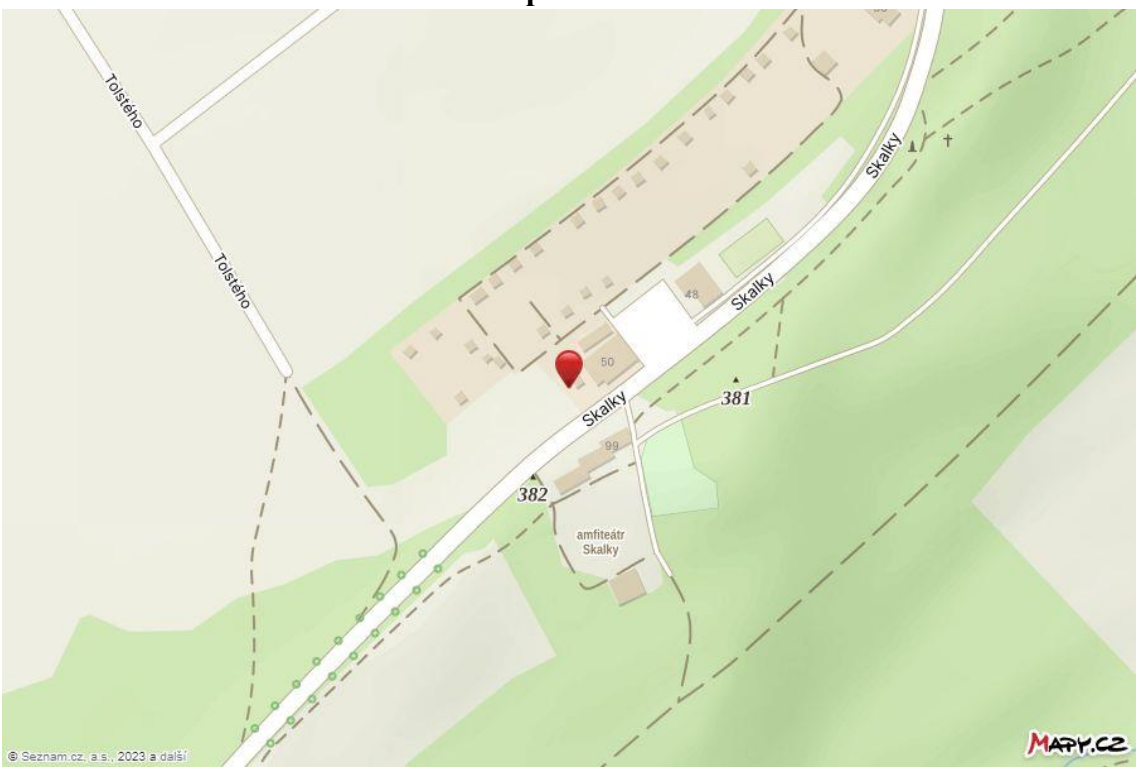
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Porovnávací vzorky-realizované prodeje obdobných pozemků	6
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 479/3 v k.ú. č. 707431

Pozemek p.č. 479/3 v k.ú. č. 707431

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	479/3
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	785
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

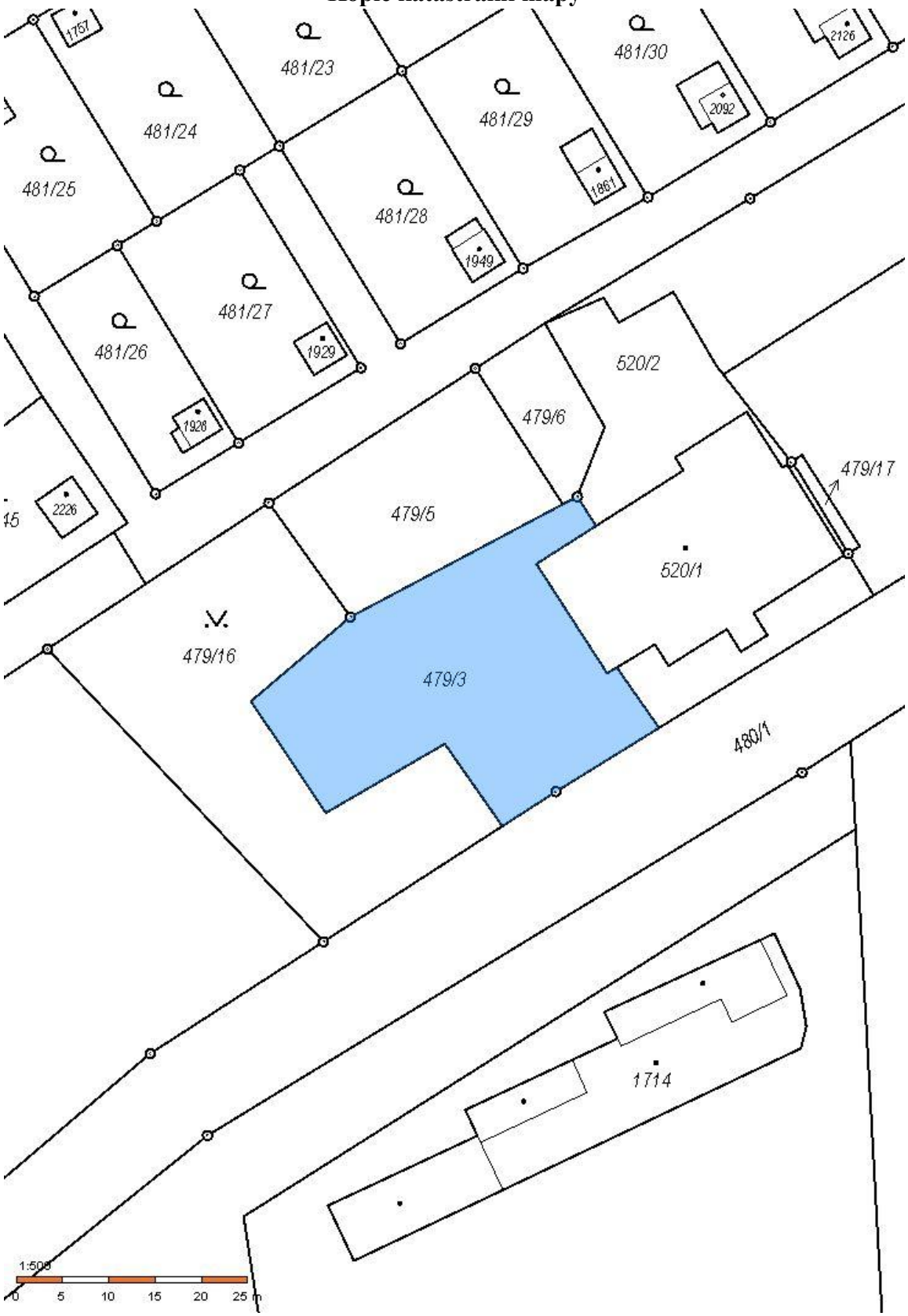
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 479/3 v k.ú. č. 707431

Porovnávací vzorek 1

Porovnávací vzorek 1

Parcelní číslo:	391/3
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	220
Výměra [m²]:	510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted], Nusle, 12800 Praha 2	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDŘ-294/2022-804

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.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-799/2023-804	24.02.2023

Katastrální snímek

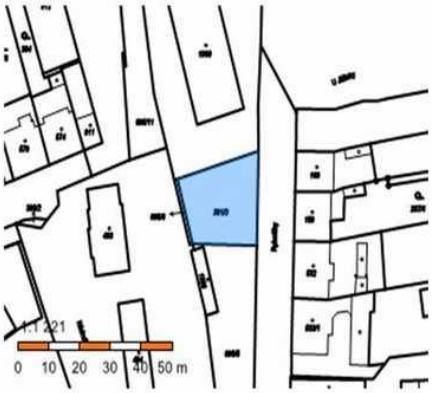
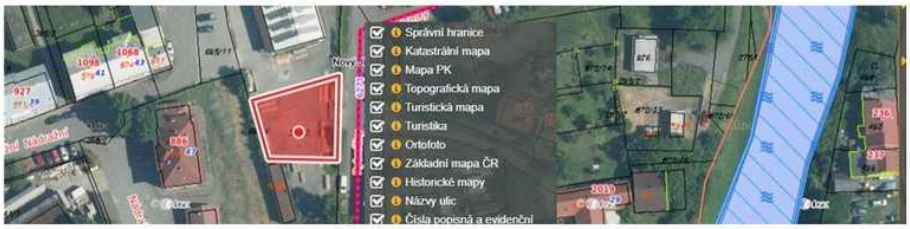


Foto snímek

Povodňová mapa



Územní plán

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:20 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-799/2023-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 529.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2023/0022/OSM ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 13:53:41. Zápis proveden dne 24.02.2023. Řízení Číslo řízení V-799/2023-804 391/3, LV 220 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 695/6, LV 220 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Porovnávací vzorek 2

Porovnávací vzorek 2

Parcelní číslo:	872/76
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	1169
Výměra [m²]:	179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted] 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.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-8298/2022-804	26.10.2022

Katastrální snímek

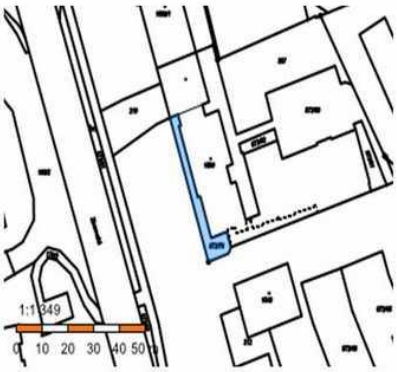


Foto snímek

Povodňová mapa

Územní plán

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:30 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-8298/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 169.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022-0287/OSM ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 13:41:21. Zápis proveden dne 26.10.2022. Řízení Číslo řízení V-8298/2022-804 872/76, LV 1169 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Porovnávací vzorek 3

Porovnávací vzorek 3

Parcelní číslo:	730/30
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	320
Výměra [m²]:	4720
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted], 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64911	4720

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-9267/2022-804	05.12.2022

Katastrální snímek

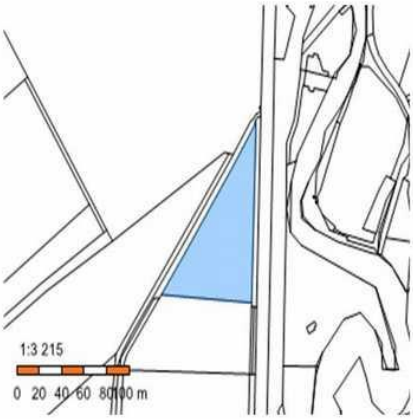
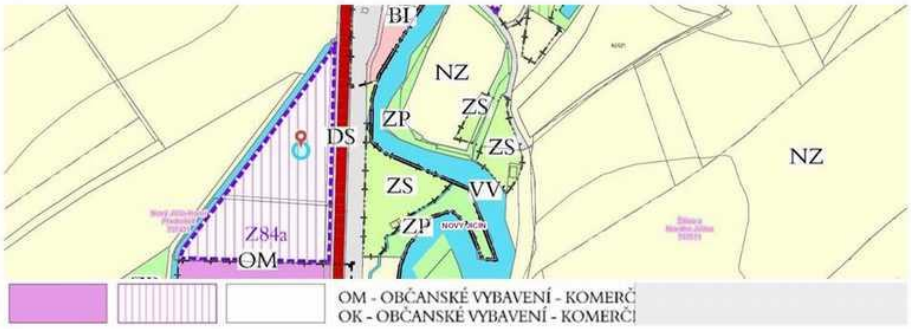


Foto snímek

Povodňová mapa

Územní plán



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 23.07.2023 12:59 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-9267/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.115.200,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2022/0344/OSM ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 14:07:32. Zápis proveden dne 05.12.2022. Řízení Číslo řízení V-9267/2022-804 730/30, LV 320 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Mapa oblasti