

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1560/170/2023

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.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1928-474/2023

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: 11.08.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 11.08.2023

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.584/4,ostatní plocha,ostatní komunikace,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 152 m².

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1928-474/2023

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.11.8.2023**

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.08.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

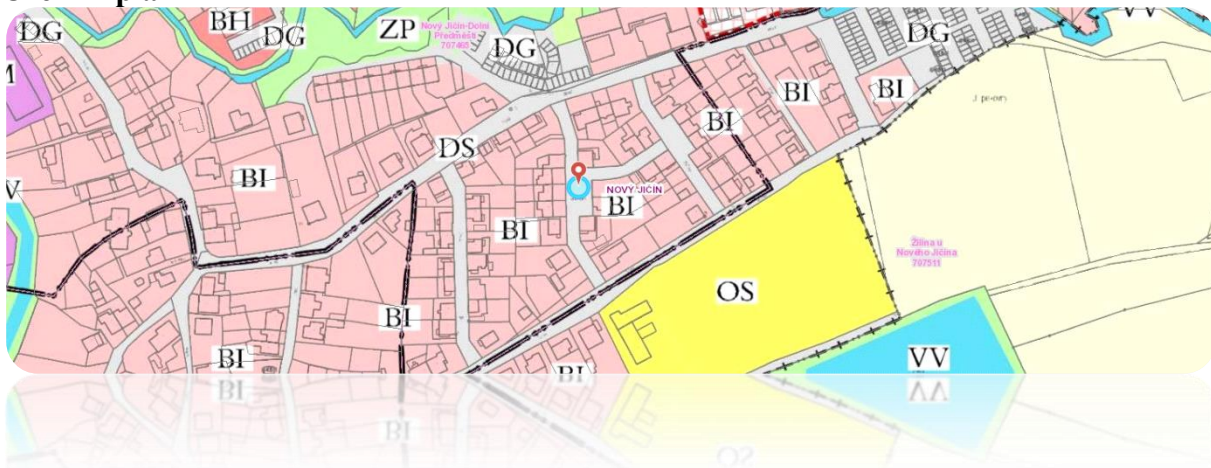
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

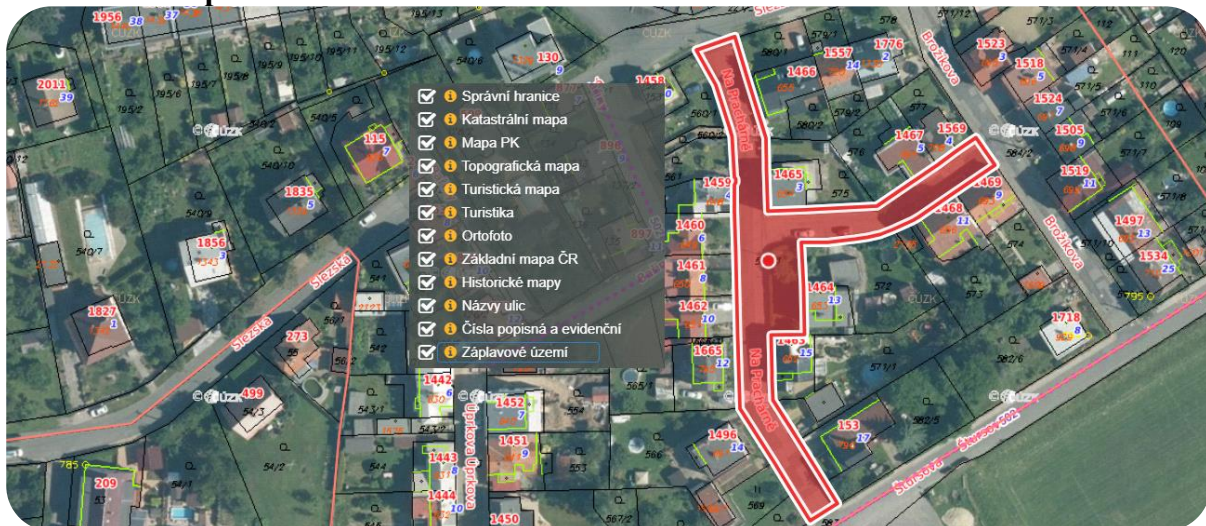
- a. Informační výpis o pozemku a nemovitosti
- b. Informační snímek z katastru a dálkový přístup do KN
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Skutečnosti zjištěné na místě v den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

Územní plán

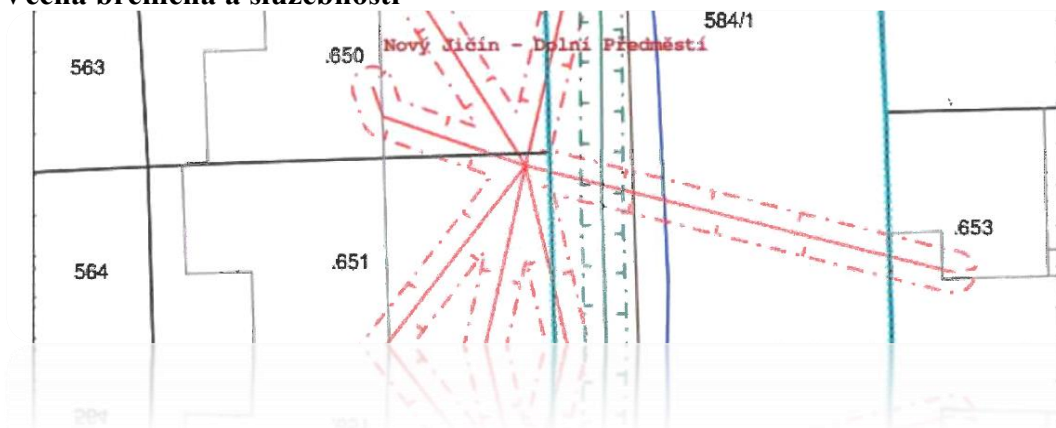


DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ

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

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

Dálkový přístup do ČÚZK

Povodňová mapa - portál

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Určení administrativní ceny

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

§ 9 **Členění pozemků**

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

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

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

a) nezastavěné pozemky,

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

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

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

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

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

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

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

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

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí 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

$$ZCU = ZC \times I,$$

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

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

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.

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 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 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

Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

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

LV 10001

Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

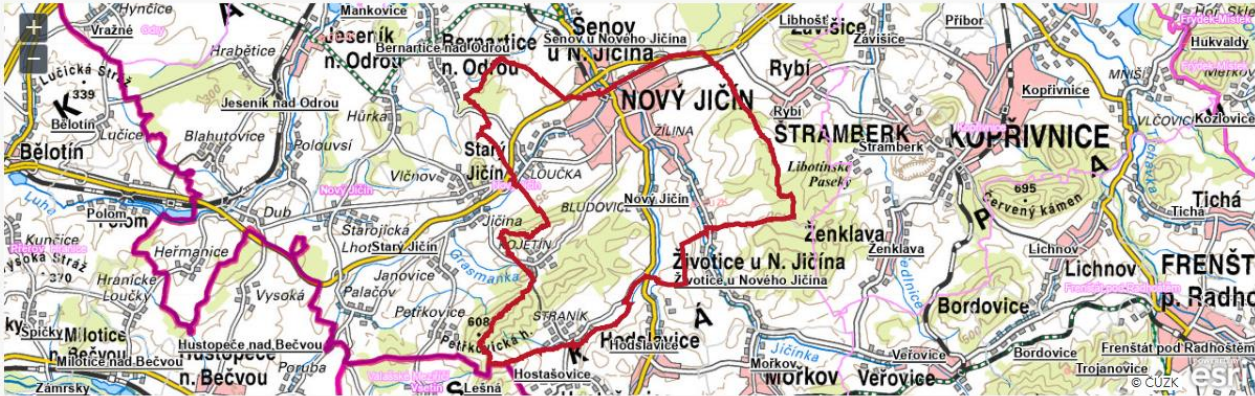

Vlastník : Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

Dokumentace a skutečnost

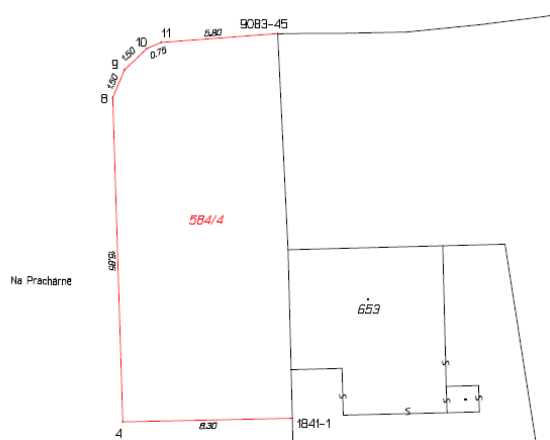
Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)

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



Celkový popis nemovité věci Pozemek p.č.584/4, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí



Místním šetřením byly zjištěny následující skutečnosti. Jedná se o pozemek ve funkčním celku s pozemkem p.č.st.653, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí. Je oddělen od komunikace tujemi a není užíván jako komunikace nebo parkoviště. Jedná se o regulérní stavební pozemek a jako takový je oceněn.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č.584/4,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	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

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

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.584/4,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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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	ostatní plocha	584/4	152	1 134,54	172 450,08
Stavební pozemek - celkem					172 450,08

Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena = 172 450,08 Kč celkem

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč


Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	152,00 m ²

Srovnatelné nemovité 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 Jičina			
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: 1
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
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 Jičina; 560, LV 600 k.ú. Žilina u Nového Jičina			

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: 2

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 Jičina

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: 5

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	1 534 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 561 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 550 Kč/m²
Výměra pozemku	152,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	235 600 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí	172 450,- Kč
Ocenění - celkem:	172 450,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	162 450,- Kč

Výsledná cena - celkem:

162 450,- Kč

slovy: Jednostošedesátdvatisícčtyřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	162 450 Kč
bez DPH	
slovy: Jednostošedesátdvatisícčtyřistapadesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:
Pozemek p.č.584/4, ostatní plocha. ostatní komunikace, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 152 m².

Pozemek vznikl oddělením dle GP 1928-474/2023

Silné stránky:

Poloha, inženýrské sítě.

Slabé stránky:

Omezená prodejnost, 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.584/4, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 152 m² ve výši 1 550,- Kč/m², tj. 235 600,- 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 235 600 ,- Kč za nemovitou věc

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

10 000,- Kč

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a věcných břemen(V.) , které se výkon týká

Ve výši 225 600 ,- Kč za nemovitou věc

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/4,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

235 600,- Kč

2. Věcná břemena

10 000,- Kč

5. ZÁVĚR

Porovnávací hodnota	235 600 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	225 600 Kč
bez DPH	
slovy: Dvěstědvacetpěttisícšestset Kč	

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2023127.

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 1560/170/2023.

V Novém Jičíně 11.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

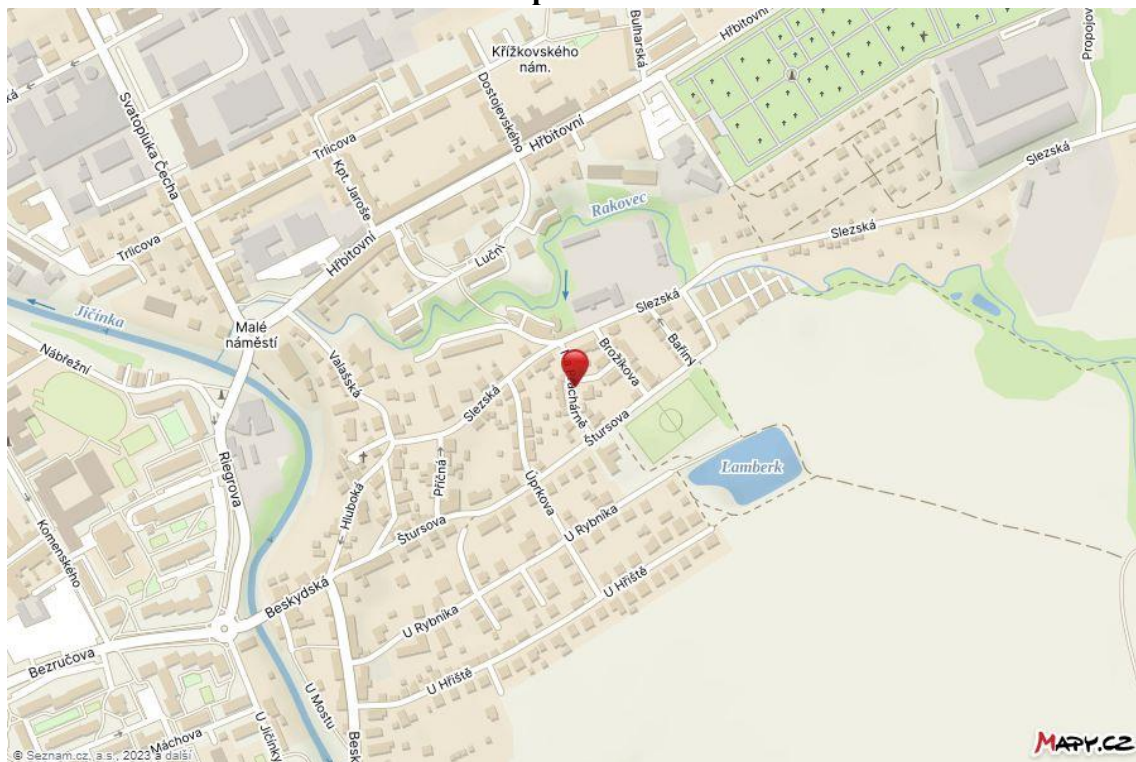

741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

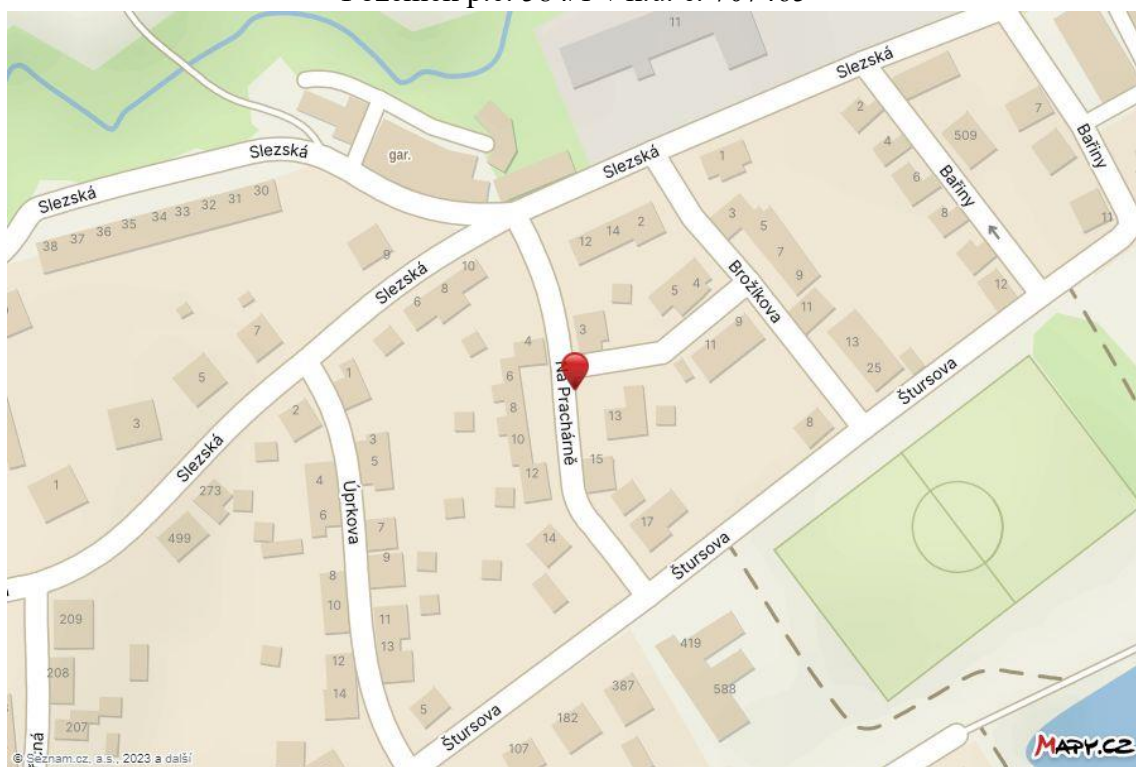
SEZNAM PŘÍLOH

	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

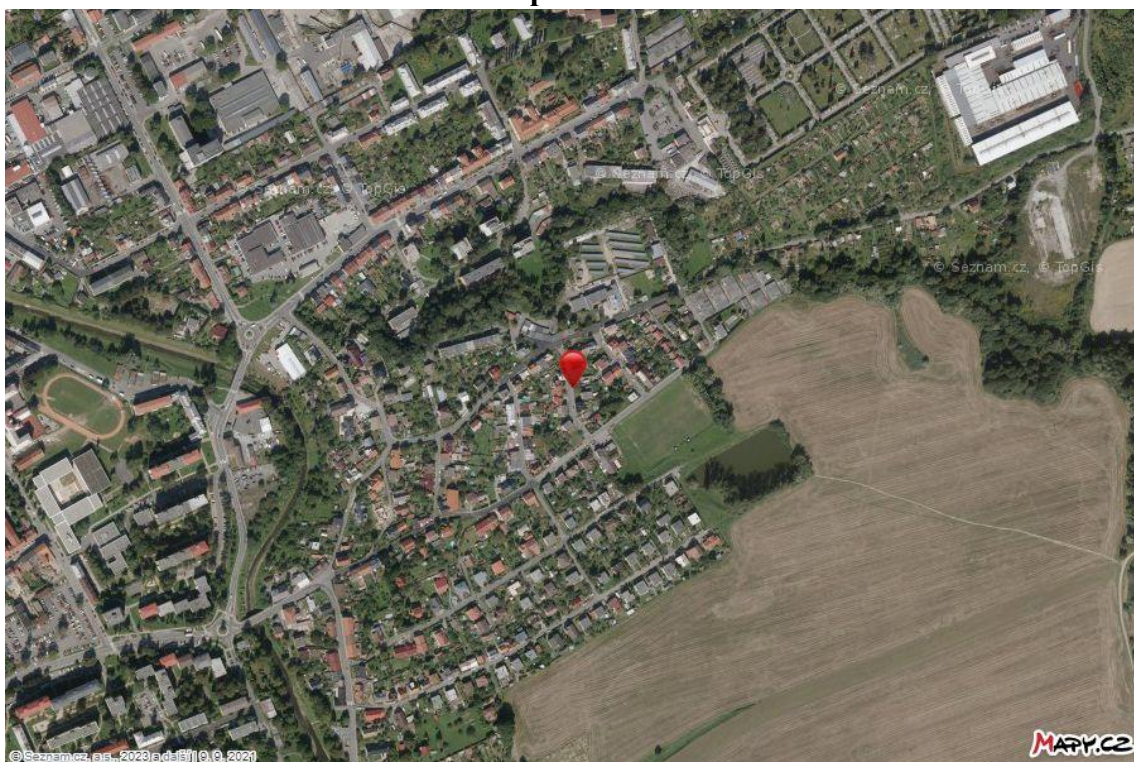


Pozemek p.č. 584/1 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 584/1 v k.ú. č. 707465

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 584/1 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 584/1 v k.ú. č. 707465

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	584/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	1569
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	

Nesoulady

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

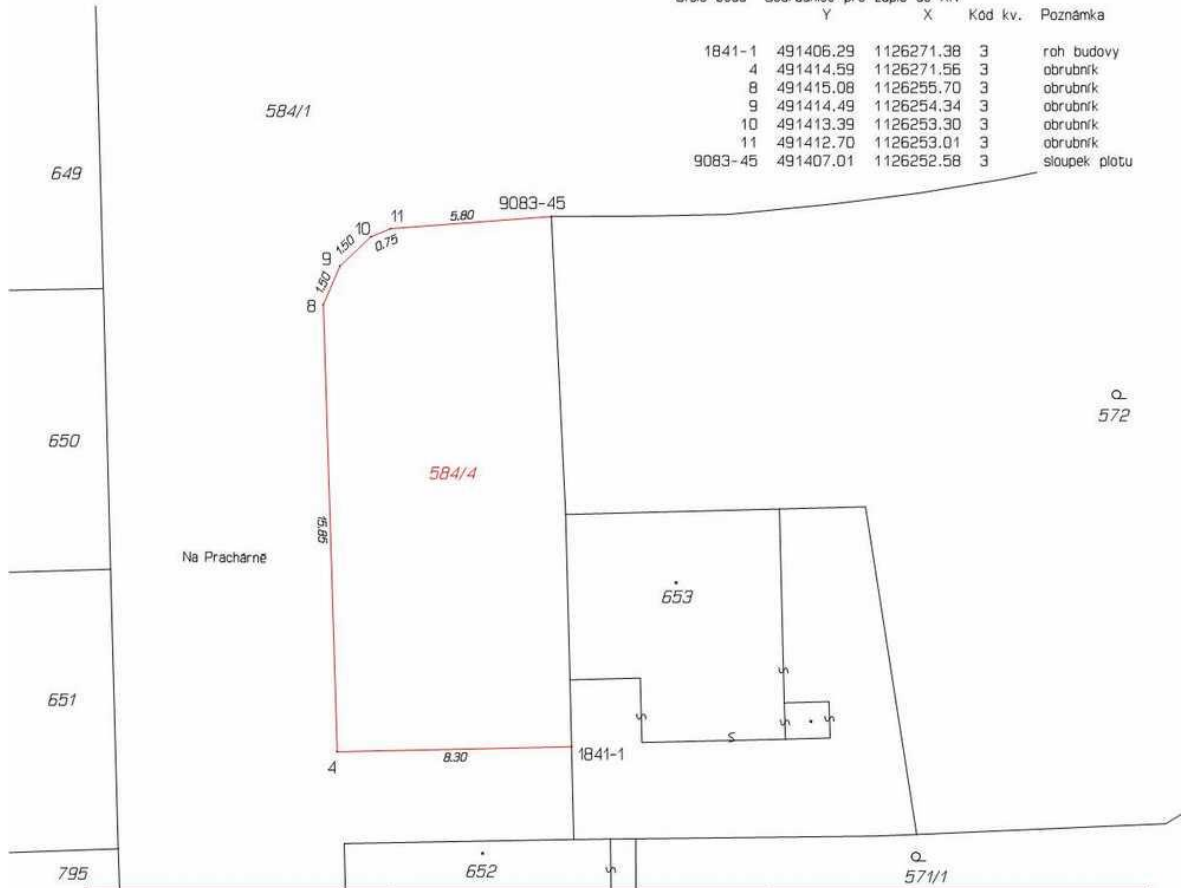
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
584/1	15	69	ostat. pl. ostat. komunikace	584/1	14	17	ostat. pl. ostat. komunikace			2	584/1	10001	14	17
	15	69		584/4	1	52					ostat. pl. ostat. komunikace	2	584/1	10001

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1841-1	491406.29	1126271.38	3	roh budovy
4	491414.59	1126271.56	3	obrubník
8	491415.08	1126255.70	3	obrubník
9	491414.49	1126254.34	3	obrubník
10	491413.39	1126253.30	3	obrubník
11	491412.70	1126253.01	3	obrubník
9083-45	491407.01	1126252.58	3	sloupek plotu



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX	Jméno, příjmení: XXXXXXXXXX
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1309/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: XXXXXXXXXX
	Dne: 1. srpna 2023 Číslo: 474/2023	Dne: XXXXXXXXXX Číslo: XXXXXXXXXX
	Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uložení v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: XXXXXXXXXX 742 21 Kapřívnice IČ: 879 339 34, tel: +420776751125	Katastrální úřad souhlasí s odslovením parcel.	Dvěřil: stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1928-474/2023		
Okres: Nový Jičín		
Obec: Nový Jičín		
Kat. území: Nový Jičín-Další Předměstí		
Mapový list: Nový Jičín 6-3/12		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhaných nových hranic které byly označeny předepsaným způsobem.		

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 [m²]:	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

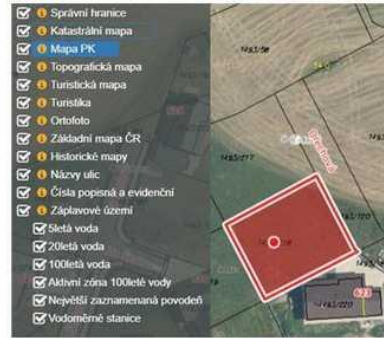
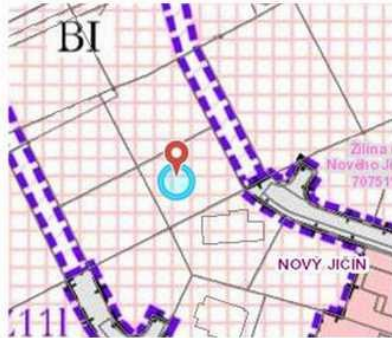
Omezení vlastnického práva

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

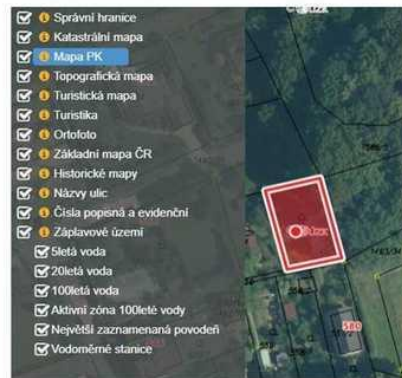
Omezení vlastnického práva

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

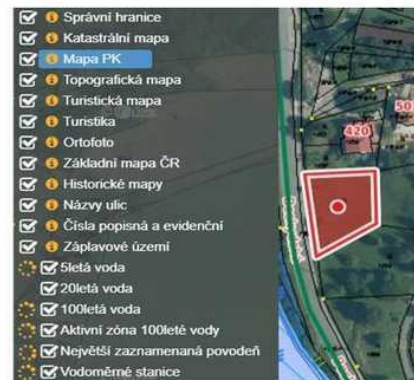
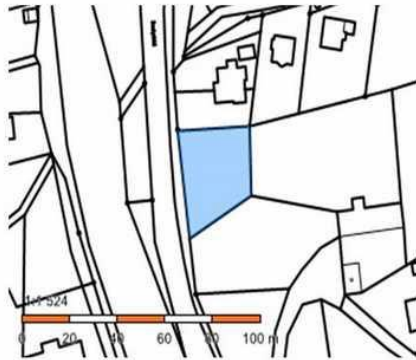
Omezení vlastnického práva

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 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

Fotodokumentace

