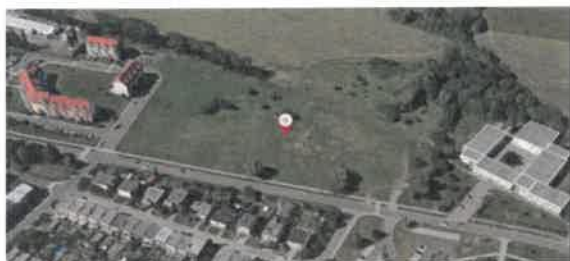


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1416/25/2023

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 souboru nemovitých věcí, cena souboru pozemků za 1 m²:

Zástavba BH na ul. B. Martinů

- Pozemek p.č.587/1,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č. 586/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí
- Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Znalec: Ing I. Š.

Zadavatel: Město Nový Jičín
Masarykovo náměstí 1/1
741 01 Nový Jičín

OBVYKLÁ CENA

1 000 Kč/m²

Počet stran: 85 a 49 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 06.02.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 06.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí, cena souboru pozemků za 1 m²:

Zástavba BH na ul. B. Martinů

Pozemek p.č.587/1,ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 8 744 m²

Pozemek p.č.588/3,orná půda, k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 1.455 m²

Pozemek p.č. 586/3, ostatní plocha, jiná plocha k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 8 744 m²

Pozemek p.č.594/21,ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 688 m²

Pozemek p.č.584/1,orná půda, k. ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 18079 m²

Pozemek p.č.580/2,ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 9 101 m²

Pozemek p.č. 656, ostatní plocha, ostatní komunikace, k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 607 m²

Pozemek p.č.573/1,ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 20 407 m²

Pozemek p.č.657/1,ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 480 m²

Pozemek p.č. 657/10, ostatní plocha, ostatní komunikace, k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí o evidované výměře 472 m²

1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.6.2.2023**

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.02.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

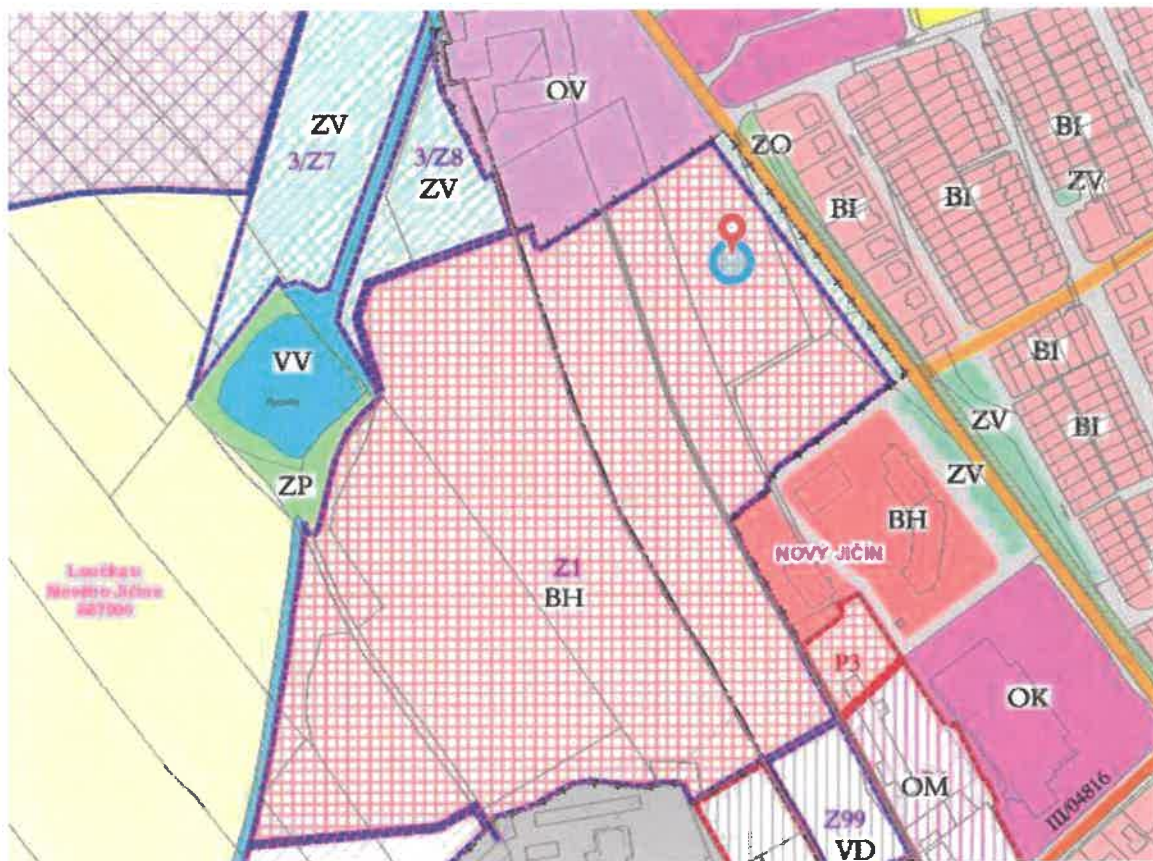
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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
- b. Informační snímek z katastrální mapy
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Informace z realitních serverů
- g. Informace z vlastní databáze znalce
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
- i. Územní plán - podklady

Územní plán



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY
PLOCHY ZMĚN

REZERVNÍ
PLOCHY



BH - BYDLENÍ HROMADNÉ - V BYTOVÝCH DOMECH

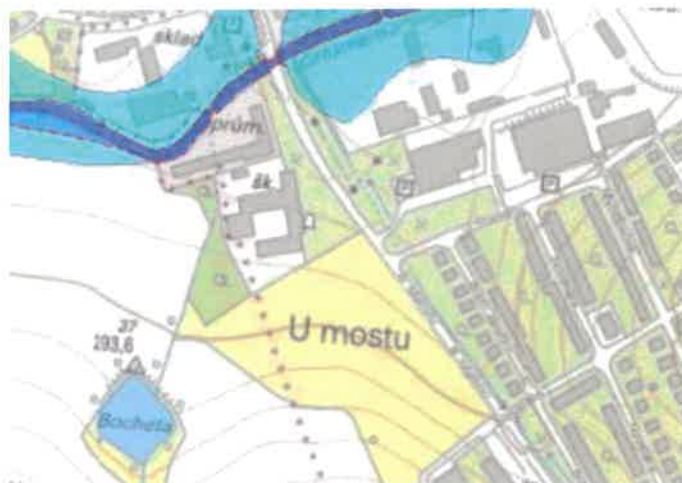
ZASTAVITELNÉ PLOCHY vymezené územním plánem NOVÝ JIČÍN

plocha číslo	katastrální území	typ plochy s rozdílným využitím území	podmínky realizace RP/ÚS ¹⁾	výměra v ha
Z 1	Nový Jičín–Horní Předměstí Loučka u Nového Jičina	BH – bydlení hromadné - v bytových domech	-	11,65

Povodňová mapa

BH - BYDLENÍ HROMADNÉ - V BYTOVÝCH DOMECH
<p>Využití hlavní</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy; - bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností; <p>Využití přípustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; - stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování; - byt majitele nebo správce zařízení; - stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas včetně maloplošných hřišť; - veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky, veřejná WC apod.; - zeleň včetně mobilizace a dětských hřišť; - komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou; - stávající rodinné domy a související doplňkové stavby. - stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci, s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality, připustit; - hromadné garáže podzemní i nadzemní, vestavěné do bytových domů s ohledem na architekturu a organizaci zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení; - řadové garáže stávající; - garáže vestavěné; - nezbytné manipulační plochy; - oplocování pozemků v nezbytně nutném rozsahu, s ohledem na organizaci veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura. <p>Využití nepřípustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat; - hřištilovy; - stavby pro výrobu zemědělskou, chov hospodářských zvířat, výrobu průmyslovou; - sklady; - autobazary; - zahrádkové osady; - komerční zařízení velkoplošná typu supermarket, hypermarket; - čerpací stanice pohonných hmot; - odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů; - ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným. <p>Prostorová regulace</p> <p>Přizpůsobit stavby jejich objemem, hmotovým řešením, tvarem, výškou (podlažností) a převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby.</p>

Povodňová mapa



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 Ministerstvo financí stanoví podle § 33, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.:

Dálkový přístup do ČÚZK

Povodňová mapa - portál

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno 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.

1. 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 tvořícími 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

§ 9 Jiný pozemek

(4)

Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,

- a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo část nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vydaným územním rozhodnutím, ale kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

2. Určení obvyklé hodnoty, ceny:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně 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 (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Pro odhad tržní hodnoty se používají zejména tyto oceňovací metody:

a) Při určení obvyklé ceny pro majetek se vždy preferuje srovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase.

b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění.

c) V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky.

3.Závěrečný odborný odhad obecné ceny

podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10001

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

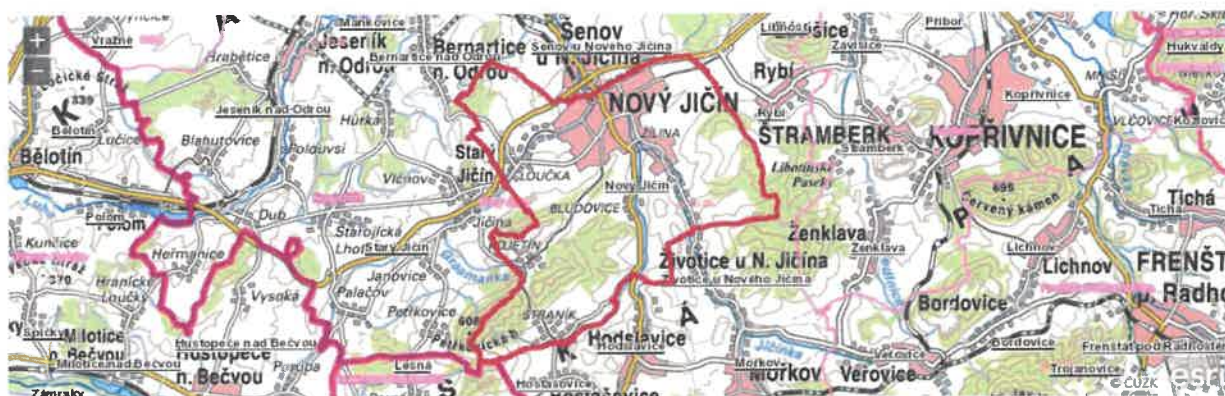
Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

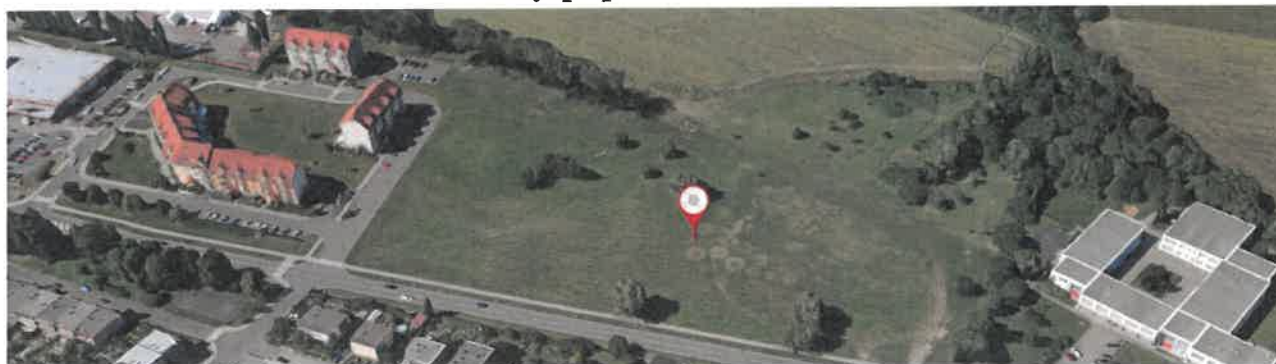
Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)

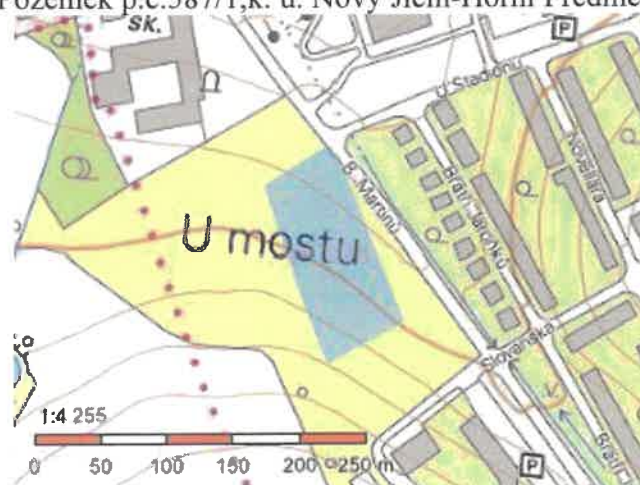
Typ sídla:	Město	Obec s pověřeným obecním úřadem:	Nový Jičín
ZÚJ (kód obce):	599191	Obec s rozšířenou působností:	Nový Jičín
NUTS5:	CZ0804599191	Katastrální plocha (ha):	3652
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0804 - okres Nový Jičín	Počet bydlících obyvatel k 2021:	22813
NUTS3:	CZ080 - Moravskoslezský kraj	Nadmořská výška (m n.m.):	255
NUTS2:	CZ08 - Moravskoslezsko	První písemná zpráva (rok):	1313



Celkový popis nemovité věci



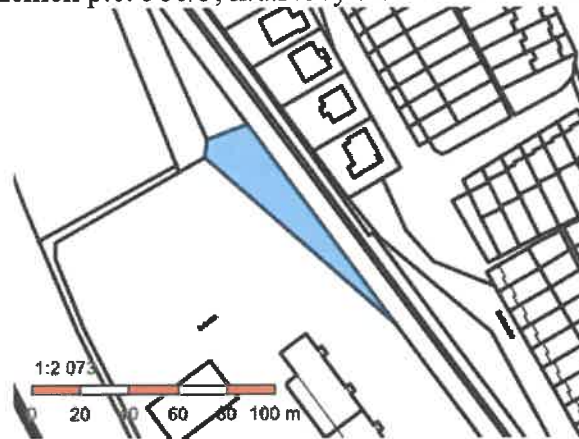
Zástavba BH na ul. B. Martinů
Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí



Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí



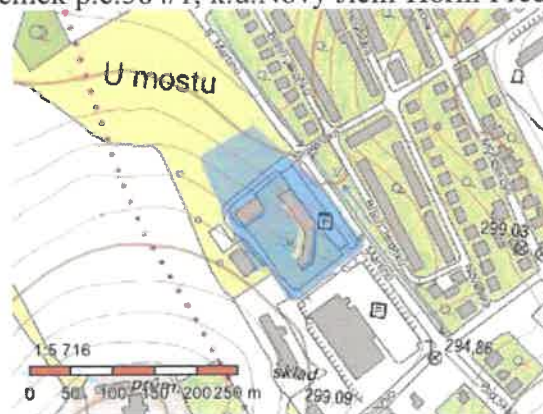
Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí



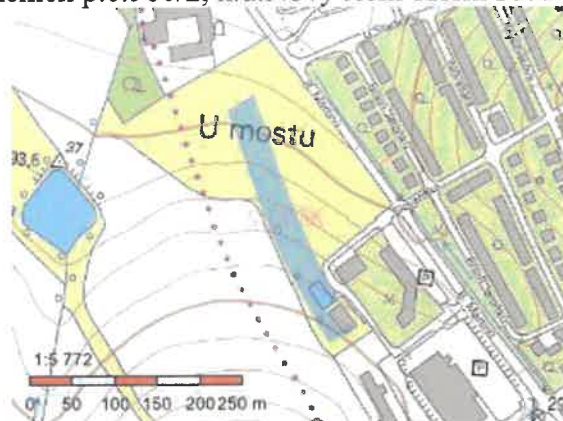
Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí



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



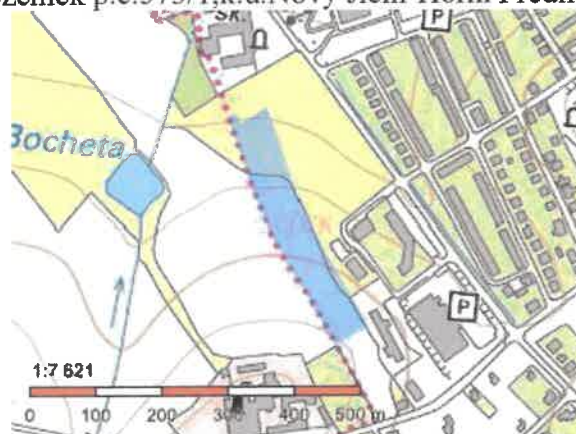
Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí



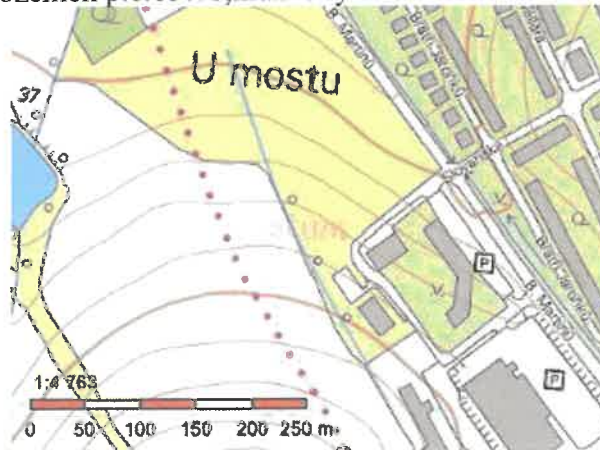
Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

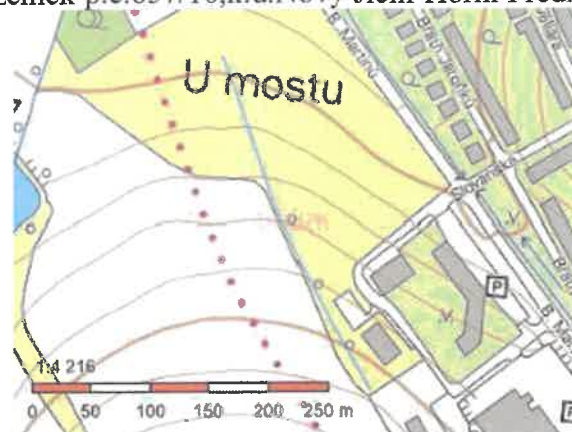


Pozemek p.č.573/1,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí



Pozemek p.č.657/1,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí





Místním šetřením a studiem podkladů byly zjištěny následující skutečnosti: Jedná se o soubor pozemků určených dle platného územního plánu pro zástavbu bydlením hromadným. Jedná se o soubor pozemků v oblasti mezi Kauflandem a zástavbou BH a školou Bohuslava Martinů podél místní komunikace. Inženýrské sítě vedou přes část pozemků určených k zastavění, nebo v dosahu. Jedná se o jednu z posledních velmi atraktivních oblastí určených pro účely bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

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

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

4. ZNALECKÝ 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 = 893,00 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. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Velmi atraktivní pozemky.	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,428$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Rovinaté pozemky, dostupné sítě, dobrý přístup a příjezd	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,942$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,850$$

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	587/1	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	588/3	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	586/3	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná	594/21	1	495,62	495,62

plocha		
Stavební pozemek - celkem	1	495,62
Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = celkem		495,62 Kč

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

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

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	584/1	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = celkem 495,62 Kč

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	580/2		1	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - ostatní komunikace	656	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	573/1	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem				1	495,62

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 9 odst. 4 a) ostatní plocha - ostatní komunikace	657/1	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem		1		495,62

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,360 = 1,850$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	893,-	1,850	0,300	495,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - ostatní komunikace	657/10	1	495,62	495,62
Stavební pozemek - celkem			1		495,62

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena = 495,62 Kč celkem

Pozemky určené k zastavění BH, RD

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávací vzorek- pozemky určené k zastavbě 1			
Lokalita:	Okres Nový Jičín			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:00 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-98/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.748.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 14:29:27. Zápis proveden dne 27.01.2022. Řízení Číslo řízení V-98/2022-804 2066/17, LV 2536 k.ú. Odry; 2066/76, LV 2536 k.ú. Odry; 2066/77, LV 2536 k.ú. Odry			
Pozemek:	12 254,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha - Svažitost			1,15	
K2 Velikost - Menší zástavba			1,20	
K3 Územní plán - Bez vlivu na cenu			1,00	
K4 Povodňová mapa - Bez vlivu na cenu			1,00	
K5 Realizace prodeje - 2022-vliv inflace			1,20	
K6 Inženýrské sítě - Bez plynu,omezena kanalizace			1,20	
K7 Úvaha znalce - Výrazně menší prodejní potenciál			1,20	
				
				Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
				Váha: 4
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 748 000	12 254	469	2,38	1 116

Název:	Porovnávací vzorek- pozemky určené k zastavbě 2			
Lokalita:	Okres Nový Jičín			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:02 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-4813/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 10:47:40. Zápis proveden dne 21.06.2022. Řízení Číslo řízení V-4813/2022-804 630/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou; 634/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou; 645/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou			
Pozemek:	5 075,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Poloha - Méně atraktivní	1,15
K2 Velikost - Méně zastavitelné	1,20
K3 Územní plán - Bez vlivu na cenu	1,00
K4 Povodňová mapa - Bez vlivu na cenu	1,00
K5 Realizace prodeje - 2022-vliv inflace	1,20
K6 Inženýrské sítě - Nákladné zřízení	1,20
K7 Úvaha znalce - Výrazně menší prodejní potenciál	1,20



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. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 900 000	5 075	374	2,38	890

Název: Porovnávací vzorek-pozemky určené k zastavbě 3

Lokalita: Okres Nový Jičín

Popis: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:04 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-254/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 18.377.856,31 CZK. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2021-330/OSM ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 15:35:58. Zápis proveden dne 08.02.2022. Řízení Číslo řízení V-254/2022-804 509/189, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 509/211, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 509/213, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 568/6, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 795/58, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/68, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/69, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/80, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína

Pozemek: 39 704,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Poloha - Okresní město	1,00
K2 Velikost - Omezující cenu	1,00
K3 Územní plán - Bez vlivu na cenu	1,00
K4 Povodňová mapa - Bez vlivu na cenu	1,00
K5 Realizace prodeje - 2022-vliv inflace	1,20
K6 Inženýrské sítě - Omezenější možnosti	1,20
K7 Úvaha znalce - Horší prodejní potenciál	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. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
18 377 856	39 704	463	1,44	667

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Použit median, který nejlépe stanovuje cenu pozemku/m².

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní

Předměstí

1.2.

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1,00 m ²

Minimální jednotková porovnávací cena	667 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	891 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 116 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

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

1. Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí 496,- Kč

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem: **496,- Kč**

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	
1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	496,- Kč
Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem:	496,- Kč
Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	
1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	496,- Kč
Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem:	496,- Kč
Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	
1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	496,- Kč
Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem:	496,- Kč
Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	
1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí	496,- Kč
Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - celkem:	496,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

496/m² Kč

bez DPH

slovy: ČtyřistadevadesátšestKč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí, cena souboru pozemků za 1 m²:

Zástavba BH na ul. B. Martinů

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Silné stránky:

Poloha a potenciál pozemků

Atraktivní poloha

Jedny z posledních pozemků s možným zastavěním

Slabé stránky:

Vysoké náklady na realizaci inženýrských sítí, jejich zkapacitnění tak aby vyhovovaly potřebám zástavby

Příležitosti:

Možnost zastavět dle platného územního plánu

Rozvoj města

Hrozby:

V době ocenění v roce 2023 vzhledem k inflaci, radikálnímu zvyšování cenové hladiny všeho došlo k výraznému omezování nových developerských projektů. Dochází k omezování těchto nových aktivit a vyčkávaní na ustálení cenových hladin energií a stavebních materiálů. Tlak na cenu může způsobit kompletní zastavení možného prodeje a realizace zástavby. Přesto mají pozemky vzhledem k poloze veliký potenciál a jejich atraktivita bude lákat případné investory.

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě .. Při stanovování porovnávací hodnoty vycházel znalec z údajů uvedených v katastru nemovitostí, uskutečněné prodeje obdobných pozemků v oblasti MSK v roce 2022. Pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí-Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení bylo nalezeny obdobné porovnávací vzorky-pozemky určené k zastavění z nichž byly vybrány ty, které nejvíce odpovídaly oceňovaným nemovitým věcem co do využití v MSK, tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny pomocí váženého průměru.

Pro závěrečné stanovení obecné (obvyklé – tržní) ceny je nutno provést rekapitulaci a posouzení vypočtených hodnot a cen, posoudit charakteristiku, specifika a resp. rizika a závady oceňovaných pozemků s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby. Každá

metoda má své klady a zápory, z tohoto důvodu jsem před rozhodnutím, kterou metodu použiji, provedl analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných a dostupných informací.

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou souboru nemovitých věcí ve výši: Zástavba BH na ul. B. Martinů

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

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

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

Cena za 1 m² pozemku určenému k zastavění 1 000,- Kč/m².

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

Bez vlivu na cenu

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

Cena za 1 m² pozemku určenému k zastavění 1 000,- Kč/m².

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

Započtena v ceně

V. Celková cena komplet

Cena za 1 m² pozemku určenému k zastavění 1 000,- Kč/m².

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.587/1,k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.588/3,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č. 586/3, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.594/21,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.584/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.580/2, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č. 656, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.573/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.657/1, k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí

1 000,- Kč

Pozemek p.č.657/10,k.ú.Nový Jičín-Horní Předměstí - Obvyklá cena

1 000 Kč/m²

bez DPH

slovy: Jedentisíc Kč

5. ZÁVĚR

Výsledkem ocenění je stanovení ceny v čase a místě obvyklém pozemků určených k zastavění za 1 m².

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023021.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.7.2013 č.j. Spr 3790/2012 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1416/25/2023 evidence posudků.

V Novém Jičíně 06.02.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing 1 .š

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí	10
Kopie katastrální mapy	10
Inženýrské sítě UAP	2
Studie-prostorová regulace	3
Porovnávací vzorky	21
Fotodokumentace	2

Mapa oblasti



Pozemky určené k zástavbě v k.ú. č. 707431



Pozemky určené k zástavbě v k.ú. č. 707431

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	387/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	8744
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
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Nesoulady

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	588/3
Obec:	Nový Jičín [592191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1455
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nesoulady

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811	1455

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	586/3
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1182
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
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Nesoulady

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	594/21
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	688
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
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Nesoulady

Popis	Rízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-294/2022-804

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	584/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	18079
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nesoulady

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64B11	18079

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno cesty
Věcné břemeno vedení
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	580/2
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	9101
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
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Nesoulady

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	656
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	607
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiná 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

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	573/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [702431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	20407
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
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	ZDŘ-294/2022-804

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	480
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
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	Rízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-294/2022-804

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/10
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	472
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiná oprávnění

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

Nesoulady

Popis	Rízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-294/2022-804

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



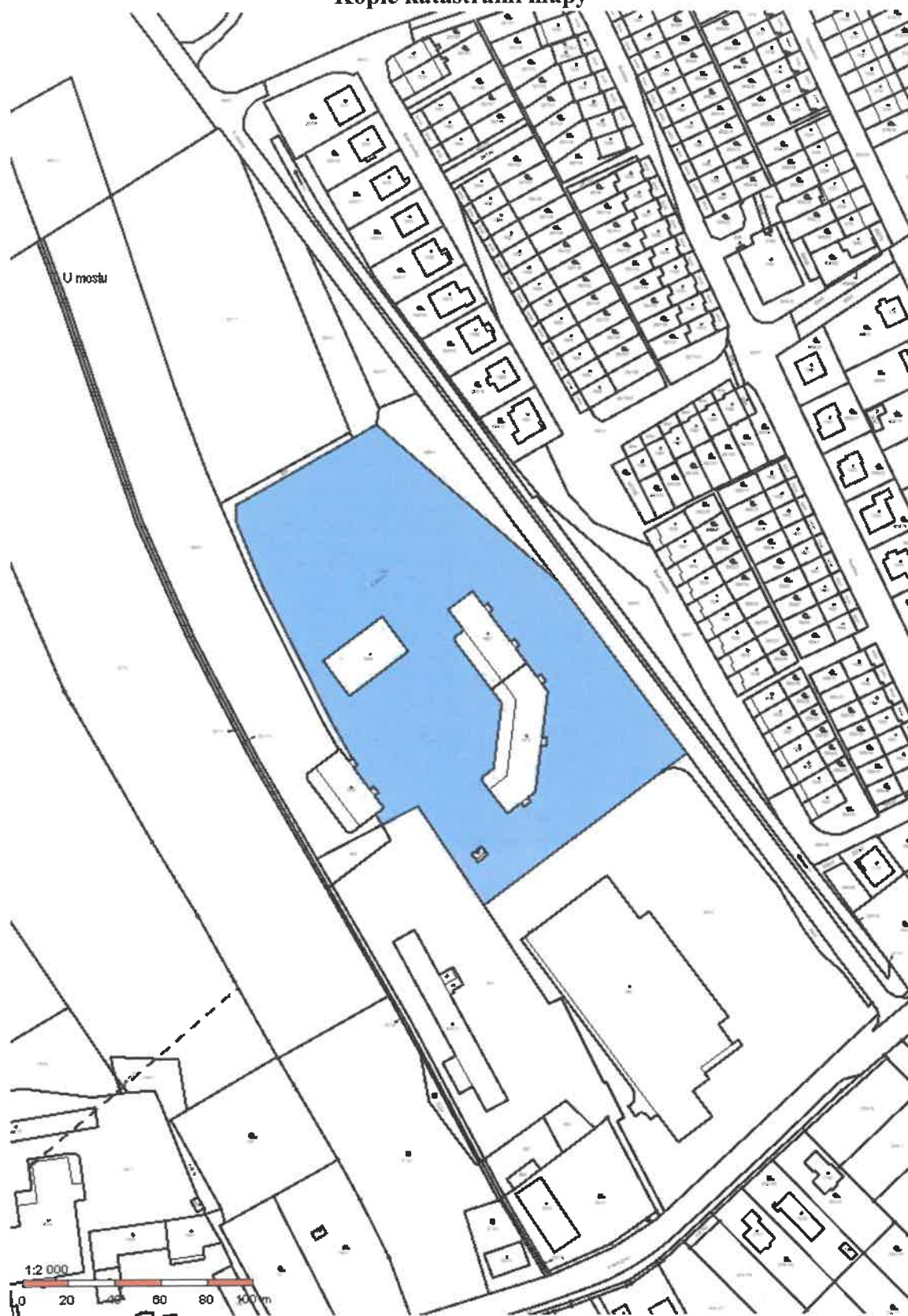
Pozemek p.č. 587/1 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 588/3 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 584/1 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 580/2 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



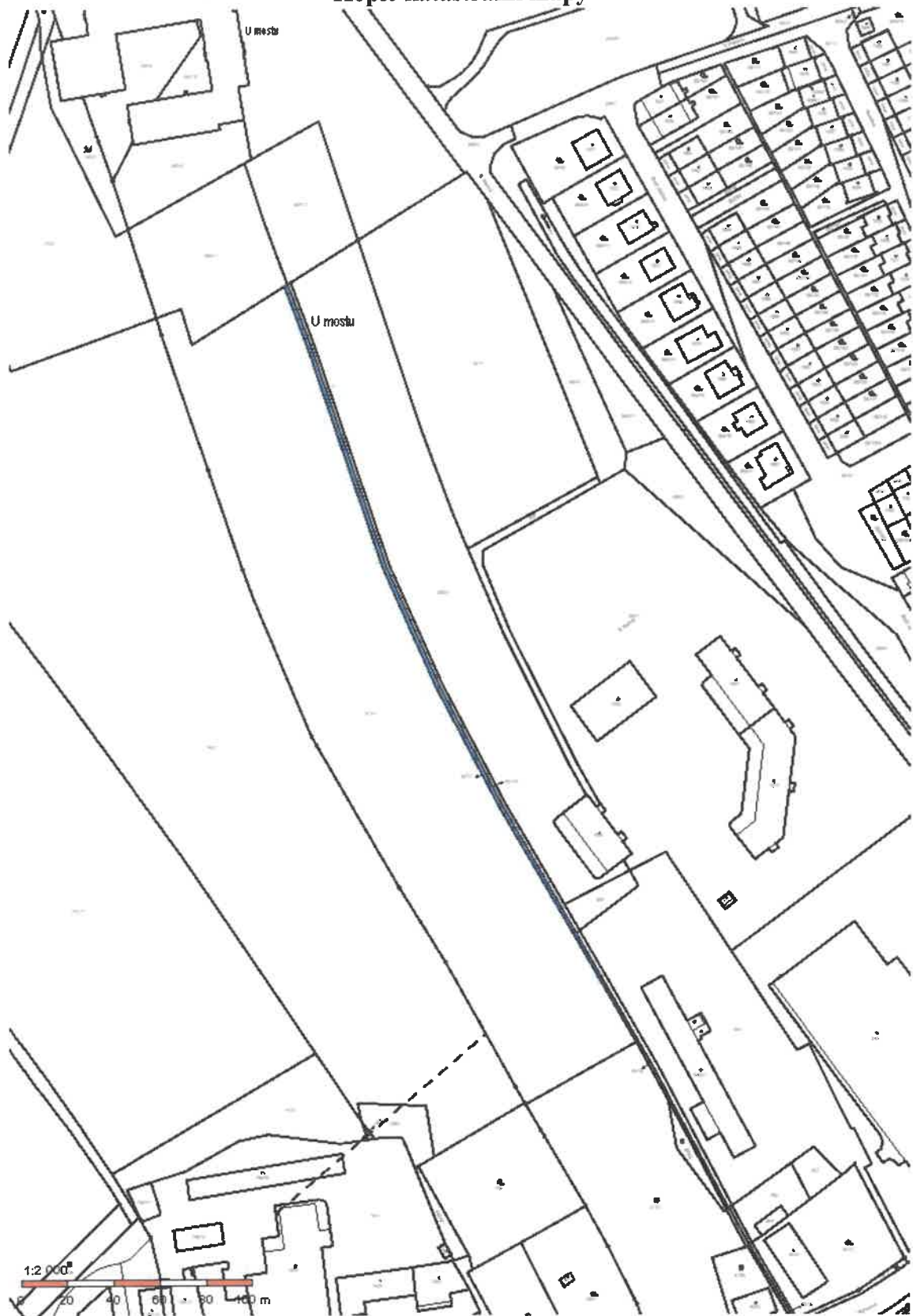
Pozemek p.č. 656 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 573/1 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



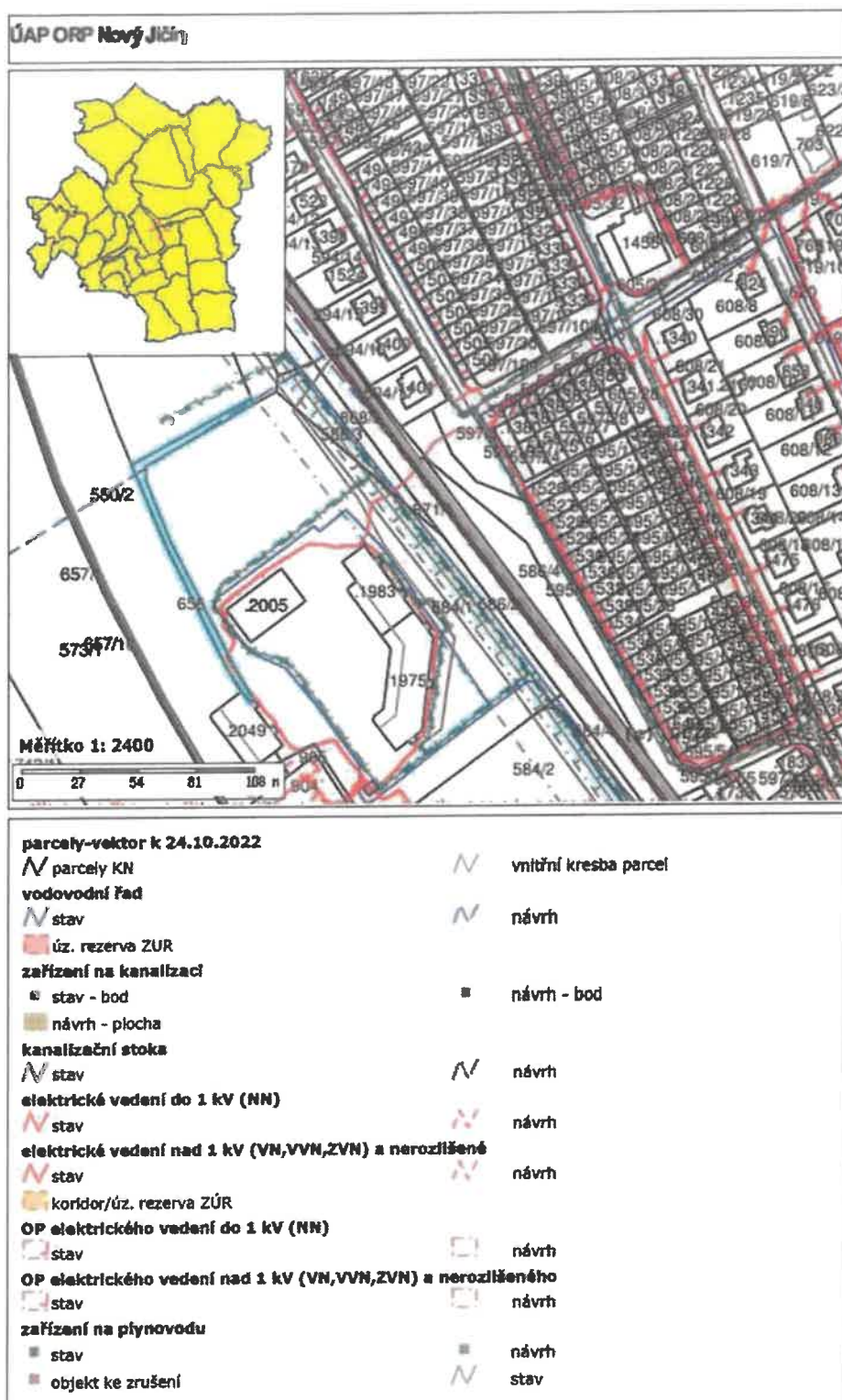
Pozemek p.č. 657/1 v k.ú. č. 707431




Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 657/10 v k.ú. č. 707431

Inženýrské sítě UAP



 návrh	
plynovod	
 stav	
 koridor záměru NET4GAS	
 BP objektu na plynovodu	
 OP plynovodu	
 BP plynovodu	
 OP objektu na plynovodu	
 teplovod	
	 návrh
	 koridor ZÚR

Regulační prvky

Stavební blok

Stavební blok je ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, určená převážně k zastavění budovami. Zpravidla je ohraničeno uličním prostranstvím a vymezeno uliční čarou.

V daném kontextu se jedná o bytovou zástavbu, stavební blok bude umožňovat prostupnost formou veřejně přístupných ploch a prostranství, není žádoucí vznik uzavřeného resortu určeného pouze pro rezidenty. V rámci bloku lze pouze vymezit dílčí soukromé části, dvorky, zahrádky apod., které budou přístupné pouze pro obyvatele domu a vždy bude tato plocha integrována, přimknuta, k domu či mezi domy.

Uliční prostranství

Uliční prostranství je část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Uliční čára

Uliční čára vymezuje ve zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

Stavební čára

Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

1. Stavební čára uzavřená

Stavební čára uzavřená vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvislá a úplně zastavěná.

Stavební čára uzavřená je typická tím, že domy na sebe navazují štitovou stěnou. V odůvodněných případech může být zástavba uzavřená stavební čáry přerušena mezerou šířky max. 4 m, tak aby bylo možné zajistit přístupnost, nebo prostupnost vnitrobloku.



2. Stavební čára otevřená

Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvislá a úplně zastavěná.

V odůvodněných případech může zástavba otevřená stavební čáry ustoupit, pokud nároží a převažují část zástavby neustupující, v případě křivočarého průběhu stavební čáry se zástavba k čáře musí přimýkat.



3. Stavební čára volná

Stavební čára volná vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvislá a úplně zastavěná.



Prostupnost blokem

Prostupnost blokem předepisuje propojení veřejným prostranstvím v přibližně vyznačených místech.

Prostup nemá přesně specifikovanou trasu. Konkrétní trasování a tvarování bude upřesněno v rámci podrobnější projektové dokumentace. Vstupní body prostupu blokem je možno přizpůsobit stavebnímu záměru na parcelách. Minimální šířka prostupu je 4 m.

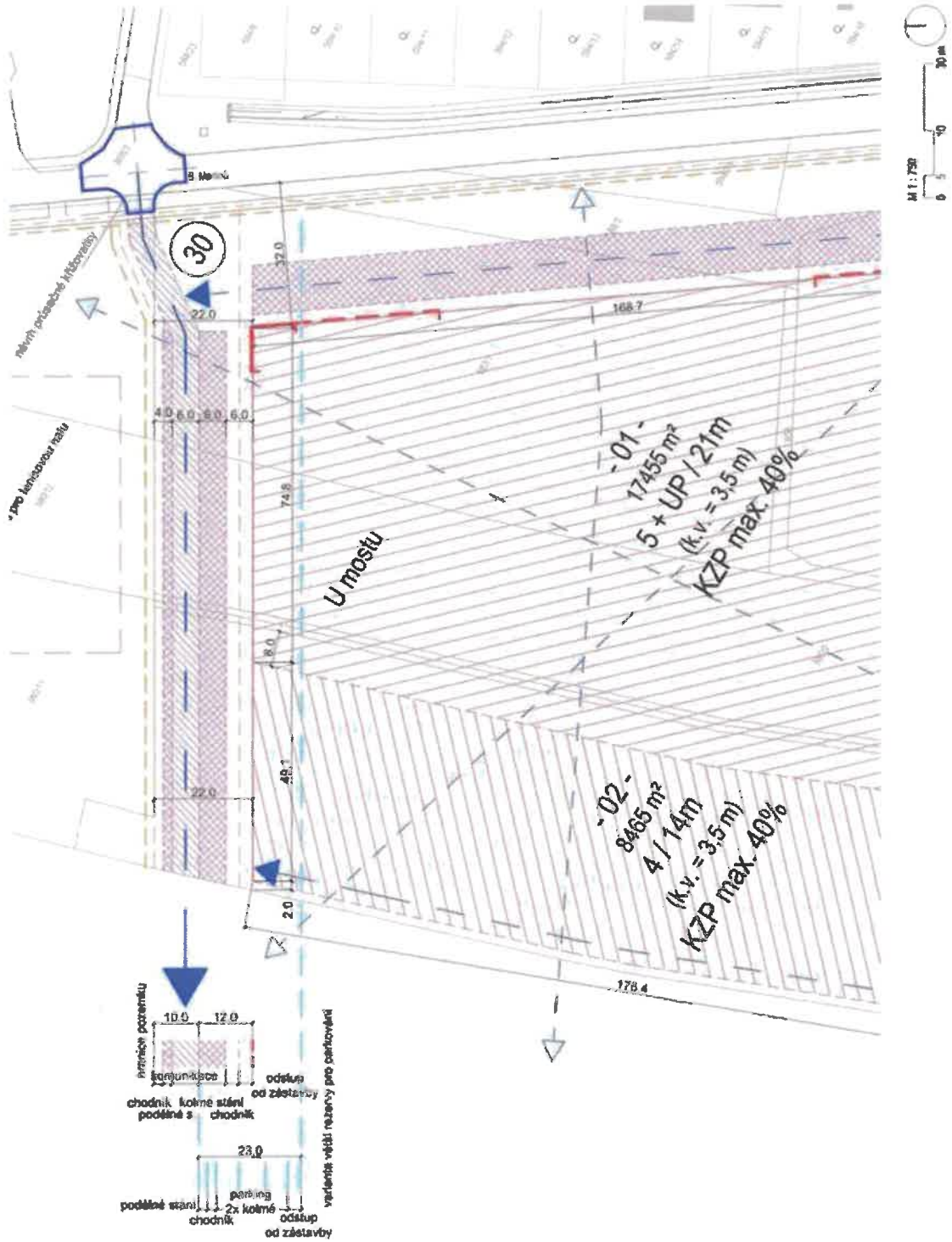
Regulovaná výška budovy

Regulovaná výška budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího lince obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro část staveb. Regulovaná výška je uvedena u každé stavební čáry ve formě „NP+x / m (např. 3+1 / 10,5m)“, kde NP značí maximální počet standardních nadzemních podlaží a x značí maximální počet nadzemních ustoupených podlaží. Výška uvedená v metrech označuje maximální výšku korunní římsy. V rámci ustoupených podlaží je možné navrhnout:

- Šikmou střechou s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími v maximálním uhlu 45°;
- Ustupujícími podlažími do výšky 3,5m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2,5 metry
- Jiným prostorovým řešením střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

Stromořadí

Stromořadí převážně souvislá liniová výsadba stromů, kde osová vzdálenost mezi stromy se stanovuje na max. 12 m.



Porovnávací vzorek 1

Porovnávací vzorek 1

Realizovaný prodej pozemků určených k zastavení

Informace o pozemku 1

Parcelní číslo:	2066/17
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Odry [709085]
Číslo LV:	2536
Výměra [m ²]:	6505
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku 2

Parcelní číslo:	2066/76
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Odry [709085]
Číslo LV:	2536
Výměra [m ²]:	5559
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Informace o pozemku 3

Parcelní číslo:	2066/77
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Odry [709085]
Číslo LV:	2536
Výměra [m ²]:	190
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74700	6505

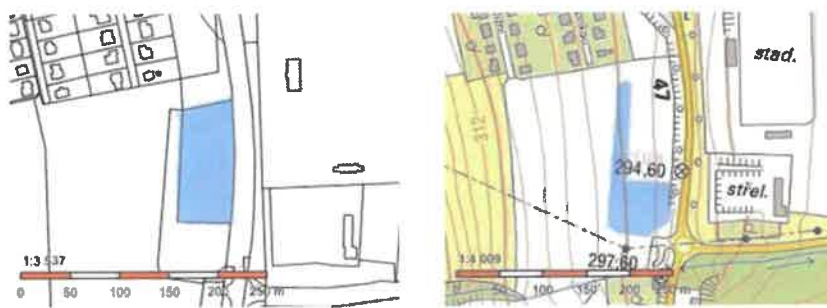
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-98/2022-804 27.01.2022





OK - PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:00 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-98/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.748.000,00 CZK Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 14:29:27. Zápis proveden dne 27.01.2022. Řízení Číslo řízení V-98/2022-804 2066/17, LV 2536 k.ú. Odry; 2066/76, LV 2536 k.ú. Odry; 2066/77, LV 2536 k.ú. Odry



Porovnávací vzorek 2

Porovnávací vzorek 2

Realizovaný prodej pozemků určených k zastavění

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	630/1
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Loučky nad Odrou [656534]
Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	1115
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrađa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	634/1
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Loučky nad Odrou [656534]
Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	258
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrađa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	645/1
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Loučky nad Odrou [656534]
Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	3702
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

75800 1115

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno vedení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

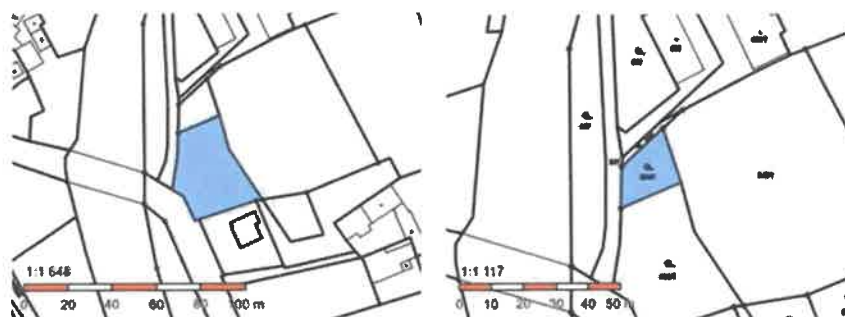
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-4811/2022-801

21.06.2022





Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotožil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:02 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-4813/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 10:47:40. Zápis proveden dne 21.06.2022. Řízení Číslo řízení V-4813/2022-804 630/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou; 634/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou; 645/1, LV 842 k.ú. Loučky nad Odrou



Porovnávací vzorek 3

Porovnávací vzorek 3

Realizovaný prodej pozemků určených k zastavění

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	795/62
Obec:	Nový Jičín [199101]
Katastrální území:	Lesná u Nového Jičína [687056]
Číslo LV:	10901
Výměra [m ²]:	29860
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	2633
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04511	29860

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	295/28
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Lopůčka u Nového Jičína [687006]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3121
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	DEM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orné půda

Vlastníci, jiná oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811	3121

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	285/68
Obec:	Nový Jičín 10991911
Katastrální území:	Loučka u Nového Jičína 1687006
Číslo LV:	10001
Výměra (m ²):	1174
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	D104
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64011	1174

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	285/32
Obec:	Nový Jičín (599191)
Katastrální území:	Loučka v Nového Jičína (687006)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	2040
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D16
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64951	690
64811	1350

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5057180
Obec:	Nový Jičín (520191)
Katastrální území:	Nový Jičín - Horní Předměstí (707431)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1529
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D130
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04511	1529

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	568/1
Obec:	Nový Jičín (599191)
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Páralství (707481)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	348
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D16M
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrađa

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04011	348

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5092/1
Obec:	Nový Jičín (599191)
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí (757431)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1632
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D104
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64011	1632

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 795/68 v k.ú. č. 687006

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 795/58 v k.ú. č. 687006

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 795/69 v k.ú. č. 687006

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 795/32 v k.ú. č. 687006

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 509/189 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 568/3 v k.ú. č. 707431

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 509/53 v k.ú. č. 707431

Celková výměra 39 704 m²

462

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-254/2022-S04

08.02.2022



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 03.08.2022 20:04 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-254/2022-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 18.377.856,31 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2021-330/OSM ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 15:35:58. Zápis proveden dne 08.02.2022. Řízení Číslo řízení V-254/2022-804 509/189, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 509/211, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 509/213, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 568/6, LV 6567 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 795/58, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/68, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/69, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína; 795/80, LV 1170 k.ú. Loučka u Nového Jičína

Nový stav



Fotodokumentace



