

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1616/216/2023

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.606, trvalý travní porost, k.ú. Kojetín u Starého Jičína o evidované výměře 3 425 m².

Znalec: *Ing Ivo Štefek*
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

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

OBVYKLÁ CENA	109 600 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 21 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 13.12.2023

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 13.12.2023

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.606, trvalý travní porost, k.ú. Kojetín u Starého Jičína o evidované výměře 3 425 m².

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj.13.12.2023

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.12.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

Územní plán



Povodňová mapa



Věcná břemena a služebnosti

Bez

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Ověřené použité zdroje:

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

VYHLÁŠKA č. 337 ze dne 9. listopadu 2022

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

Dálkový přístup do ČÚZK

Povodňová mapa - portál

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Určení administrativní ceny

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

§ 9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

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

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

a) nezastavěné pozemky,

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

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

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

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

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

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

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

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

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

VYHLÁŠKA č. 337 ze dne 9. listopadu 2022

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

§ 6

Zemědělský pozemek

(1)

Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který

je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

(2)

Základní cena zemědělského pozemku se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo

b) průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek není bonitován.

(3)

Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

(4)

Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

(5)

Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 5 a vynásobí se koeficientem 0,65.

(6)

Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m².

Určení obvyklé hodnoty, ceny

§ 1a

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

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

(

2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

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

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

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

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

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají zejména tyto oceňovací metody:

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

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

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

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. Kojetín u Starého Jičina

Vlastnické a evidenční údaje

LV 276

Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičina

Vlastník : Ž R

Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)

Typ sídla:	Město	Obec s pověřeným obecním úřadem:	Nový Jičín
ZUJ (kód obce):	999191	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	Nadmožská výška (m n.m.):	285
NUTS2:	CZ08 - Moravskoslezsko	První písemná zpráva (rok):	1313



Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína



Místním šetřením a studiem podkladů bylo zjištěno, že se jedná o pás trvalého travního porostu v lokalitě Čerták, který je situován směrem od příjezdové komunikace k nádrži svahem k turistické stezce.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	276
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Kojetín u Starého Jičína
Počet obyvatel:	22 813

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.

1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	606	72044	3 425	2,09	120,00	4,60	15 755,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 425 m ²				15 755,-

Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína - zjištěná cena celkem = 15 755,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 3 425,00 m²

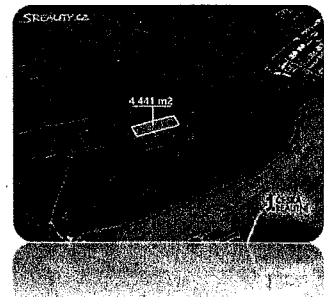
Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej pole 4 441 m²
Lokalita: Nový Jičín - Straník, okres Nový Jičín
Popis: Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Straník v okrese Nový Jičín vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 469 s parcelním číslem 256/3 o celkové výměře 4 441 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS: 49°33'00.29"N, 18°00'15.96"E

Pozemek: 4 441,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zjištěná cena 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 3

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
131 722	4 441	30	1,00	30

Název: Prodej louky 4 466 m²

Lokalita: Starý Jičín, okres Nový Jičín

Popis: Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Petřkovice u Starého Jičína, okres Nový Jičín, Moravskoslezský kraj. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 220 pod parcelními čísly 108/5 a 611/2. Všechny jsou vedeny jako trvalý travní porost. Jejich celková výměra činí je 4 466 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro

méně zkušené investory. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Pozemek: 4 466,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zjištěná cena 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
169 708	4 466	38	1,00	38

Název: Prodej louky 4 466 m²

Lokalita: Starý Jičín, okres Nový Jičín

Popis: Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Petřkovic u Starého Jičína, okres Nový Jičín, Moravskoslezský kraj. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 220 pod parcelními čísly 108/5 a 611/2. Všechny jsou vedeny jako trvalý travní porost. Jejich celková výměra činí je 4 466 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Pozemek: 4 466,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zjištěná cena 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
169 708	4 466	38	1,00	38

Název: Prodej pole 21 252 m²
Lokalita: Nový Jičín, okres Nový Jičín
Popis: Nabízím ke koupi exkluzivně zemědělskou půdu ležící v blízkosti většího města - v katastrálním území Žilina u Nového Jičína v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Převážně se jedná o travnaté plochy. Pozemky leží u sebe a tvoří zemědělské celky. Předmětem prodeje je:- 1/22 výměry na pozemcích parc. č. 1686/4, 1687/7, 1687/8, 1688/7, 1689/2, 1695/9, 1696/17, 1696/18, 1696/30, 1697/1, 1697/2, 1702/7 a 1703/2 zapsaných na LV 2228 v KÚ Žilina u Nového Jičína- 3/11 výměry na pozemcích parc. č. 1624/44, 1624/45, 1675/12, 1676/1, 1678/2, 1679/4, 1681/5, 1686/6, 1686/8, 1687/5, 1687/9, 1687/10, 1688/3, 1688/4, 1688/5, 1689/1, 1694/1, 1695/1, 1695/2, 1695/3, 1696/20, 1696/21, 1702/6, 1704/1, 1705/1, 1706 a 1707/1 zapsaných na LV 2259 v KÚ Žilina u Nového Jičína. Celková výměra je 21 252 m². Z toho lesní pozemek je 830 m², trvalý travní porost 15 462 m², ostatní plocha 1 886 m², vodní plocha 2 m² a orná půda 3 071 m². Žilina je jednou z místních částí Nového Jičína. Město Nový Jičín leží zhruba 20 km severovýchodně od Hranic, 32 km jihozápadně od Ostravy, 54 km východně od Olomouce na jižním okraji Moravské brány v Podbeskydské pahorkatině. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Pozemek: 21 252,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zjištěná cena 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 3

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kč	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
616 308	21 252	29	1,00	29

Minimální jednotková porovnávací cena	29 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	34 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Vážená jednotková cena	32 Kč/m²
Výměra pozemku	3 425,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	109 600 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína	15 755,- Kč
---	-------------

Výsledná cena - celkem: 15 755,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 760,- Kč

slovy: Patnáctisícemsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	15 760 Kč
--	------------------

slovy: Patnáctisícemsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci:
Pozemek p.č.606, trvalý travní porost, k.ú. Kojetín u Starého Jičína o evidované výměře 3 425 m².

Silné stránky:

Velikost a bez služebností

Slabé stránky:

Omezená prodejnost

Příležitosti:

Vznik pozemků ve funkčním celku

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. 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. Na trhu je k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností RK pro porovnání na základě nabídkových cen. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci na úrovni váženého průměru z nabídkových cen, pozemku p.č.606, k.ú. Kojetín u Starého Jičína o celkové evidované výměře 3 425 m² ve výši 32,- Kč/m², tj. 109 600,- Kč.

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 32,- Kč/m², tj. 109 600,- Kč

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

Bez

V. Celková cena nemovité věci

Ve výši 32,- Kč/m², tj. 109 600,- Kč

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.606,k.ú.Kojetín u Starého Jičína

109 600,- Kč

Porovnávací hodnota	109 600 Kč
---------------------	------------

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena	109 600 Kč
slovy: Jednostodevěttisícšestset Kč	

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 20231733.

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 1616/226/2023.

V Novém Jičíně 13.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

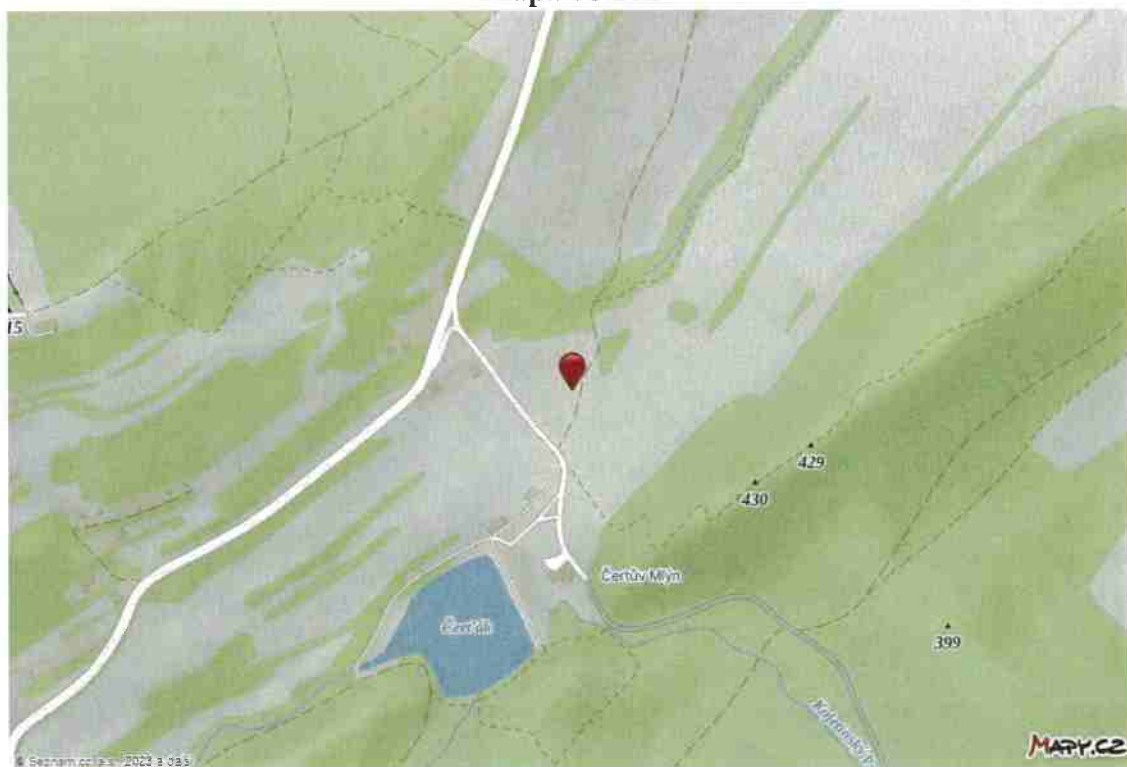
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 606 v k.ú. č. 667889

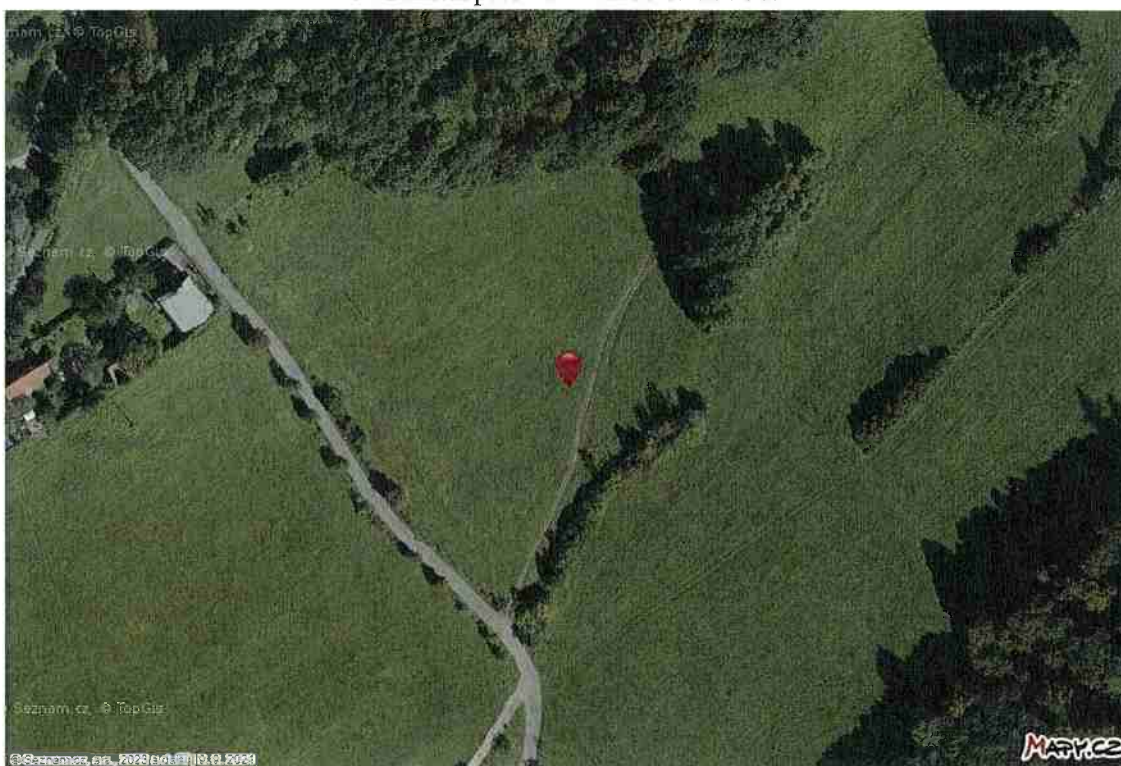


Pozemek p.č. 606 v k.ú. č. 667889

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 606 v k.ú. č. 667889



Pozemek p.č. 606 v k.ú. č. 667889

Fotodokumentace



Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	605
Obec:	Nesovíz [599191]
Katastrální území:	Kolářská Studánka [657889]
Číslo LV:	276
Výměra [m ²]:	3425
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM0
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastníci, Jiní oprávnění

Vlastnické právo		Podíl
Ž	R	' Hladké Životice

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
Z004	3425

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 606 v k.ú. č. 667889