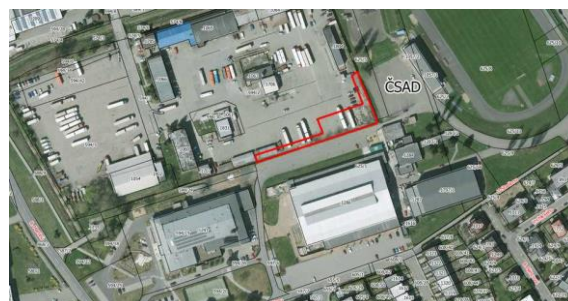


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1218/200/2021

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. 594/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, stanovení ceny za 1m².

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	Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí 505 Kč/m² Bez DPH
---------------------	---

Počet stran: 27 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 13.12.2021

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 13.12.2021

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. 594/2 (ostatní plocha, manipulační plocha), obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Horní
Předměstí, stanovení ceny za 1m².

Obec Nový Jičín
LV 10001

1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.13.12.2021**

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.12.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Bylo postupováno 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. a č. 488/2020 Sb., 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



Povodňová mapa

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Omezení vlastnického práva

TYP

Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno vedení

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

TYP

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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. 488 ze dne 18. listopadu 2020,

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

1. Určení administrativní ceny:

Oceňovací předpis - podpůrná orientační metoda

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn 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. 488

ze dne 18. listopadu 2020,

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

§ 9

Jiný pozemek

(1)

Cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.

(2)

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50,$$

2. Určení obvyklé, tržní. 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,

kteře byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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 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.

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Bylo postupováno 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. a č. 488/2020 Sb., 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 731

Pozemek p.č. 594/2, k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí

Vlastník: ČSAD Ostrava a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)	
Typ sídla:	Město
ZUJ (kód obce):	599191
NUTS5:	CZ0804599191
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0804 - okres Nový Jičín
NUTS3:	CZ080 - Moravskoslezský kraj
NUTS2:	CZ08 - Moravskoslezsko
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Nový Jičín
Obec s rozšířenou působností:	SO ORP Nový Jičín
Katastrální plocha (ha):	3652
Počet bydlících obyvatel k 31.12.2018:	23496
Nadmořská výška (m n.m.):	285
První písemná zpráva (rok):	1313

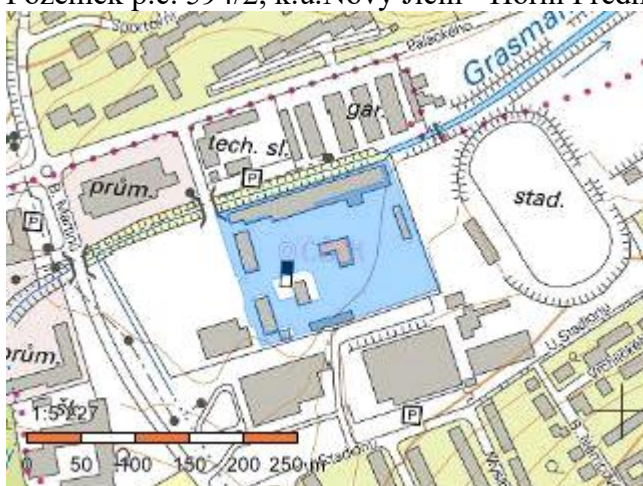


Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 594/2, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, stanovení ceny za 1m².



Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí



Místním šetřením a studiem podkladů bylo zjištěno, že předmětný pozemek se v současné době nachází v oploceném areálu ČSAD a to v jeho rohové části u zimního stadionu. Na této části pozemku se nachází zřejmě rozvodná skříň, odpady, části monolitu. Jedná se o nevyužívanou část pozemku, který pro provoz areálu není rozhodující. Do této části zasahují existující inženýrské sítě a jejich ochranná pásma.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - zjištěná cena

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - porovnávací hodnota

2. Věcná břemena

- 2.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	731
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí
Počet obyvatel:	23 260
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	802,00 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,504}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,480}$$

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - zjištěná cena

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$ Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	802,-	0,50	0,600	1,000		240,60
-------------	-------	------	-------	-------	--	--------

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	594/2	1	240,60		240,60
Jiný pozemek - celkem				1		240,60

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - zjištěná cena - zjištěná cena celkem = 240,60 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - zjištěná cena			
240,60	12,03	0,00	12,03
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] 12,03			
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě			
Typ pozemku: Stavební pozemek			
Koeficient míry užitku			* 0,50
Roční užitek: [Kč]			= 6,02
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 6,02 / 10,0 \%$			

Hodnota věcného břemene činí = 60,20 Kč

Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí


1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - porovnávací hodnota


Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávací vzorek č.1 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků			
Lokalita:	K.ú.Nový Jičín - Horní a Dolní Předměstí			
Popis:	Pozemky p.č. 594/6,k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí o celkové výměře 650 m ² . Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení V 8577/2021 - 804 Detaily prodeje a kupní ceny v příloze.			
Pozemek:	650,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Velikost - Bez vlivu na cenu		1,00		
K2 Poloha tvar - Součást funkčního celku		0,70		
K3 Územní plán - Bez vlivu na cenu		1,00		
K4 Omezení vlastnického práva - Bez		0,80		
				
				Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
				Váha: 1
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 611 570	650	2 479	0,56	1 388


Název:	Porovnávací vzorek č.2 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků			
Lokalita:	K.ú.Nový Jičín - Horní a Dolní Předměstí			
Popis:	Pozemky p.č. 622/33,k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí o celkové výměře 96 m ² . Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení V 2974/2021 - 804 Details prodeje a kupní ceny v příloze.			
Pozemek:	96,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Velikost - Bez vlivu na cenu			1,00	
K2 Poloha tvar - Omezující využití			1,10	
K3 Územní plán - Stavební dle ÚP			0,80	
K4 Omezení vlastnického práva - Bez			0,80	



Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
112 000	96	1 167	0,70	817

Název:	Porovnávací vzorek č.3 - uskutečněné prodeje obdobných pozemků			
Lokalita:	K.ú.Nový Jičín - Horní a Dolní Předměstí			
Popis:	Pozemky p.č. 622/33,k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí o celkové výměře 96 m ² . Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení V 6126/2020 - 804 Details prodeje a kupní ceny v příloze.			
Pozemek:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Velikost - Omezující využití			1,10	
K2 Poloha tvar - Omezující prodejnost			1,00	
K3 Územní plán - Stavební dle ÚP			0,80	
K4 Omezení vlastnického práva - Bez			0,80	



Zdroj: Podklady z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
Váha: 5

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
19 000	38	500	0,70	350

Minimální jednotková porovnávací cena	350 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	852 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	565 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 388 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Vážená jednotková cena	565 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	565 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - zjištěná cena			
240,60	12,03	0,00	12,03
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			12,03
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě			
Typ pozemku: Stavební pozemek			
Koeficient míry užitku		*	0,50
Roční užitek: [Kč]		=	6,02
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 6,02 / 10,0 \%$			
Hodnota věcného břemene činí		=	60,20 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek p.č. 594/2, k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí -zjištěná cena 241,- Kč

Ocenění - celkem: **241,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí -60,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem: **-60,- Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **181,- Kč**

Pozemek p.č. 594/2, k.ú.Nový Jičín - Horní Předměstí - celkem: **181,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 181,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 180,- Kč

slovy: Jednastoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

180 Kč

bez DPH

slovy: Jednastoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - porovnávací hodnota 565,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí 60,- Kč

Pozemek p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí - Obvyklá cena

505 Kč

bez DPH

slovy: Pětsetpět Kč

Porovnávací hodnota	565 Kč
Věcné břemeno	60 Kč

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

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

Pozemek p.č. 594/2 (ostatní plocha, manipulační plocha), k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, stanovení ceny za 1m².

Obec Nový Jičín

LV 10001

Slabé stránky:

Omezená prodejnost třetím osobám

Zóna se středním výskytem povodně a záplavy.

Omezení vlastnických práv

Silné stránky:

Poloha u sportovního areálu

Příležitosti:

Využití pro potřeby zájemce

Hrozby:

Možné právní spory při užívání a nedohodě se stávajícím vlastníkem pozemku

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 podkladů z katastru nemovitostí - dálkový přístup ČÚZK. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, byly vybrány 3 porovnávací vzorky. Tyto použité cenové údaje byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny, (hodnoty) pomocí váženého průměru.

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci pozemku p.č. 594/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí za 1 m² ve výši 565,- 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

Stejná jako v bodě I.

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

Započtena ve výši 60 Kč/m².

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

Pozemek p.č. 594/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí v navrhovaném rozsahu za 1 m² ve výši 505,- Kč/m² .

Pozemek p.č. 594/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Obvyklá cena

505 Kč/m²

bez DPH

slovy: Pětsetpět Kč

5. ZÁVĚR

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty nemovité věci - dle situace za 1m².

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021155.

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. Znalec je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1218/200/2021 evidence posudků.

V Novém Jičíně 13.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

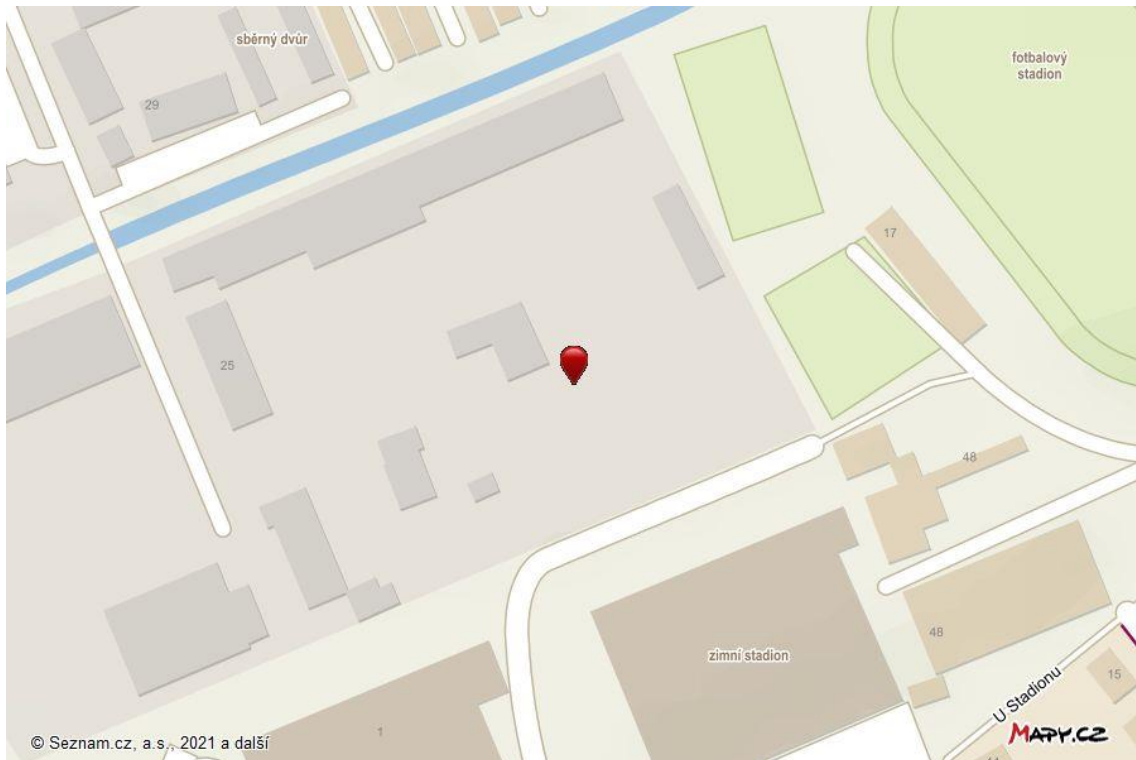
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Inženýrské sítě	1
Plánovaný rozsah odkupu pozemku	1
Porovnávací vzorky	3
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 594/2 v k.ú. č. 707431



Pozemek p.č. 594/2 v k.ú. č. 707431

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	594/2
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	731
Výměra [m ²]:	17159
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ČSAD Ostrava a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

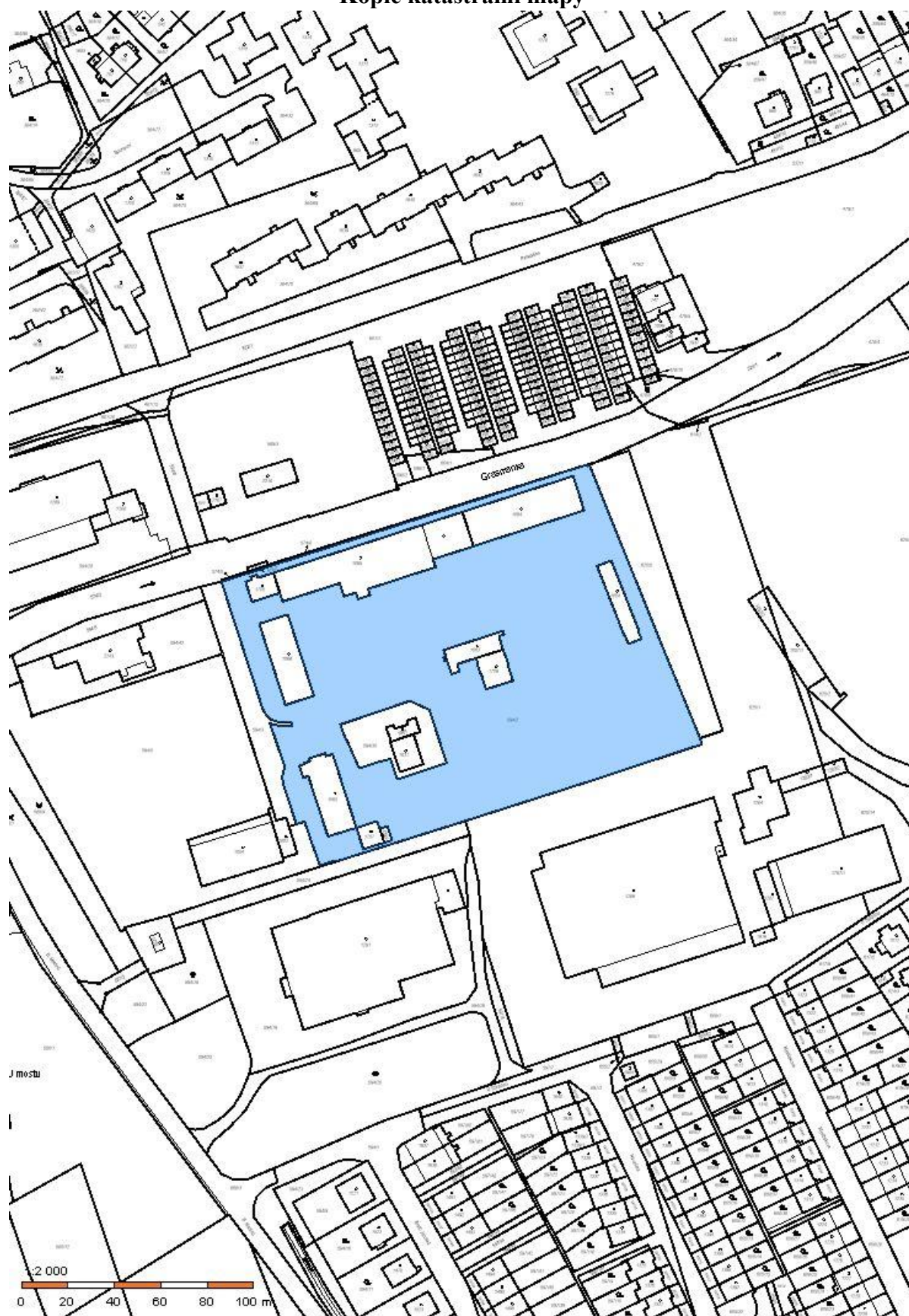
Omezení vlastnického práva

TYP
Věcné břemeno chůze a jízdy
Věcné břemeno vedení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

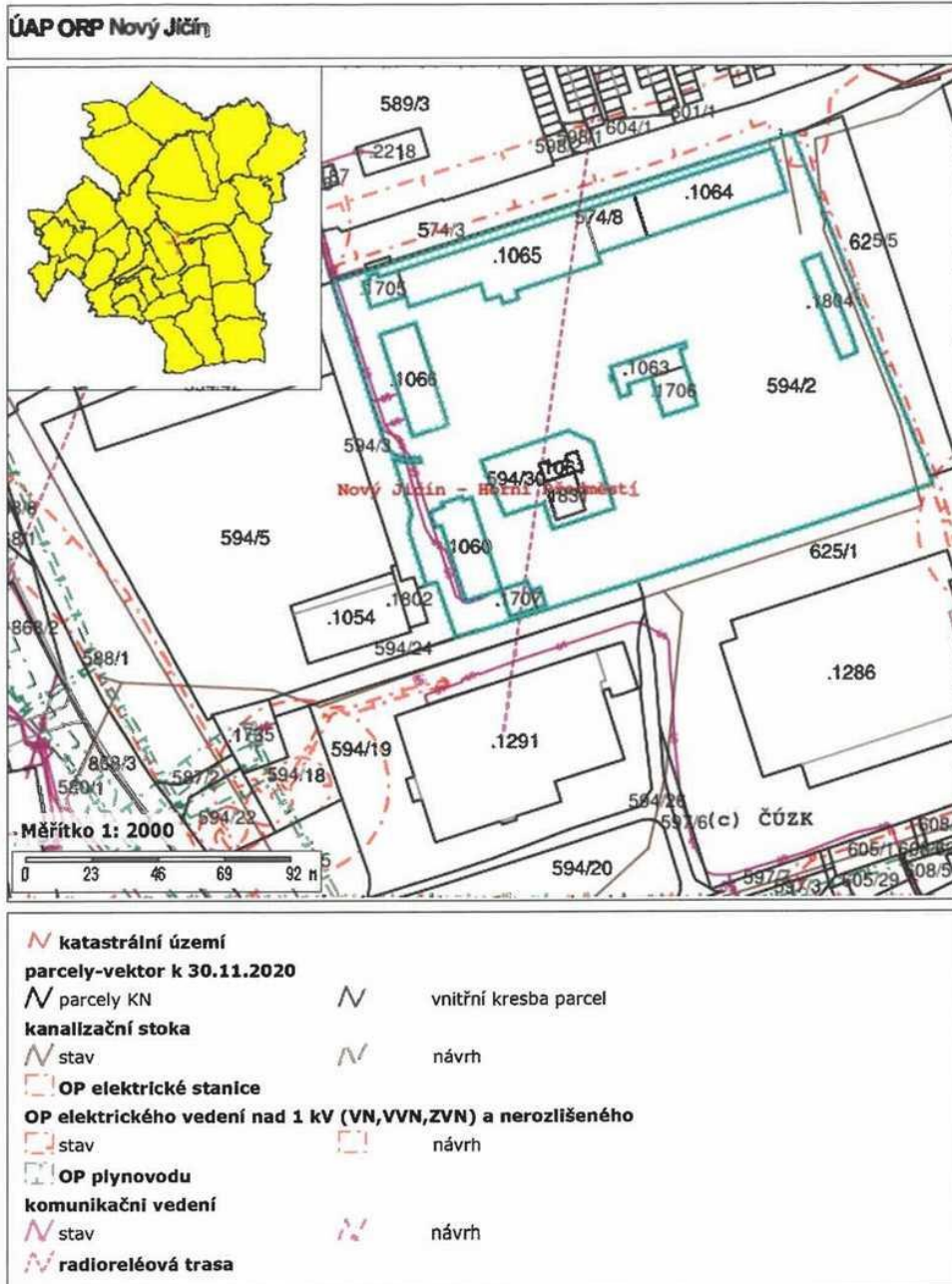
TYP
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 594/2 v k.ú. č. 707431

Inženýrské sítě



Porovnávací vzorek 1

Porovnávací vzorek 1

V-8577/2021-804

Parcelní číslo:	594/6
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	6522
Výměra [m ²]:	650
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TESTCAR s.r.o., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

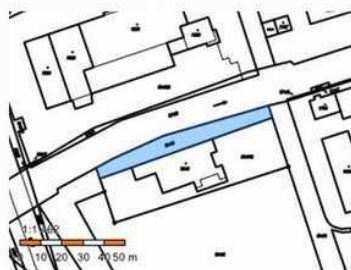
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Řízení V-8577/2021-804

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.950.000,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k V-8577/2021-804 okamžiku 17.08.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 08.09.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 594/6, LV 6522 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Porovnávací vzorek 2

Porovnávací vzorek 2

V-2974/2021-804

Parcelní číslo:	622/33
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	856
Výměra [m ²]:	96
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jakůbková Markéta, B. Němcové 1842/18, 74101 Nový Jičín	1/2
Kolder Miroslav, B. Němcové 1842/18, 74101 Nový Jičín	1/2

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.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Řízení V-2974/2021-804

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

112.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. UZSVM/ONJ/680/2021-ONJM KS 10/2021-Bj ze dne 22.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2021 12:39:46. Zápis proveden dne 15.04.2021.

V-2974/2021-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 622/33, LV 856 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Porovnávací vzorek 3

Porovnávací vzorek 3

V-6126/2020-804

Parcelní číslo:	384/21
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	1141
Výměra [m ²]:	38
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
Geková Jaroslava, Sportovní 1508/3, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	38

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Řízení V-6126/2020-804

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

19.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2020 11:23:39. Zápis proveden dne 08.09.2020.

V-6126/2020-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 384/21, LV 1141 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Fotodokumentace

