

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1027/9/2021

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

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č.573/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín,

Adresa: k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

OBJEDNATEL: Městský úřad Nový Jičín,

Adresa: Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín

ZHOTOVITEL: Ing. Ivo Štefek

Adresa:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby objednatele ke dni 07.01.2021 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 950 000 Kč

Stav ke dni: 07.01.2021

Počet stran: 21 stran

Datum místního šetření: 07.01.2021

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Hodslavicích, dne 07.01.2021

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci :
Pozemek p.č. 573/2,(trvalý travní porost), k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, obec Nový Jičín,
okres Nový Jičín o evidované výměře 6 261 m²,

Základní pojmy a metody ocenění

1) Určení administrativní ceny:

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

§ 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⁾.

§ 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 je ocenit podle písmene b) nebo c),

§ 46

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(1)

Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 – intenzivní výsadba v Kč za m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,

b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 – komerční vinice v Kč za m², část 2 – podnožové vinice v Kč za m², část 3 – nekomerční vinice v Kč za m² a část 4 – ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 – chmelnice s nezdravenými rostlinami a část 2 – chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2)

Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a

srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(3)

Určená cena okrasné rostliny podle odstavců 1 a 2 nesmí být nižší než 1% její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce

2) Určení obvyklé ceny (obecná cena)

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 prodeji 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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají 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 obdobných nemovitých věcí, s obdobným účelem.

b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen RK. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění. Jedná se o tento případ. Na reálním trhu se tyto typy nemovitých věcí, těchto velikostí a v takovéto poloze běžně obchodují. **Tato metoda bude použita**

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 ceny zjištěné.

Tato metoda nebude použita

3) Závěrečný odborný odhad obecné ceny

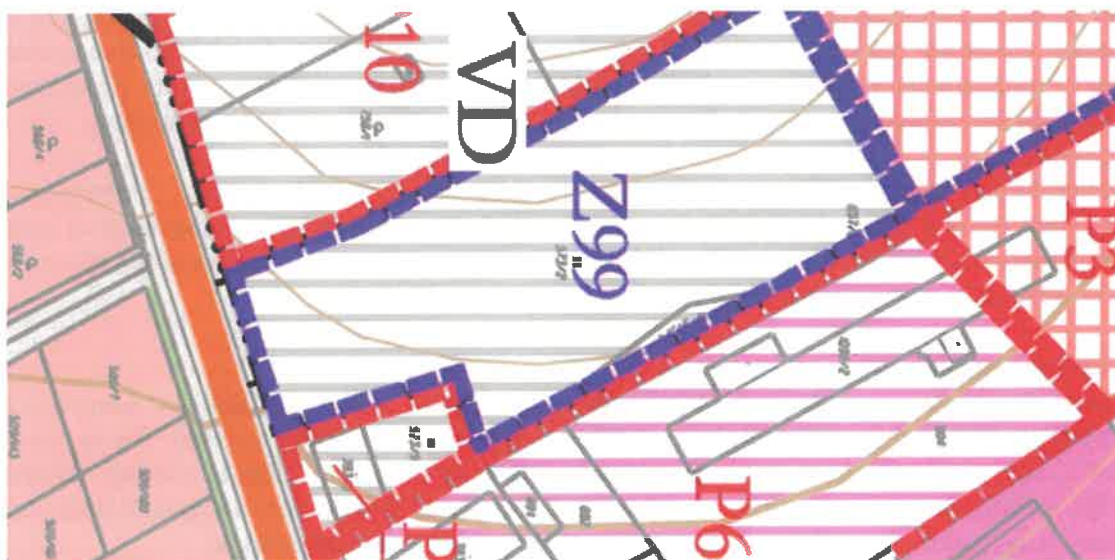
podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Bude provedeno.

Přehled podkladů

- 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



Z 99	Nový Jičín–Horní Předměstí	VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba	-	0,65
------	----------------------------	---	---	------

VD - VÝROBA - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Využití hlavní

- stavby a zařízení pro výrobu menšího rozsahu u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch;
- výrobní služby, drobná výroba;
- halový prodej;
- sběrné dvory;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy;
- stavby komunikační funkční skupina C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- zeleň;

Využití přípustné

- bydlení individuální s vazbou na provozování drobné a řemeslné výroby apod.;
- hromadné garáže podzemní, nadzemní;
- stravovací a ubytovací zařízení typu ubytovna, sociální byty;
- komerční zařízení maloplošná;
- haly pro technické sporty a zařízení volného času;
- byty pro majitele, hlídače, správce;
- maloplošná hřiště;
- odstavení nákladních vozidel;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura;
- zeleň ochranná, izolační i rekreační;

Využití nepřipustné:

- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedených ve využití hlavním a přípustném;

Povodňová mapa

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10001

Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Město Nový Jičín, Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín

Místopis



První písemná zmínka o Novém Jičíně pochází z roku 1313. Od počátku 14. století vlastnil město rod Kravařů. Nejvýznamnější období je však spjato s Žerotíny.

Základní údaje

Rozloha: 44,71 km²

Počet obyvatel: 23 731

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Nový Jičín

PSČ: 741 01

Po vzniku Československa patřil Nový Jičín mezi města s převahou německého obyvatelstva. V roce 1938 byl na základě mnichovské dohody připojen k nacistickému Německu. Po druhé světové válce došlo k odsunu Němců a do svých domovů se vrátila řada Čechů, kteří zde žili před válkou, a společně s nimi přicházeli noví obyvatelé z různých oblastí Čech, Moravy a Volyně.

Po roce 1948 byl nedostatek bytů ve městě řešen masovou výstavbou panelových domů v okrajových částech města, z nichž vyrostla dvě nová sídliště. Historické jádro si však naštěstí zachovalo svou podobu a od roku 1967 je městskou památkovou rezervací.

Roku 2001 byl Nový Jičín vyhlášen Historickým městem roku.

Celkový popis



Pozemek p.č. 573/2,(trvalý travní porost), k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín o evidované výměře 6 261 m²,

Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o pozemek umístěný mezi u silnice ve správě "Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava" mezi Kauflandem a bývalým pivovarem Bocheta. Pozemek přibližně obdélníkového tvaru, mírně svažité s náletovými porosty,



OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. TTP

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Pozemek p.č. 573/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 10001
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.

1. Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

1.1. pozemky

Ocenění

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 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: Vlivy zvyšující cenu - Velmi atraktivní pozemek.	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	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: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
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.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,473 = 0,643$$

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)	802,-	0,643	0,300	154,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	573/2	6 961	154,71	1 076 936,31
Stavební pozemek celkem			6 961		1 076 936,31

1.2. TTP

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří		Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
TTP na pozemku p.č.: 573/2			20 roků	50,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 99 %	100,80	5 040,-
Součet:				5 040,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	5 040,- Kč

TTP - zjištěná cena celkem = 5 040,- Kč

Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 076 936,31 Kč

Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí - zjištěná cena celkem

= 1 081 976,31 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 573/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Použit median, který nejlépe stanovuje cenu pozemku/m².

Plocha pozemku: 6 261,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej komerčního pozemku 6 094 m²
Lokalita: Mošnov, okres Nový Jičín
Popis: Nabízíme k prodeji pozemky k průmyslové výstavbě v katastru obce Mošnov. Pozemek je v Územním plánu veden v zóně plochy výroby a skladování - lehkého průmyslu. Pozemek je rovinatý a nachází se v blízkosti průmyslové zóny a servisní a opravárenské haly letiště. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N87968.

Pozemek: 6 094,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 437 600	6 094	400	1,00	400

Název: Prodej komerčního pozemku 3 260 m²

Lokalita: Vřesina, okres Ostrava-město

Popis: Nabízíme exkluzivně k prodeji komerční pozemek o celkové výměře 3.363 m². Pozemek se nachází v obci Vřesina u Ostravy a je územním plánem určen pro komerční zástavbu objektů pro výrobu a sklady. K části pozemku náleží zpevněná plocha. Příjezd k pozemku je možný z hlavní cesty, která sousedí s pozemkem. Inženýrské sítě jsou k dispozici a mohou zaslat průběh vedení těchto sítí. Tento pozemek je příležitostí pro firmy hledající místo pro současnou nebo budoucí výstavbu sídla firmy v blízkosti strategického města. Bližší informace u makléře.

Pozemek: 3 260,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 890 000	3 260	887	1,00	887

Název: Prodej komerčního pozemku 5 881 m²
Lokalita: Baška - Hodoňovice, okres Frýdek-Místek
Popis: Nabízíme prodej pozemku pro komerční využití. Pozemek o celkové výměře 5881m² se nachází u hlavního tahu Frýdek-Místek směr Frýdlant n. Ostravicí v části Hodoňovice. K pozemku vede obecní příjezdová komunikace. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v zastavitelné ploše výroby a skladování, dále stavby pro obchod, služby, ubytování, stravování a administrativu. Koeficient zastavitelnosti je 80%. Možná výška staveb nad upraveným terénem po hřebeni střechy je 10m.

K dispozici vyhotovená studie na možnou stavbu na daném pozemku. Pozemek se nachází na velice viditelném místě s dobrou dostupností. Doporučuji osobní schůzku.

Pozemek: 5 881,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
8 762 690	5 881	1 490	1,00	1 490

Název: Prodej komerčního pozemku 2 190 m²
Lokalita: Vsetín - Rokytnice, okres Vsetín
Popis: Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej pozemku v katastrálním území Rokytnice u Vsetína. Celková plocha je 2190 m². Nachází se v klidné lokalitě, v blízkosti centra města. Pozemek je územním plánem určen pro komerční účely. K dispozici je i projekt na výstavbu garáží. Možnost i skladovacích prostor. Pozemek je obdelníkového tvaru, slunný, mírně svažité, neoplocen. Příjezdová cesta obecní, asfaltová. IS: elektřina, voda, kanalizace a plyn v dosahu cca 30 m. K dispozici ihned. V případě zájmu zajistíme výhodné financování.

Pozemek: 2 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 199 000	2 190	1 004	1,00	1 004

Název: Prodej komerčního pozemku 2 518 m²
Lokalita: Petřvald, okres Nový Jičín
Popis: Nabízíme ke koupi pozemek ke komerčním účelům o velikosti 2518 m². Pozemek se nachází v Petřvaldě u Nového Jičina, u hlavního tahu Ostrava - Mošnov letiště. Sítě: voda, el. energie, plyn, kanalizace, voda jsou přístupné. Pozemek je rovinný, plocha šterk. V minulosti zde byl autobazar nákladních vozidel. Pozemek je celý oplocený. V těsné blízkosti čerpací stanice.
 Pozemek je vhodný pro podnikání dle územního plánu: je možno umístit stavby, vyjmenované v hlavním využití (stavby, komunikací, mosty, lávky; komunikace pro chodce a cyklisty; stavby sloužící k ochraně obyvatel před externalitami z dopravy, např. protihlukové stěny, valy; stavby sloužící k ochraně volně žijících zvířat (např. podchody a nadchody); služby motoristům s ohledem na prostorové uspořádání lokality (např. čerpací stanice pohonných hmot); ochranná zeleň; odstavné plochy, výhybny, zastávky pro hromadnou dopravu, odpočívky, parkoviště) a v přípustném využití (stavby, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu; technická zařízení zabezpečovací a sdělovací; stavby a zařízení pro údržbu silnic a provoz hromadné dopravy.

Pozemek: 2 518,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 230 000	2 518	886	1,00	886

Název: Prodej komerčního pozemku 3 338 m²

Lokalita: Frenštátská, Příbor

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek vhodný ke komerčnímu využití při výjezdu z města směrem na Kopřivnici. K prodeji od 3.338 m². O ceně se dá jednat.

Pozemek: 3 338,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 004 200	3 338	900	1,00	900

Název: Prodej komerčního pozemku 12 840 m²

Lokalita: Rudná, Ostrava - Zábřeh

Popis: Máme pro Vás nabídku prestižního komerčního pozemku o velikosti 12.840 m². Pozemek je umístěn v lukrativní oblasti na ul. Rudná v blízkosti obchodního centra Avion Shopping Park. Pozemek je určen k výstavbě komerčních prostor (supermarkety, prodejní sklady, podniky lehkého strojírenství, elektrotechnické podniky, stavební podniky, potravinářské závody, technické služby, opravárenské a servisní provozy, administrativa, obchod, služby, stravování, ubytování, společenská a zábavní zařízení.) Výjimečně přípustné je výstavba, rodinných domů - sportovní, sociální a zdravotnická zařízení..

Pozemek: 12 840,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
12 840 000	12 840	1 000	1,00	1 000

Název: Prodej komerčního pozemku 8 680 m²

Lokalita: Studénka, okres Nový Jičín

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Butovice, Studénka o výměře 8680 m². U pozemku 2392/12- OV, DM, SM, u pozemku 2392/19- PV, DM, SM dle stavebního úřadu, územní plán výstavby schválen. Pozemky umístěny ve středu obce, vedle Tesca a Penny Marketu.

Pozemek: 8 680,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
13 020 000	8 680	1 500	1,00	1 500

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena pomocí realitního serveru Sreality.

Minimální jednotková porovnávací cena	400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 008 Kč/m ²
Medián	950 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 500 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota	5 950 000 Kč
Jednotková cena	950 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 950 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí	1 081 976,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 076 936,31 Kč
1.2.TTP	5 040,- Kč
	1 081 976,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 081 976,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 081 980,- Kč

slovy: Jedenmilionosmdesátjednatisícdevětsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 081 980 Kč

bez DPH

slovy: Jedenmilionosmdesátjednatisícdevětsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 573/2,k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí 5 950 000,- Kč

Porovnávací hodnota 5 950 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

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

Pozemek p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín o evidované výměře 6 261 m²,

Silné stránky:

Poloha Velikost Možnost příjezdu z komunikace Tvar

Slabé stránky:

Bez

Příležitosti:

Možnost zastavět dle platného územního plánu Z 99

Hrozby:

Bez

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty vyšel znalec z údajů zjištěných pomocí realitního serveru, nabídky prodeje obdobných pozemků určených k zastavění. Bylo vybráno 8, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku, co do velikosti, možností zastavění daným územním plánem, a tyto nabídky prodeje pozemků byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci, pozemku p.č. 573/2, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí ve výši 5 950 000,-Kč za pozemek.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

Bez

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

V objektivní zaokrouhlené výši **5 950 000,-Kč**.

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

Bez

Obvyklá cena

5 950 000 Kč

bez DPH

slovy: Pětmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.24 Test

Závěr

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty pozemku pro možný prodej.

V Hodslavicích 07.01.2021

Ing. Ivo Štefek

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 poř. č. 1027/9/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2020004.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 573/2 v k.ú. č. 707431



Pozemek p.č. 573/2 v k.ú. č. 707431

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 573/2 v k.ú. č. 707431



Pozemek p.č. 573/2 v k.ú. č. 707431

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>573/2</u>
Obec:	<u>Nový Jičín [599191]</u>
Katastrální území:	<u>Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m²]:	6261
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<u>64811</u>	6261

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 573/2 v k.ú. č. 707431

Fotodokumentace



