

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 968-49/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nezapsaného pozemku parc. č. 594/45 v obci Nový Jičín a katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí

**Znalkyně:** Ing. Pavla Brady

**Zadavatel:** ČSAD Ostrava, a.s.  
Vítkovická 3083/1  
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava  
IČO: 451 92 057

Posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalkyně a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3

Podle stavu ke dni: 4.12.2022

Vyhotoveno dne: 4.12.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu pozemku parc. č. 594/45 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1694 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením od pozemku parc. č. 594/2 ostatní plocha, manipulační plocha na základě geometrického plánu, v obci Nový Jičín a katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro prodej.

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

Nejsou.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro zpracování posudku byla znalkyní použita data předaná zadavatelem, data z veřejných zdrojů a přímo získaná znalkyní.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a mapy z internetových stránek katastrálního úřadu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- návrh - Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1867-600/2022, vyhotovil: Ing. Vít Krejčí, dne 29.9.2022
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 2.10.2000
- platný územní plán obce Nový Jičín
- mapy záplavových území [www.edpp.cz](http://www.edpp.cz)
- databáze realizovaných prodejů OctopusPro - [www.ikarus21.cz](http://www.ikarus21.cz)
- oceňovací program NEMExpress AC

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezy znalkyně a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.). S informacemi předanými ústně zástupci objednatele či dalšími osobami je zacházeno jako s podklady subjektivními, o které se nelze bezvýhradně opírat, avšak nesmí být opomíjeny. Nezbytná je analýza dat, jejich posouzení a zohlednění pravidel daných cenovými předpisy či jinými souvisejícími předpisy a uvedených v odborné literatuře.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle § 2, odstavec 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

**Obvyklá cena** je 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

**Obvyklá cena se určuje porovnávacím způsobem, tj. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

**Tržní hodnota** je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Tržní hodnota** 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 by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**Cena zjištěná** je určená podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

**Věcná hodnota rovněž časová cena, též „substanční hodnota“**, dle právního názvosloví „Časová cena“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena reprodukční též „reprodukční pořizovací cena“** – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

**Cena pořizovací též „cena historická“** – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro zpracování posudku byla použita objektivní data, vlastní nález znalkyně a písemně doložené podklady, především výpisy z katastru nemovitostí, územní plány, apod.. Použity byly také odpovídající předpisy a odborná literatura.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Dostupná data byla prostudována, byla vyhodnocena jejich relevance, provedeno porovnání a konfrontace s legislativou a následně byla zpracována.

### 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: ul. Palackého, Nový Jičín

### Vlastnické a evidenční údaje

ČSAD Ostrava a.s., Vítkovická 3083/1, 702 00 Ostrava, LV: 731, podíl 1 / 1

### Místopis

Nový Jičín – správní centrum, město s cirká 23.150 obyvateli, v místě je síť škol, nemocnice, poliklinika, lékárny, kina, divadlo, sportoviště, soud, katastrální úřad, hotely, hustá síť hostinců a restaurací, zábavních podniků, úplná obchodní síť a síť služeb, výstavní síně, muzeum, kompletní nabídka zaměstnání vyjma těžkého průmyslu. Míra nezaměstnanosti je dlouhodobě pod průměrem v kraji.

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je dosud v katastru nemovitostí nezapsaný pozemek parc. č. 594/45 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1694 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením od pozemku parc. č. 594/2 ostatní plocha, manipulační plocha a to na základě geometrického plánu. Pozemek je umístěn v obci Nový Jičín, katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí. Nově vzniklý pozemek je součástí oploceného areálu společnosti ČSAD Ostrava, a.s. lokalizovaného mezi ulicemi Palackého, B. Martinů a U Stadionu. Oceňovaný pozemek má vzniknout oddělením jihovýchodní části vedle ulice U Stadionu a v bezprostřední blízkosti zimního a fotbalového stadionu. Nemovitosti se nacházejí ve vzdálenosti cca 760 m od radnice na Masarykově náměstí.

Dle informací zjištěných z doložených dokumentů, nebude nově oddělený pozemek zatížen

věcnými břemeny zapsanými na pozemku parc. č. 594/2. Pozemek je dle platného územního plánu města v ploše VS - plochy smíšené výrobní, komerční a logistické. Záplavovým územím Q100, které postihuje severní část areálu, není nově oddělený oceňovaný pozemek zasažen.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Po rozdělení bude pozemek řádně zapsán v katastru nemovitostí.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### Ocenění dle vyhlášky

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

### Ocenění tržní

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Po provedené analýze dat bylo znalkyní zjištěno, že se srovnatelné pozemky ve srovnatelném období obchodovaly a lze dohledat dostatečný počet vzorků. Určena byla také administrativní cena podle platné oceňovací vyhlášky. Tržní hodnota pozemku byla určena porovnáním s obdobnými nemovitostmi, které byly zobchodovány v daném místě a čase.

## 4.2. Ocenění

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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 - Nezjištěno.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,190}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
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: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,563$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,487$$

**Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 893,00 Kč/m<sup>2</sup>

## Ocenění dle vyhlášky

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,473$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,473 = 0,487$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí</b>				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	893,-	0,487	0,800	347,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	594/45	1 694	347,91	589 359,54
Stavební pozemek - celkem			1 694		<b>589 359,54</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **589 359,54 Kč**

## Ocenění tržní

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek

##### Porovnávací metoda

Pro zjištění obvyklé ceny je použit porovnávací způsob. Pro srovnání byly použity informace z internetové databáze Octopus Pro a internetových stránek katastru nemovitostí o prodeji pozemků uskutečněných v průběhu roku 2022. Vybírány byly srovnatelné pozemky v nejbližším okolí. Koeficienty je korigováno umístění pozemku, vybavení, dostupnost, možnost zastavění (dle územního plánu) apod.

Koeficient = 1 - oceňované nemovitosti jsou stejné se srovnávanými

Koeficient > 1 - oceňované nemovitosti jsou lepší, než srovnávané

Koeficient < 1 - oceňované nemovitosti jsou horší, než srovnávané



**Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>ul. Gregorova, Nový Jičín-Dolní Předměstí</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek v obci Nový Jičín a kú Nový Jičín-Dolní Předměstí - parc. č. 612/1 (100 m <sup>2</sup> , Ostatní plochy), přístupný z ulice Gregorova. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 4.3.2022 pod č. V-2056/2022-804.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší - žádanější bytová zástavba			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
98 000	100	980,00	0,90	<b>882,00</b>

<b>Název:</b>	<b>ul. Zborovská, Nový Jičín-Horní Předměstí</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek v obci Nový Jičín a kú Nový Jičín-Horní Předměstí - parc. č. 872/76 (179 m <sup>2</sup> , Ostatní plochy), přístupný z ulice Zborovská. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše SC - smíšené obytné v centru města. Pozemek má úzký dlouhý tvar (šířka od cca 2,5 m do cca 10 m) a je využitelný prakticky pouze pro vlastníky okolních pozemků. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 4.10.2022 pod č. V-8298/2022-804.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší - žádanější bytová zástavba			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
169 000	179	944,13	0,90	<b>849,72</b>

<b>Název:</b>	<b>ul. Purkyňova, Nový Jičín-Horní Předměstí</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek v obci Nový Jičín a kú Nový Jičín-Horní Předměstí - parc. č. 828/2 (12 m <sup>2</sup> , Zahrada) přístupný z ulice Purkyňova. Jedná se o pozemek zahrady o velmi malé výměře. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 25.7.2022 pod č. V-6481/2022-804.			

<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší - žádanější bytová zástavba			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 700	12	891,67	0,90	802,50

<b>Název:</b>	<b>ul. Jičínská, Nový Jičín -Loučka</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek v obci Nový Jičín a kú Loučka u Nového Jičína - parc. č. 713/1 (297 m <sup>2</sup> , Zahrada), přístupný z ulice Jičínská. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 3.10.2022 pod č. V-8246/2022-804.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší - žádanější bytová zástavba			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
555 000	634	875,39	0,90	787,85

<b>Název:</b>	<b>ul. U Zahrad, Nový Jičín - Žilina</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek v obci Nový Jičín a kú Žilina u Nového Jičína - parc. č. 464/29 (334 m <sup>2</sup> , Zahrada), přístupný z ulice U Zahrad. Pozemek je poměrně úzký - šířka jen cca 7-8 m. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 17.8.2022 pod č. V-7112/2022-804.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší - žádanější bytová zástavba			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
324 000	334	970,06	0,90	873,05

<b>Název:</b> ul. Pod Lipami, Nový Jičín-Horní Předměstí				
<b>Popis:</b> Stavební pozemky v obci Nový Jičín a kú Nový Jičín-Horní Předměstí - parc. č. 529/1 (1658 m <sup>2</sup> , Travní porost) a parc. č. 558/42 (6100 m <sup>2</sup> , Orná půda), přístupný z ulice Pod Lipami přes další pozemky. Dle územního plánu je určen k zastavění v ploše OV - občanské vybavení. Prodej byl realizován a vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 15.6.2022 pod č. V-5338/2022-804.				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lépe využitelný vzhledem k výměře a tvaru			0,90	
Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
15 903 900	7 758	2 050,00	0,90	1 845,00

Minimální jednotková porovnávací cena	788 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 007 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 845 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - jiná plocha	594/45	1 694	1 000,00	1 694 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 694</b>	<b>Hodnota celkem</b>	<b>1 694 000</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Ocenění dle vyhlášky

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 589 360,- Kč

#### Ocenění tržní

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 1 694 000,- Kč

#### Silné stránky

- pozemek v docházkové vzdálenosti od historického centra (cca 760 m od radnice)
- pravidelný tvar
- dobrá dopravní dostupnost autem

#### Slabé stránky

nebyly zjištěny

### Obvyklá cena

**1 694 000 Kč**

včetně DPH

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřitisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota pozemku je určena na základě porovnání realizovaných prodejů obdobných pozemků v nejbližším okolí, takto získaná částka odráží nejlépe hodnotu, za kterou lze daný pozemek zobchodovat na volném realitním trhu v daném místě a čase.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro pozemek bylo možné určit cenu obvyklou porovnáním s realizovanými prodeji obdobných srovnatelných pozemků v daném místě a čase.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu pozemku parc. č. 594/45 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1694 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením od pozemku parc. č. 594/2 ostatní plocha, manipulační plocha na základě geometrického plánu, v obci Nový Jičín a katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí.

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 694 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátčtyřtisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně si vyhrazuje právo na změnu hodnocení a závěrů znaleckého posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování posudku nebyly známy nebo nebyly znalkyni k dispozici.

## 7. SEZNAM PŘÍLOH

---

Mapa okolí  
Katastrální ortofotomapa  
Geometrický plán  
Výřez územního plánu  
Výřez mapy záplavových území  
Informativní výpis z katastru nemovitostí

### Mapa okolí s vyznačením umístění pozemku



### Katastrální ortofotomapa





VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosažený stav					Nový stav										
Dzubení pozemku parc. listem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Dzubení pozemku parc. listem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>				ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drůbeží poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
												ha	m <sup>2</sup>		
594/2	*1)	1 71 59	ostatní d. zemědělský p.		594/2	1 49 74	ostatní d. zemědělský p.				2	594/2	731	1 49 74	
					594/44	4 92	ostatní d. zemědělský p.				2	594/2	731	4 92	
					594/45	16 94	ostatní d. zemědělský p.				2	594/2	731	16 94	
		1 71 59				1 71 60									

\*1) Rozdíl +1 m<sup>2</sup> vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosažené parcely č. 594/2

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stěžopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
		Jméno, příjmení: <i>Ing. Vít Krejčí</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1309/1995</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>29. září 2022</i> Ověřil: <i>600/2022</i>	Dne:                                      Ověřil:
	Něležitostní a přesností odpovídá právním předpisům.	Číslo stěžopisu odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Výkresovatel: <i>Ing. Marcel Vojta</i>	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.	Ověření stěžopisu geometrického plánu v listinné podobě.
IC: <i>879 339 34, t</i> 5		
Číslo plánu: <i>1867-600/2022</i>		
Okres: <i>Nový Jičín</i>		
Obec: <i>Nový Jičín</i>		
Kat. území: <i>Nový Jičín-Horní Předměstí</i>		
Mapový list: <i>Nový Jičín 7-3/23</i>		
Dosažený stav vstřížným pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s problémem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

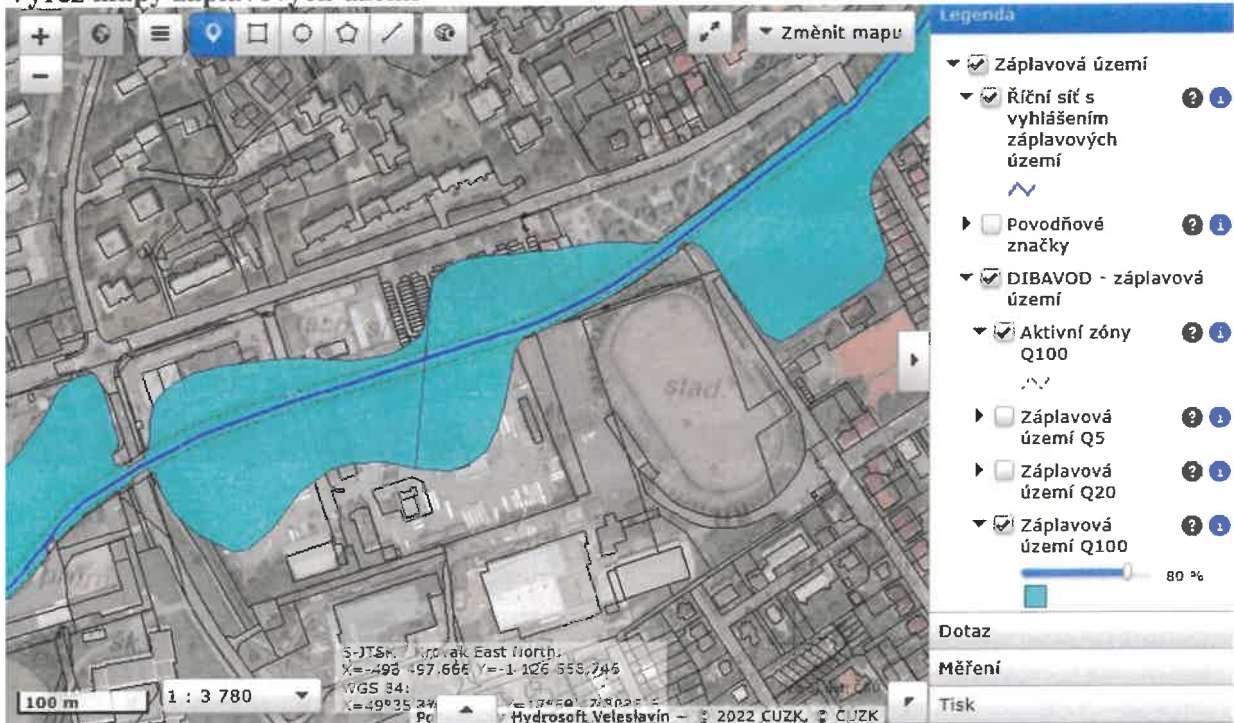




## Výřez územního plánu



## Výřez mapy záplavových území



## Informace o pozemku

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



### Sousední parcely

### 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
Věcné břemeno zřizování a provozování 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

Řízení, 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.12.2022 22:00.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Tento posudek byl zcela a výhradně zpracován znalkyní. Pro vypracování posudku, ani žádné jeho části, nebyl přibrán konzultant a na jeho zpracování se nepodílely žádné další osoby.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 968-49/22 evidence posudků.

V Opavě 4.12.2022

Ing. Pavla Brady

