

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1825/101/2024

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.431/24,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Pozemek byl oddělen dle GP č.1964-386/2024

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

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

Počet stran: 33 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 22.06.2024

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 22.06.2024

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.431/24,orná půda, k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 759 m²
Pozemek byl oddělen dle GP č.1964-386/2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj.22.6.2024

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.06.2024.

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.,424/2022 Sb.,Sb. č.337/2021 Sb. a Sb.434/2023 ze dne 20.12.2023 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 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. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
- g. Geometrický plán
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky

Územní plán



Povodňová mapa



2.3. Věrohodnost zdroje dat

Ověřené použité zdroje:

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

VYHLÁŠKA č. 434 ze dne 20. prosince 2023,

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

Určení administrativní ceny

Ocenění je provedeno podle zákona 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.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

(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; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému 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,

VYHLÁŠKA č. 337 ze dne 9. listopadu 2022,

kteou 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.

(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, je cena určená podle [§ 4](#) odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

b) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby určené pro podnikání nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle [§ 4](#) odst. 1,

c) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby neurčené k podnikání a napojené alespoň na jednu inženýrskou síť, nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle [§ 4](#) odst. 1 vynásobená koeficientem 0,70.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².

Určení obvyklé hodnoty, ceny

§ 1a

Určení obvyklé ceny

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

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

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.,424/2022 Sb.,Sb. č.337/2021 Sb. a Sb.434/2023 ze dne 20.12.2023 , 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.,424/2022 Sb.,Sb. č.337/2021 Sb. a Sb.434/2023 ze dne 20.12.2023 , 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-Dolní Předměstí

Vlastnické a evidenční údaje

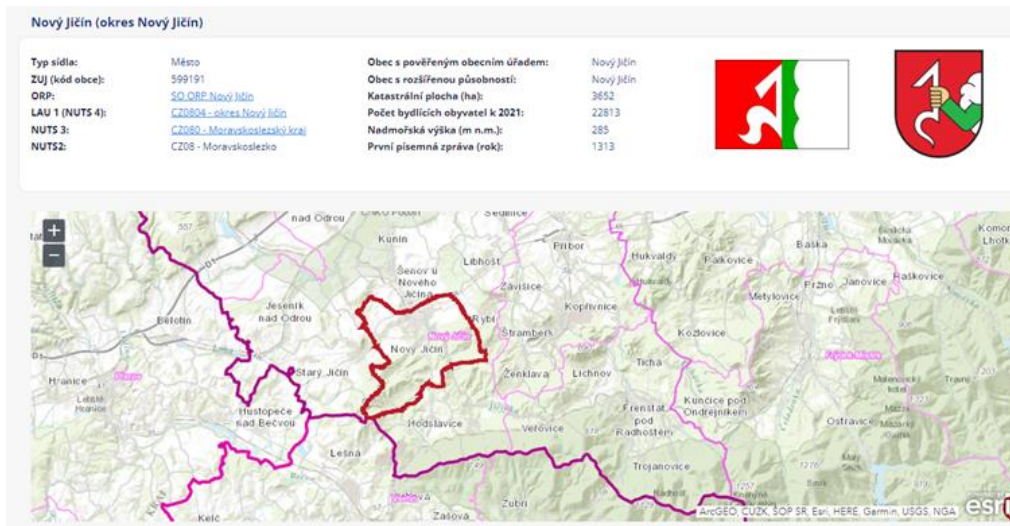
LV 10001

Původní pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Původní pozemek p.č.431/25,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměst

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

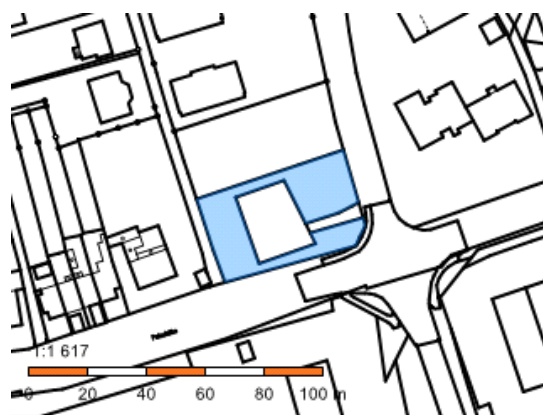
Místopis



Celkový popis nemovité věci Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí



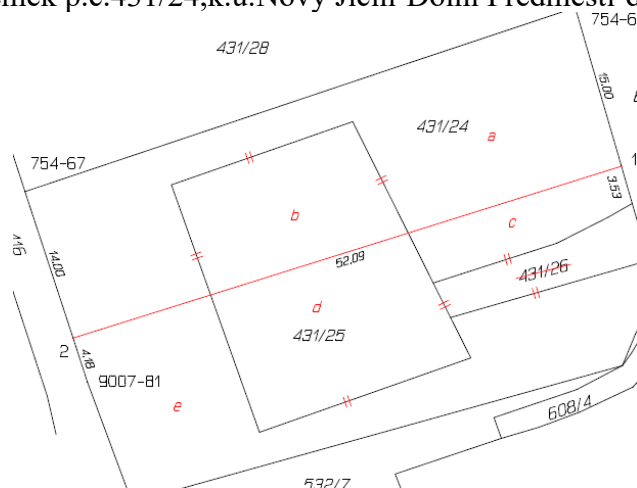
Původní pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí



Původní pozemek p.č.431/25,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí



Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí-dle GP



Místním řízením a studiem podkladů byly zjištěny následující skutečnosti. Jedná se o nově oddělený pozemek obdélníkového tvaru, který má být součástí budoucího bytového domu jako příjezdová komunikace, zpevněné plochy, součást funkčního celku. Omezení vedením VN 22KV



3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.338/36,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV: 10000
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Nový Jičín-Dolní Předměstí
Počet obyvatel: 23 015

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,233,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 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 - Bez vlivu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	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	III	1,00

- lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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)	2 233,-	1,060	0,300	710,09	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	431/24	759	710,09	538 958,31
Stavební pozemek - celkem				759	538 958,31

Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena = 538 958,31 Kč celkem

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč


Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.338/36,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	759,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávací vzorek 1 - pozemky obdobného charakteru			
Lokalita:	K.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:30 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-1920/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 122.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č.UZSVM/ONJ/9279/2023-ONJM KS-87/2023-Bj ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 09:09:57. Zápis proveden dne 04.04.2024. Řízení Číslo řízení V-1920/2024-804 579/2, LV 6681 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 869/2, LV 6681 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí			
Pozemek:	487,00 m ²			
				
				Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky - 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]
122 000	487	251	1,00	251,00

Název:	Porovnávací vzorek 2 - pozemky obdobného charakteru			
Lokalita:	K.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí			
Popis:	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:31 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-284/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 10:47:09. Zápis proveden dne 06.02.2024. Řízení Číslo řízení V-284/2024-804 336/132, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí; 336/134, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí; 336/135, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí			

Pozemek: 224,00 m²



Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
200 000	224	893	1,00	893,00

Název: Porovnávací vzorek 3 - pozemky obdobného charakteru

Lokalita: K.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Popis: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:32 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-764/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 225.600,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2024-0004/OSM ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 09:45:28. Zápis proveden dne 22.02.2024. Řízení Číslo řízení V-764/2024-804 584/4, LV 7413 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Pozemek: 152,00 m²



Zdroj: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí České republiky - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Váha: 2

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
225 600	152	1 484	1,00	1 484,00

Minimální jednotková porovnávací cena	251 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	876 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 028 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 484 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m²
Výměra pozemku	759,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	759 000 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí	<u>538 958,- Kč</u>
Ocenění - celkem:	538 958,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí	<u>-10 000,- Kč</u>
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	528 958,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	528 958,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	528 960,- Kč
slovy: pět set dvacet osm tisíc devět set šedesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	528 960 Kč
bez DPH	
slovy: pět set dvacet osm tisíc devět set šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

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.431/24,orná půda, k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí o výměře 759 m²
Pozemek byl oddělen dle GP č.1964-386/2024

Silné stránky

Využití pozemku v souladu s ÚP

Poloha

Slabé stránky

Omezení vedením VN

Příležitosti

Využití tohoto pozemku jako funkční celek s bytovým domem

Hrozby

Při neuskutečnění záměru prodeje ohrožení celého projektu

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 faktu, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provedl se ocenění dle ceny zjištěné.

Pro závěrečné stanovení obecné (obvyklé – tržní) ceny byla provedena rekapitulace a posouzení vypočtených hodnot a cen, posouzena charakteristika, specifika a resp. rizika a závady oceňovaných pozemků s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci ve výši 1000,- Kč/m².tj.759 000,- Kč bez odečtení služebnosti inženýrské sítě

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

Nezjištěno

III. Výsledná celková cena souboru nemovitých věcí (I.) a jejího příslušenství (II.) , které se výkon týká

Ve výši 759 000,- Kč/nemovitá věc

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

Paušální částka 10 000,- Kč-inženýrské sítě

V. Celková cena

Ve výši 749 000,- Kč/nemovitá věc

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.338/36,k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí 759 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí 10 000,- Kč

5. ZÁVĚR

Porovnávací hodnota	759 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	749 000 Kč
Pozemek p.č.431/24,k.ú.Nový Jičín-Dolní Předměstí	
bez DPH	
slovy: sedm set čtyřicet devět tisíc Kč	

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2024070.

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 1825/101/2024.

V Novém Jičíně 22.06.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

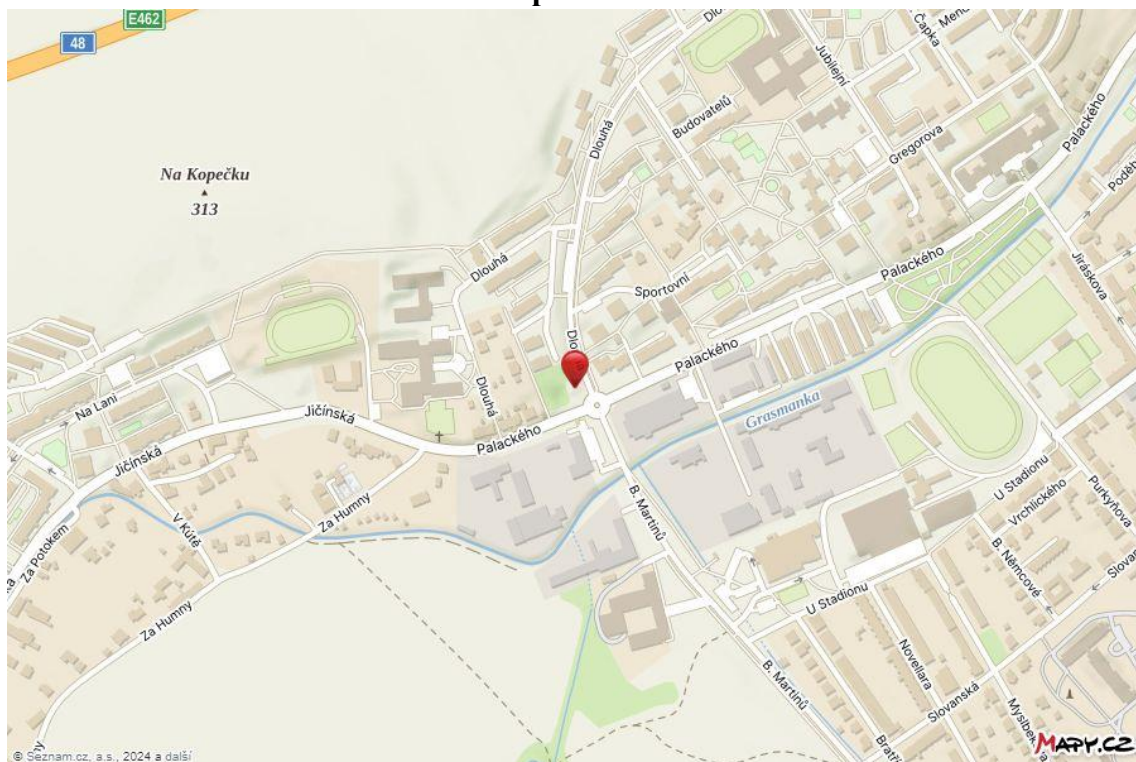
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

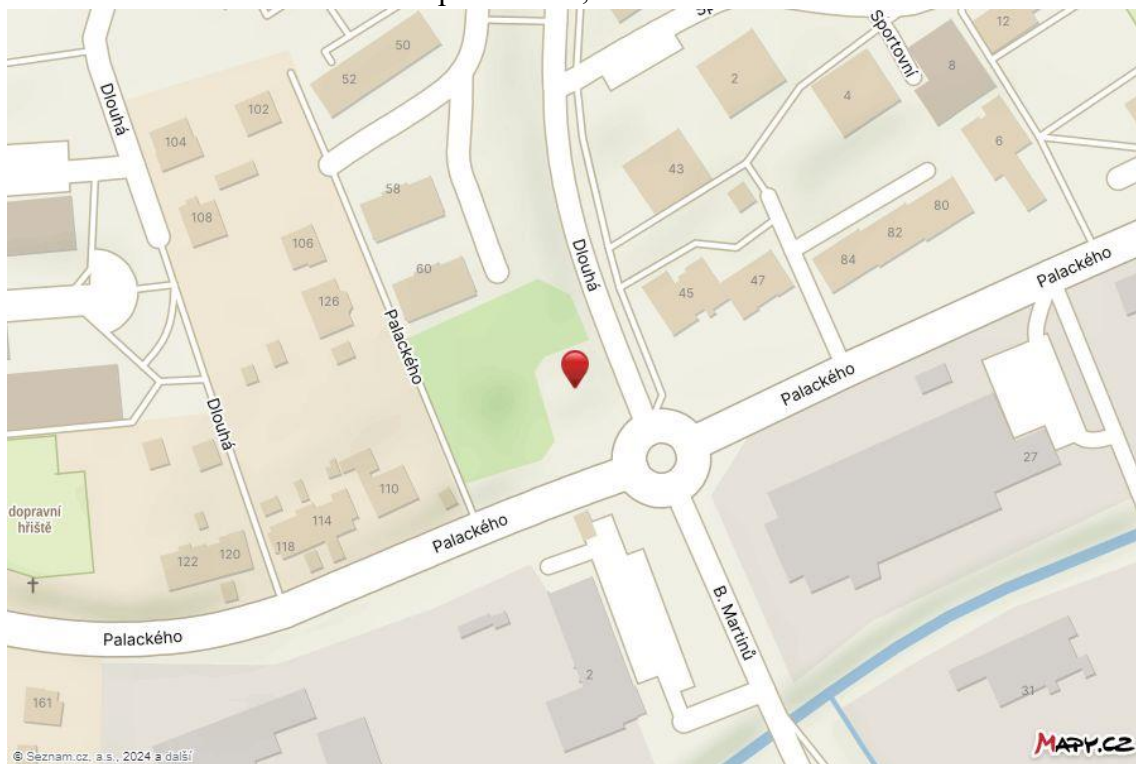
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1825/101/2024

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Geometrický plán	1
Porovnávací vzorky	8
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti

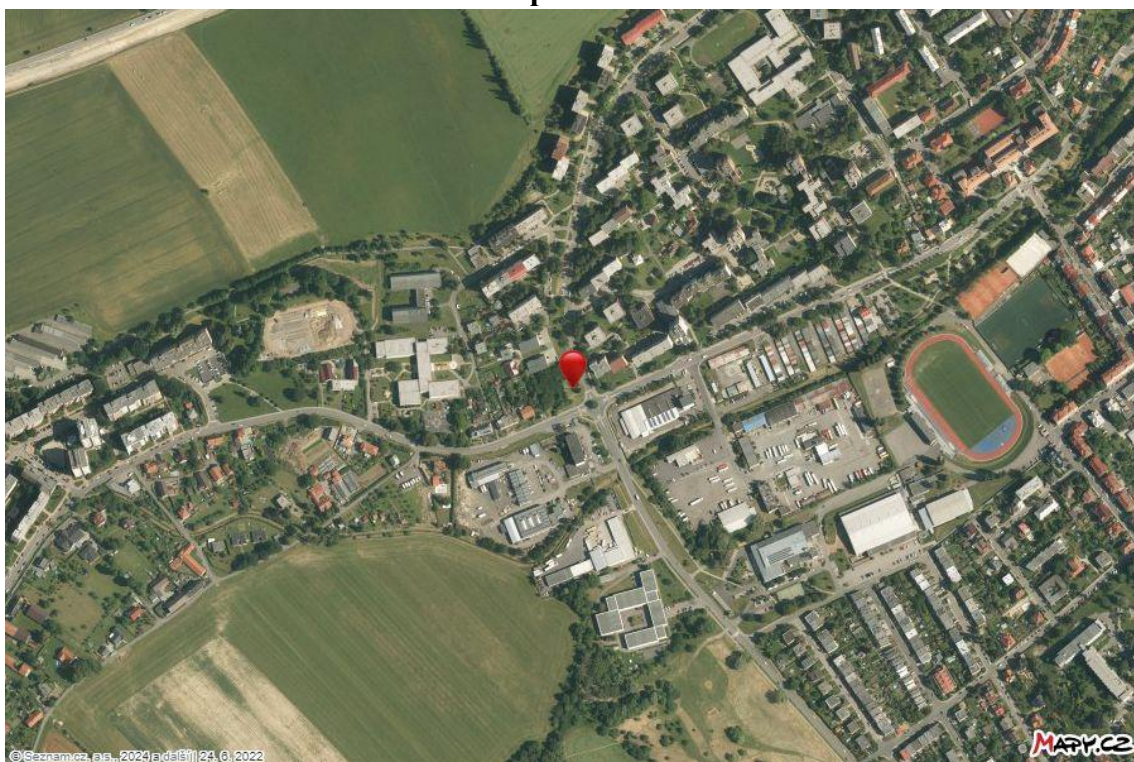


Pozemek p.č. 431/24,25 v k.ú. č. 707465

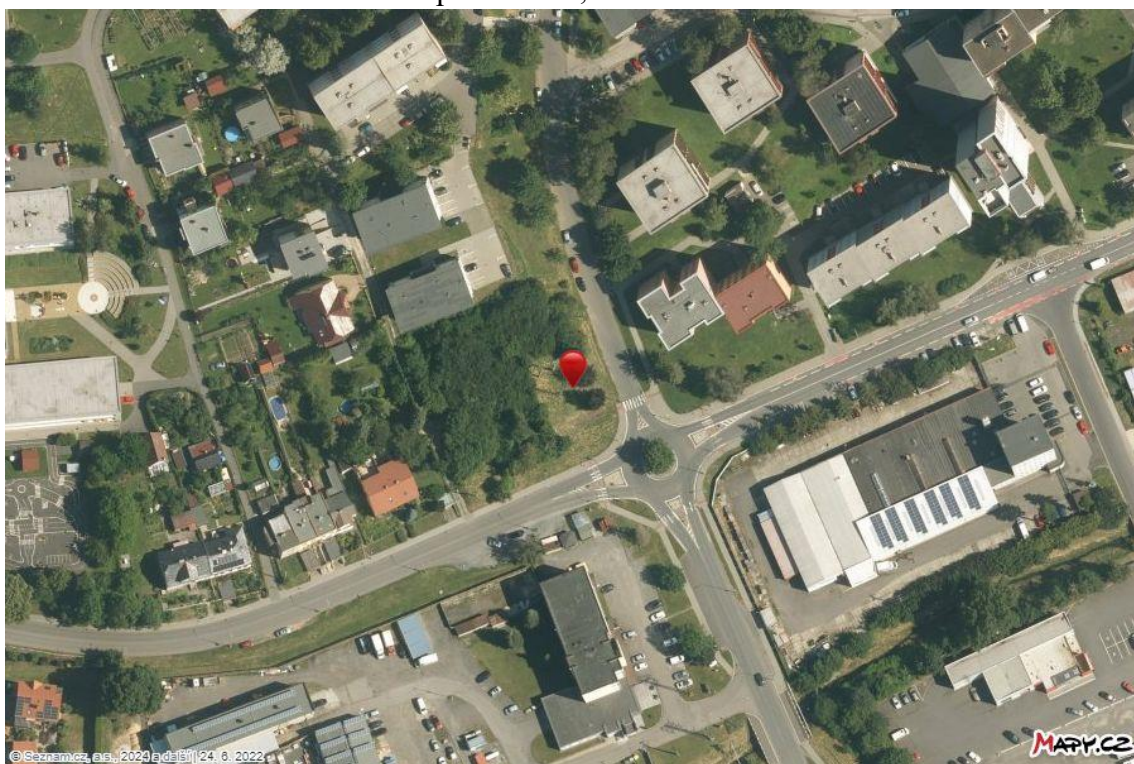


Pozemek p.č. 431/24,25 v k.ú. č. 707465

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 431/24,25 v k.ú. č. 707465



Pozemek p.č. 431/24,25 v k.ú. č. 707465

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	431/24
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	1078
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-172/2022-804

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	1078

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	431/25
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem	ZDR-172/2022-804

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	449

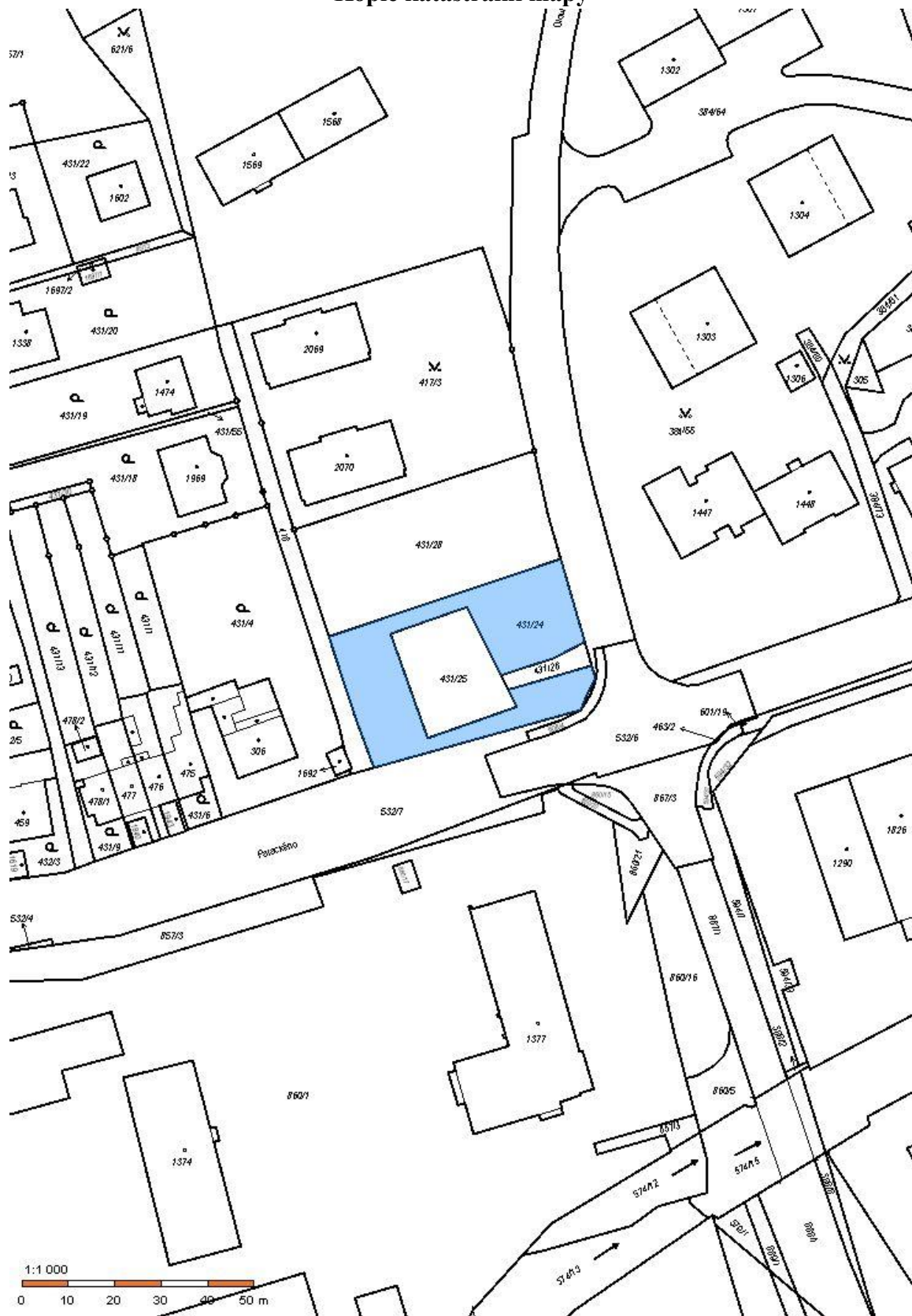
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 431/24 v k.ú. č. 707465

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 431/25 v k.ú. č. 707465

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	drívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
431/24	10	78	orná půda	431/24	7	59	orná půda		2	431/24		10001	5	62		a
										431/25		10001	1	97	b	
														7	59	
431/25	4	49	orná půda	431/25	8	44	orná půda		2	431/24		10001	5	16	c+e	
										431/25		10001	2	52	d	
										431/26		10001		76	celá	
														8	44	
431/26		76	orná půda	zanikla								-				
	16	03			16	03										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m ²		ha	m ²		ha	m ²				
431/24		62411	5	62	a	431/25		62411	5	16	c+e
			1	97	b				2	52	d
			7	59					76		431/26
									8	44	



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení:		Ing. Vít Krejčíř		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		1309/1995		
	Dne: 28. května 2024		Dne: 386/2024		
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Ing. Marcel Vojtěch Hřbitovní 992/5 742 21 Kapřivnice IČ: 879 339 34, tel: +420776751125 Číslo plánu: 1964-386/2024 Okres: Nový Jičín Obec: Nový Jičín Kat. území: Nový Jičín-Dolní Předměstí Mapový list: Nový Jičín 7-3/23 Dosevadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic které byly označeny předepsaným způsobem.		Katastrální úřad souhlasí s obilováním parcel.		Dvěřeni stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	

Porovnávací vzorek 1

Porovnávací vzorek 1

Parcelní číslo:	579/2
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	6681
Výměra [m ²]:	368
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	nepłodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

Parcelní číslo:	869/2
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	6681
Výměra [m ²]:	119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM B íng. a B	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-1920/2024-801 04.04.2024

Katastrální snímek

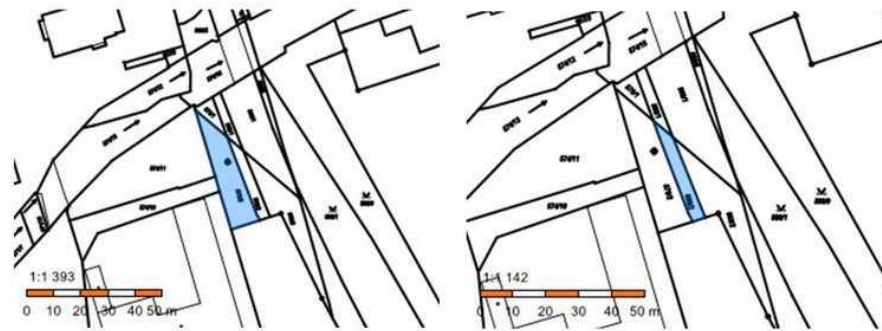


Foto snímek



Územní plán



Povodňová mapa



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:30 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-1920/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 122.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č.UZSVM/ONJ/9279/2023-ONJM KS-87/2023-Bj ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 09:09:57. Zápis proveden dne 04.04.2024. Řízení Číslo řízení V-1920/2024-804 579/2, LV 6681 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí; 869/2, LV 6681 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Porovnávací vzorek 2

Porovnávací vzorek 2

Parcelní číslo:	336/134
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	6852
Výměra [m ²]:	51
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Parcelní číslo:	336/132
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	6852
Výměra [m ²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Parcelní číslo:	336/135
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707465]
Číslo LV:	6852
Výměra [m ²]:	5
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Př	74101 Nový Jičín

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811	51

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

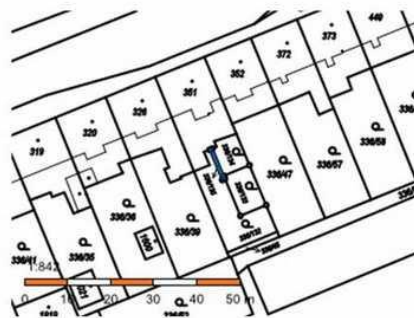
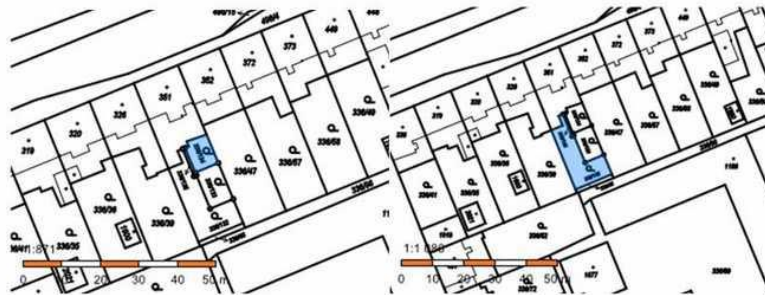
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-284/2024-804	06.02.2024
--------------------------------	------------

Foto snímek



Katastrální snímek



Územní plán



Povodňová mapa



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotožil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:31 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-284/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 10:47:09. Zápis proveden dne 06.02.2024. Řízení Číslo řízení V-284/2024-804 336/132, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí; 336/134, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí; 336/135, LV 6852 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Porovnávací vzorek 3

Porovnávací vzorek 3

Parcelní číslo:	584/4
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí [707463]
Číslo LV:	7413
Výměra [m ²]:	152
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	74101 Nový Jičín

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-764/2024-804 22.02.2024

Katastrální snímek

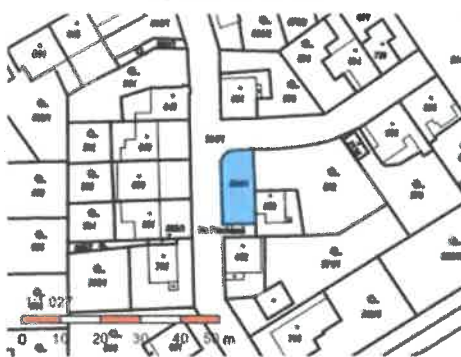


Foto snímek



Územní plán



Povodňová mapa



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení Vyhotovil: strana 1 VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 21.06.2024 14:32 Pracoviště 804 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín V-764/2024-804 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 225.600,00 CZK Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: Smlouva kupní č. P2024-0004/OSM ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 09:45:28. Zápis proveden dne 22.02.2024. Řízení Číslo řízení V-764/2024-804 584/4, LV 7413 k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Fotodokumentace

