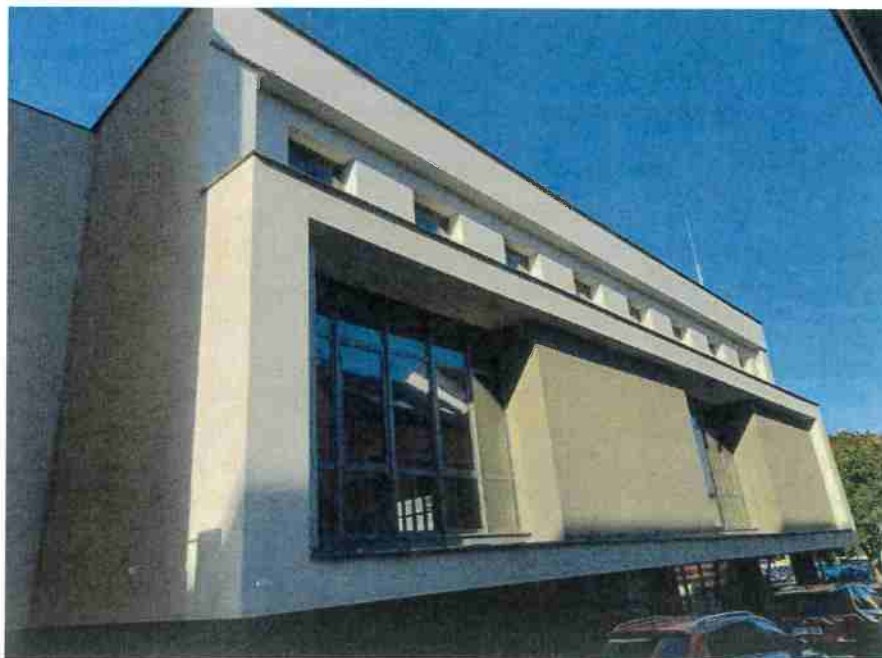


4

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3690/36/2025

O tržní hodnotě nemovitosti - pozemku parc.č. St. 44/3 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Nový Jičín-město, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.



Objednatel posudku:

Město Nový Jičín
Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

Účel posudku:

Tržní hodnota nemovitosti; č.j.: 3690/36/2025.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 10.4.2025 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer

731 645 021

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 10.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o tržní hodnotě nemovitosti - čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Nový Jičín-město, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze kterou by měla být majetek nebo služba směřena 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 nikoliv v tísně.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.04.2025 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.4.2025, LV č. 10001;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku;
- skutečnosti zjištěné na místě;
- částečná projektová dokumentace oceňovaného objektu (stavební část).

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Stavba občanského vybavení bez čp/če
Adresa předmětu ocenění:	Úzká

	741 01 Nový Jičín
LV:	10001
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Nový Jičín-město
Počet obyvatel:	22 993
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 386,00 Kč/m ²	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemku parc.č. St. 44/3 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Nový Jičín-město, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti bez čp/če na p.č. St. 44/3, který byl stavebně oddělen od objektu č.p. 128, na ul. Úzká v Novém Jičíně. Jedná se o půdorysně členitý objekt, v k.ú. Nový Jičín-město. Oceňovaný objekt byl v minulosti užíván jako kulturní dům. Objekt je samostatně přístupný z veřejné komunikace – ul. Úzká. V roce 2018 až 2019 proběhla částečná rekonstrukce objektu s oddělením od objektu č.p. 128 (odpojením instalací, zazdívkami vnitřních dveří). Oceňovaný objekt je bez podsklepení se třemi NP s plochou střechou v několika výškových úrovních. Zastavěná plocha je cca 805m². Podlahová plocha oceňované části objektu je cca 1670m². V rámci stavebních úprav z roku 2022 byl kompletně rekonstruován vnější plášť objektu – výměna oken za plastová, vnější zateplení s novou fasádní omítkou, nová střešní krytina a klempířské prvky, zateplení střechy, střešní světlíky. Dále byly provedeny dozdívky v obvodových nosných konstrukcích. Vnitřní vybavení objektu bylo kompletně bez náhrady odstraněno (instalace, podlahové krytiny vč. podkladních vrstev až na nosné konstrukce, vnitřní dělicí konstrukce, vnitřní omítky, ker. obklady a dlažby, vnitřní dveře). Stupeň rozestavěnosti je dle výpočtu objemových podílů (viz níže) stanoven ve výši cca 45%. Budoucí využití objektu je možné pro administrativu, obchodní prostory, kulturní zařízení, restaurace, apod.

Základy objektu jsou betonové s izolací, svislé nosné konstrukce jsou tvořeny ŽB skeletem s cihelnou vyzdívkou, stropy Ž s rovnými podhledy, střecha plochá se zateplením, krytina PVC fólie, okna plastová s izol. zasklením. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě.

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 44/3 s plochou cca 805m². Pozemek je zcela zastavěn oceňovanou stavbou. Pozemek je rovinatý.

3.2. Obsah

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če na p.č. St. 44/3
2. Pozemek parc.č. St. 44/3

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: 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 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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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: MHD – centrum obce	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če na p.č. St. 44/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	622,00 m ²	3,02 m	1 878,44
2.NP	805,00 m ²	4,78 m	3 847,90
3.NP	662,93 m ²	3,20 m	2 121,38
Součet	2 089,93 m²		7 847,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 847,72 / 2 089,93	= 3,76 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 089,93 / 3	= 696,64 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(622)*(0,3+3,02)	=	2 065,04 m ³
2.NP	(805)*(4,78)	=	3 847,90 m ³
3.NP+zastřešení	(662,93)*(3,20+0,7/2)	=	2 353,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 065,04 m ³
2.NP	NP	3 847,90 m ³
3.NP+zastřešení	NP	2 353,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 266,34 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,30	100,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20	17,20	70,00	12,04
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,20	70,00	5,74
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90	5,90	100,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80	2,80	100,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00	7,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60	3,60	100,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,10	0,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30	3,30	50,00	1,65
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90	3,90	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70	5,70	100,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90	5,90	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,90	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40	3,40	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,40	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40	5,40	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

100,00 Rozestavěnost: **44,63**

Koeficient vybavení K₄:

1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 611,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9930

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9295

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8585

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1110

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 758,26**

Plná cena: 8 266,34 m³ * 6 758,26 Kč/m³

= **55 866 074,97 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

*	0,4463
=	24 933 029,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 190 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 190 = 21,1 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 21,1 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N****Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,789
=	19 672 160,09 Kč
*	0,858
=	16 878 713,36 Kč

Objekt občanského vybavení bez čp/če na p.č. St. 44/3 - cena zjištěná

=	16 878 713,36 Kč
---	-------------------------

2. Pozemek parc.č. St. 44/3**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,060**Index polohy pozemku **I_P = 0,809****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,809 = \mathbf{0,858}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 386,-	0,858		2 047,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 44/3	805	2 047,19	1 647 987,95
Stavební pozemek - celkem			805		1 647 987,95

Pozemek parc.č. St. 44/3 - cena zjištěná celkem = 1 647 987,95 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Objekt občanského vybavení bez čp/če na p.č. St. 44/3	16 878 713,- Kč
2. Pozemek parc.č. St. 44/3	1 647 988,- Kč

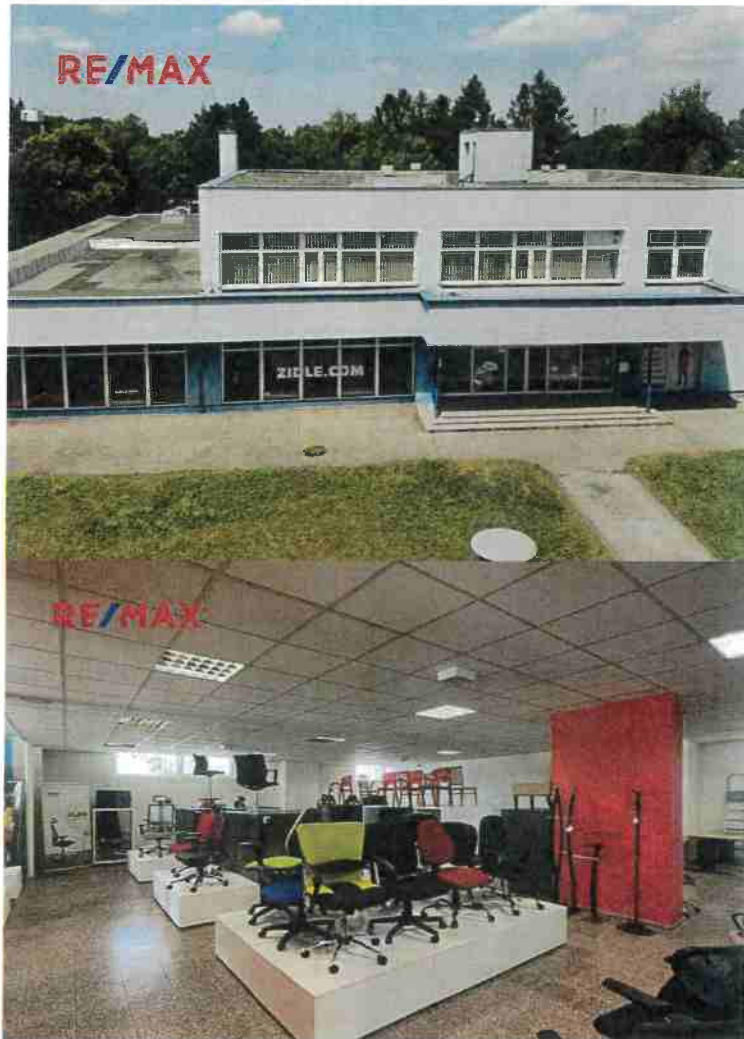
Zjištěná cena - celkem: 18 526 701,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 18 526 700,- Kč

slovy: Osmnáct milionů pět set dvacet šest tisíc sedm set Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2023 (V-12025/2023-807) – ul. Svatoplukova 2771, Ostrava-Vítkovice - komerční objekt v Ostravě – Vítkovicích. Dvoupodlažní budova se nachází v atraktivní a dobře dostupné lokalitě poblíž Ostravar arény, Lékařské fakulty Ostravské univerzity. Jedná se o komerční budovu, která díky svým dispozicím může sloužit k obchodní, výrobní nebo administrativní činnosti nebo nejlépe kombinaci těchto činností. V přízemí budovy jsou 2 prodejní plochy (534 m² a 132 m²) se zázemím, recepcí a skladovacími prostory. V prvním patře se nachází prodejní plocha a dílna se skladovým prostorem a kanceláři, celková výměra podlaží je přibližně 700 m², k dispozici je pochozí terasa. Budova je postavena ze železobetonového skeletu a vyzděna je cihlovými příčkami, je ve výborném technickém stavu. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2004 (elektrorozvody, plastová okna, instalace kamerového systému, rozvody vody, plynu (plynová kotelna se dvěma kotly) atd. Mezi vybavením je kamerový a bezpečnostní systém, počítačové síťové rozvody a vzduchotechniku. K dispozici je také zásobovací rampa s příjezdem a nákladní výtah. Součástí prodeje je i oplocený pozemek (parkoviště) o výměře 1500 m².

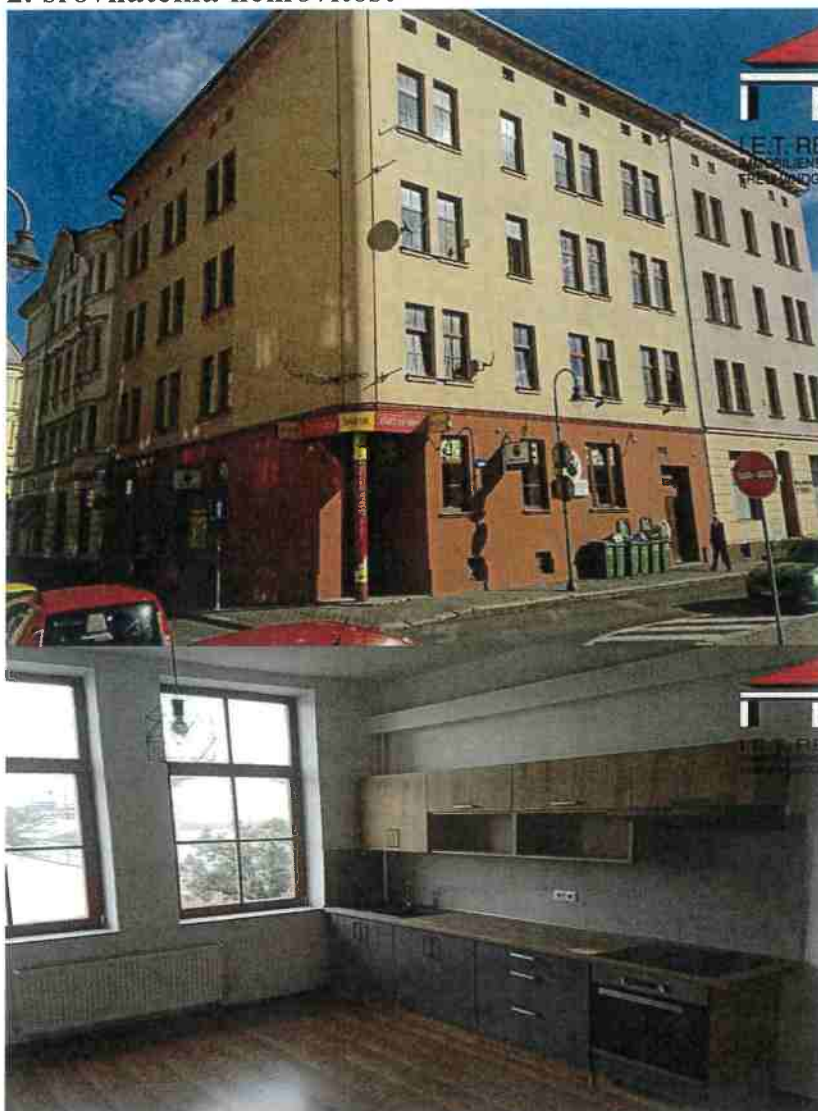
Započitatelná užitná plocha objektu: 1366m²; plocha pozemků: 2646m²

Realizovaný prodej 08/2023: 30.032.420,- Kč (= cca 21.986,- Kč/m² užitné plochy).

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95, větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; srovnatelné provedení, horší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 22.699,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2024 (V-4404/2024-807) – Janáčkova 1341, Ostrava-Moravská Ostrava – částečně rekonstruovaný činžovní dům, který se nachází na rohu ulic Janáčkova a Škroupova. Dům je čtyřpodlažní, podsklepený. V domě se nachází dvě restaurace, obchod a jedenáct zrekonstruovaných bytů.

Započítatelná užitná plocha objektu: 1980m²; plocha pozemků: 345m²

Realitní inzerce: 43.500.000,- Kč (= cca 21.970,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; větší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; srovnatelné provedení.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 23.068,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce ul. Štefánikova, Nový Jičín - prodej činžovního domu na ulici Štefánikova v Novém Jičíně. Jedná se o činžovní dům s devíti samostatnými bytovými jednotkami dlouhodobě obsazenými. Každý byt má svůj elektroměr, plynoměr a odpočtový vodoměr, sklep. Dům byl rekonstruován, fasáda, okna. Byty byly rekonstruovány částečně i celkově. Typ bytů 1 x 1+kk, 2x 1+1, 2x 2+1, 4x 3+1.

Započitatelná užitná plocha objektu: 1080m²; plocha pozemků: 318m²

Realitní inzerce: 28.000.000,- Kč (= cca 25.926,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; menší velikost a užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, srovnatelná plocha pozemků; srovnatelný technický stav; realitní inzerce – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 22.167,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 22.167,- až 23.068,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 22.645,- Kč/m² užitné plochy

1670m² (užitné plochy oceňované části objektu č.p. 128) x 22.645,- Kč/m² = 37.817.150,- Kč

Úprava ceny dle stupně rozestavěnosti 45%: 37.817.150,- x 0,45 = 17.017.718,- Kč

4.4. Věcné břemeno

Dle sdělení zástupce objednatele tohoto znal. posudku bude k části oceňovaného pozemku parc.č. St. 44/3 zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch sousedního pozemku. Dle předloženého geometrického plánu bude plocha pozemku zatížená věcným břemenem činit cca 94m².

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc.č. St. 44/3 1 647 987,95	82 399,40	0,00	
celkový roční užitek		82 399,40	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem	*	94,00 / 805,00	= 9 621,79
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]			9 621,79
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 100 %
Roční užitek: [Kč]			= 9 621,79
Míra kapitalizace: 7,00 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 9\,621,79 / 7,0 \%$			

Hodnota věcného břemene činí

= 137 454,14 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	18.526.700,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	17.017.718,- Kč
Věcné břemeno	137.454,- Kč

Stanovení tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení tržní hodnoty

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. St. 44/3 jehož součástí je stavba občanského vybavení bez čp/če, vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Nový Jičín-město, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, po zaokrouhlení na:

Tržní hodnota nemovitosti
17.018.000,-Kč

slovy: sedmnáctmilionůosmnácttisíc Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno chůze a jízdy

137 454,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:

137 454,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3690/36/2025.

V Hlučíně 10.4.2025

Ing. Petr Kreuze

748

Fotodokumentace pořízená dne 10.4.2025









