

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3719/61/2025

O obvyklé ceně nemovitosti – pozemků parc.č. 358 a parc.č. 359, oba v katastrálním území Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Obvyklá cena nemovitosti.
Č.j.: 3719/61/2025.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 21.8.2025 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer

748 01 Hlučín - Darkovičky


Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 21.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemků parc.č. 358 a parc.č. 359, oba v katastrálním území Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 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 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 obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.8.2025 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a údaje získané z platného územního plánu města;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatelem posudku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Jičínská 741 01 Nový Jičín

LV: 365
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Loučka u Nového Jičína
Počet obyvatel: 22 993
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,386,00 \text{ Kč/m}^2$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemky parc.č. 358 a parc.č. 359, oba v katastrálním území Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Oceňované pozemky – se nacházejí v zastavěné části města Nový Jičín, v k.ú. Loučka u Nového Jičína. Pozemky jsou přímo přístupné z veřejné asfaltové komunikace – ul. Jičínská. Pozemky tvoří dohromady jeden celek s celkovou výměrou 1092m². Na oceňovaných pozemcích se ke dni ocenění nenacházejí žádné stavby. Tato plocha má pravidelný, přibližně obdélníkový tvar. Dle platného územního plánu města se oceňované pozemky nacházejí v plochách ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.

Hlavní využití pozemků dle územního plánu:

- veřejně přístupná zeleň.

Využití přípustné

- prvky drobné architektury a mobiliář;
- dětská hřiště, zařízení pro odpočinek a relaxaci;
- nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

3.2. Obsah

1. Pozemky parc.č. 358, 359

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.

1. Pozemky parc.č. 358, 359

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 386,-	0,255	1,000	608,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	358	531	608,43	323 076,33
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	359	561	608,43	341 329,23
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 092		664 405,56

Pozemky parc.č. 358, 359 - cena zjištěná celkem = **664 405,56 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc.č. 358, 359

664 406,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

664 406,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

664 410,- Kč

slovy: Šest set šedesát čtyři tisíc čtyři sta deset Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



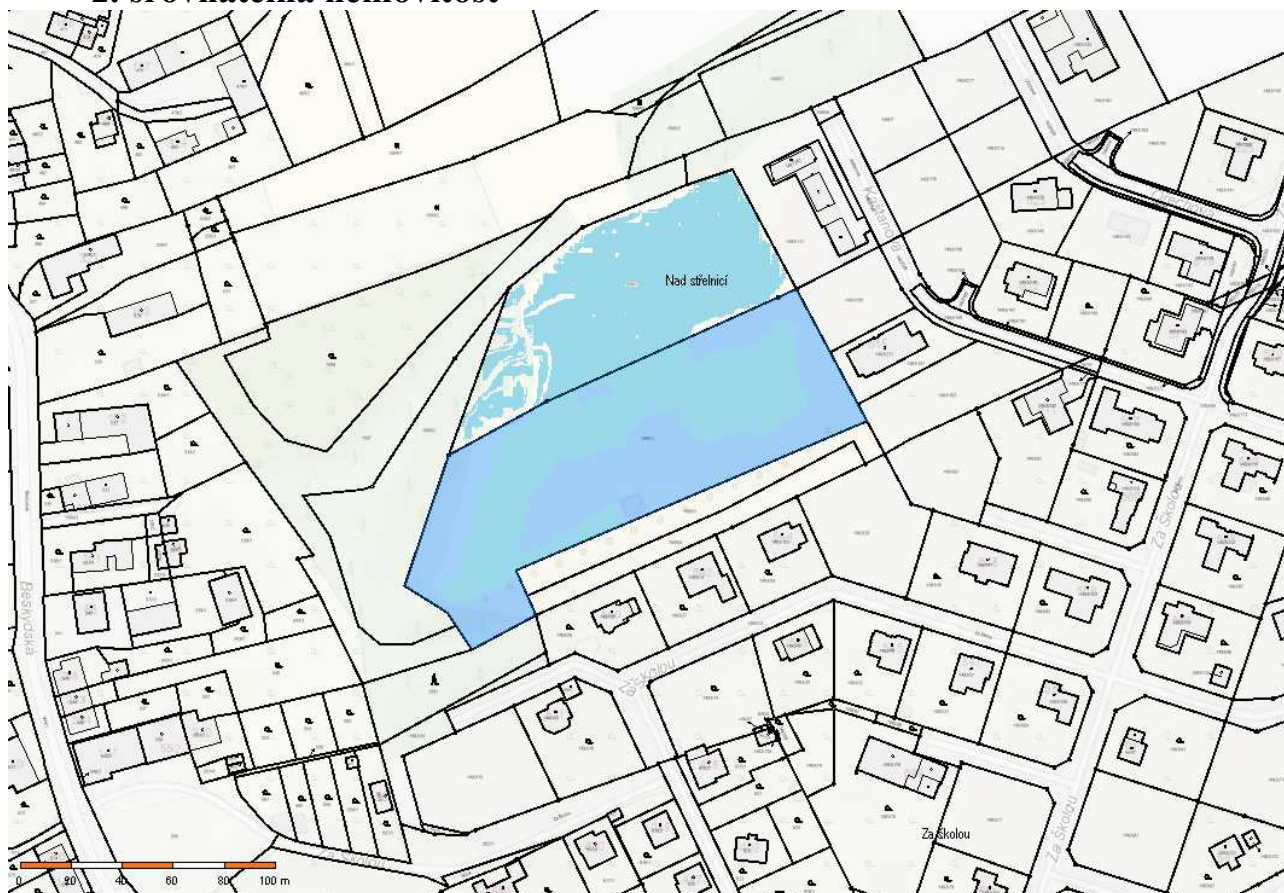
Realizovaný prodej 11/2022 (V-9267/2022-804) – pozemku parc.č. 730/30 (5465m²) pozemek na okraji zastavěné části města v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí, při ul. Revoluční. Rovinatý pozemek s přístupem z veřejné komunikace. Pozemek dle platného územního plánu v plochách OM – občanské vybavení.

Realizovaná cena 02/2023: 3.115.200,- Kč (= cca 570,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; výrazně výhodnější zařazení dle platného územního plánu města – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 439,- Kč/m²

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2024 (V-9685/2024-804) pozemku parc.č. 1590/1 a 1590/2 (16860m²) v k.ú. Žilina u Nového Jičína. Pozemek se nachází v ZV. Přístup pouze přes pozemky jiných vlastníků. Pozemky dle ÚP v plochách OM – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Realizovaná cena 12/2024: 8.600.000,- Kč (= cca 510,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tyto pozemky se nachází ve srovnatelné lokalitě; lepší využitelnost dle ÚP – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; bez přístupu z veřejné komunikace s možností napojení na IS – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 510,- Kč/m²

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2025 (V-6084/2025-807) – pozemků parc.č. 191/60 a 191/61 v k.ú. Straník, obec Nový Jičín, o celkové ploše 1592m². Rovinatý pozemek, příjezd je zajištěn po obecním pozemku s možností částečného napojení na IS. Pozemky v plochách ZP – zeleň přírodního charakteru.

Realizovaná cena 08/2025: 1.400.000,- Kč (= 879,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tyto pozemky se nachází ve srovnatelné lokalitě; srovnatelná využitelnost dle ÚP; srovnatelná velikost a tvar.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 879,- Kč/m²

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 439,- až 879,- Kč/m² plochy pozemku

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 609,- Kč/m² plochy pozemku.

- pozemek parc.č. 358 o ploše 531m² x 609,- Kč/m² = 323.379,- Kč

- pozemek parc.č. 359 o ploše 561m² x 609,- Kč/m² = 341.649,- Kč

Celkem pozemky o ploše 1092m² = 665.028,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	664.410,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	665.028,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je provedeno 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 obvyklé ceny nemovitosti

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 obvyklou cenu nemovitosti

pozemků parc.č. 358 a parc.č. 359, oba v katastrálním území Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín:

Obvyklá cena nemovitosti	
665.028,-Kč	
- z toho pozemek parc.č. 358 =	323.379,- Kč
- z toho pozemek parc.č. 359 =	665.028,- Kč

slovy: šestsetšedesátpětisícdvacet osm 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 3719/61/2025.

V Hlučíně 21.8.2025

Ing. Petr Kreuzer



748 01 Hlučín – Darkovičky

Seznam příloh

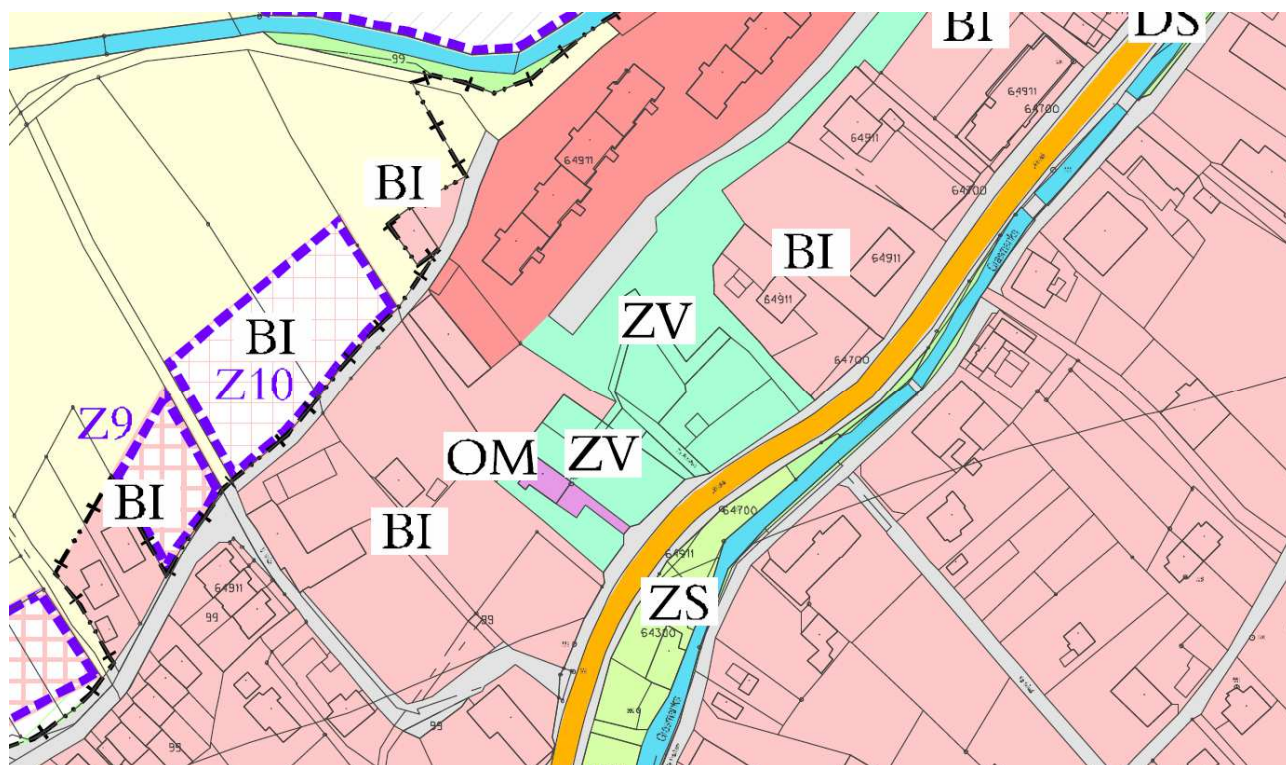
1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
3. Výřez platného územního plánu města + regulativ - 2 strany;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace





Výřez platného územního plánu města



ZV - ZELEŇ - NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
Využití hlavní - veřejně přístupná zeleň. Využití přípustné - prvky drobné architektury a mobiliář; - dětská hřiště, zařízení pro odpočinek a relaxaci; - nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura. Využití nepřípustné: - zařízení a stavby, které přímo nesouvisí s využitím veřejné zeleně, kromě staveb uvedených ve využití přípustném.

ZS - ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
Využití hlavní - zahrady a sady se zahrádkářskými chatami nebo stavbami pro uskladnění zemědělských potřeb, produkce a zemědělské techniky. Využití přípustné - oplocení, studny; - skleníky, pařeniště; - pergoly, ohniště, krby; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura. Využití nepřípustné: - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedených ve využití hlavním a přípustném.

ZO - ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
Využití hlavní - zeleň s funkcí ochrannou a izolační kolem ploch pro výrobu, technickou infrastrukturu a ploch dopravních. Využití přípustné - nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura. Využití nepřípustné: - zařízení a stavby, které přímo nesouvisí s využitím ochranné a izolační zeleně, kromě staveb uvedených ve využití přípustném.

