

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1244/29/2022

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
souboru nemovitých věcí :

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Znalec: Ing Ivo Štefek

741 01 Nový Jičín

Zadavatel: Městský úřad Nový Jičín,
Masarykovo náměstí 1/1
741 01 Nový Jičín

OBVYKLÁ CENA	Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína 1 296 400 Kč
---------------------	---

Počet stran: 27 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 09.02.2022

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 09.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí :

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína o evidované výměře 620 m²

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína o výměře 306 m² jenž vznikl z původního pozemku p.č. 836, k.ú. dle GP 1563 – 61 / 2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém nemovité věci pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj.**9.2.2022**.

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

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 02.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

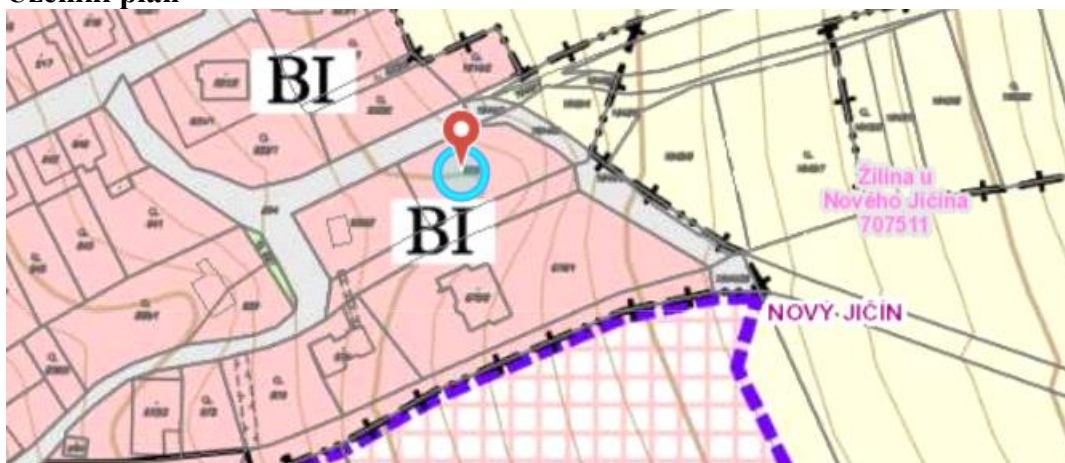
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

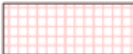
Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 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., a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a. Informační výpis o pozemku a nemovitosti
- b. Informační snímek z katastrální
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Informace z nabídek realitních kanceláří v předmětné lokalitě
- g. Informace z vlastní databáze znalce
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
- ch. Podklady z realitních kanceláří pokud budou použity mohou být redukovány koeficientem 0,8 - úprava na reálnou cenu

Územní plán

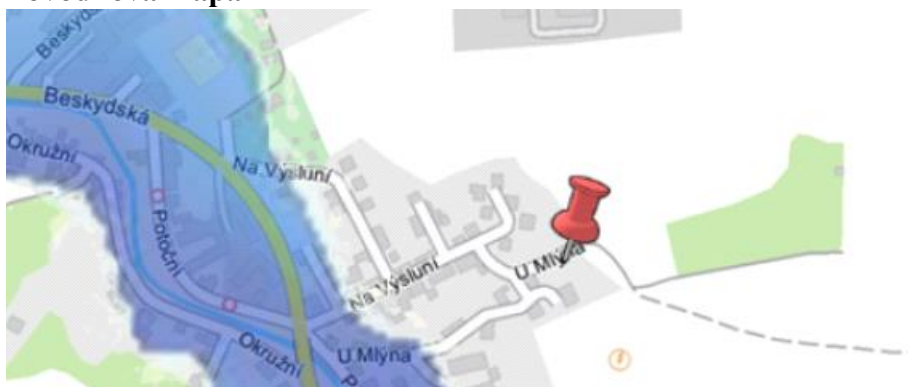


   BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Povodňová mapa



Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

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. 424 ze dne 15. listopadu 2021,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (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

1. Určení administrativní ceny:

Oceňovací předpis - podpůrná orientační metoda

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

§ 9

Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.

(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,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumí 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,
 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
 - b) zastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
 - c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
- (3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

VYHLÁŠKA

č. 424 ze dne 15. listopadu 2021,

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

§ 4 (1)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

(3)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

(3)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

2. Určení obvyklé, tržní. 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 zdůvodnění 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.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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.

3.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., a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Bylo postupováno 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., a č. 424/2021 Sb., 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. Žilina u Nového Jičína

Vlastnické a evidenční údaje

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

LV 10001

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

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

Dokumentace a skutečnost

Předložen GP oddělení pozemku 836 , k.ú. Žilina u Nového Jičína

Místopis

Žilina

Na říčce Jičince v sousedství Nového Jičina se rozkládá údolí vesnice Žilina. Nejstarší písemná zmínka pochází z roku 1397. Žilina patřila ke štramberskému panství, pak okolo roku 1437 starojičínskému a od roku 1558 k panství Nový Jičín. Obyvatelé se živili polním hospodářstvím a chovem hovězího dobytka, i když značná část jich hledala zaměstnání v novojičínských továrnách. Původ obce je český, poněmčovat se začala v 16. století.

V Žilině se narodil Karl Johann Schwarz (1817 – 1855), známý rakouský stavitel železničních tratí, mládí tu prožil německý spisovatel Jakub Julius David (1859 – 1900).

Mezi památky patří kostel sv. Mikuláše. Jedná se orientovaný podélný gotický kostel s polygonálním závěrem a hranolovou věží v ose průčelí, vybudovaný na konci 14. století na místě starší, zčásti dřevěné stavby, pravděpodobně z konce 13. století. Loď a věž byly podle literatury upravovány v 17. a na konci 19. století. Další památkou je Roubený dům z počátku 19. století a také kaple Umučení Krista – zděná obdélná kaple s půlkruhovým závěrem, stavba z roku 1733.

Obcí prochází, zelená turistická trasa č. 4828, kterou se dostaneme na Skalky nebo v opačném směru až na Trojačku.

Celkový popis nemovité věci

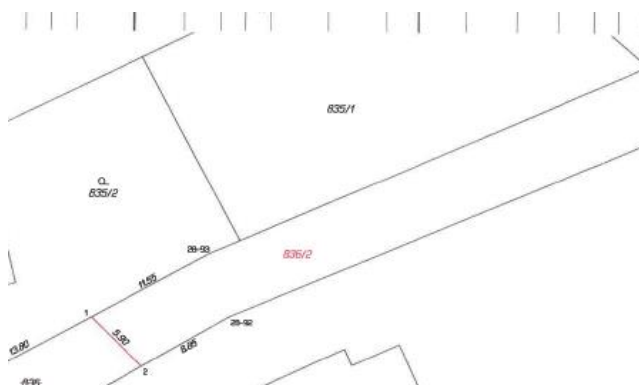
Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičina

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičina

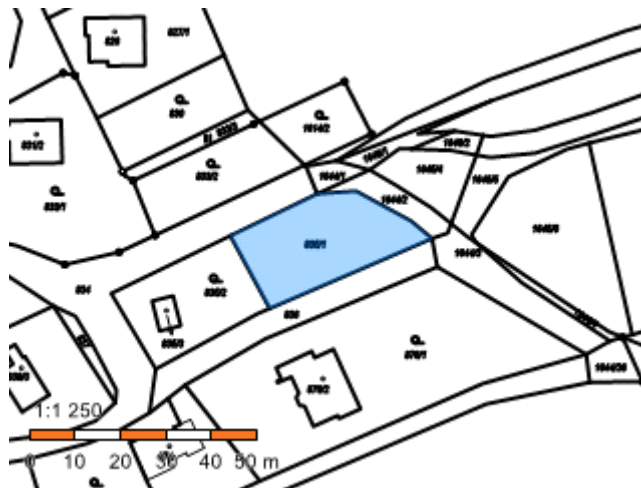


Místním šetřením bylo zjištěno, že se jedná o svahovitý pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičina o evidované výměře 620 m² a příjezdový pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičina o výměře 111 m² jenž vznikl z původního pozemku p.č. 836, k.ú. dle GP 1563 – 61 / 2021.

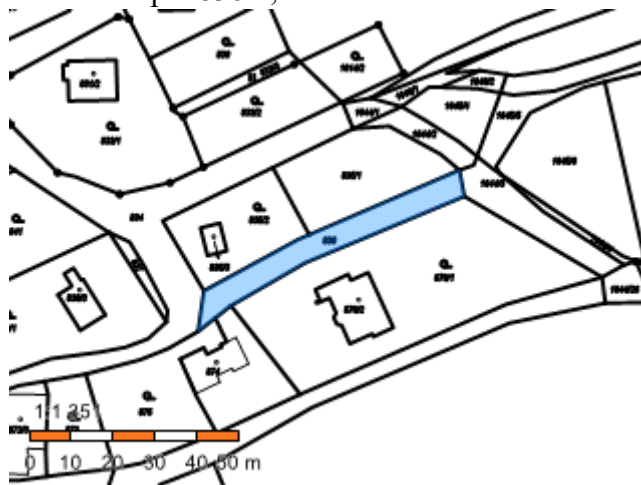
Pozemky jsou platným územním plánem určeny k zastavění. Inženýrské sítě jsou na okraji pozemku. Přístup a příjezd z veřejné komunikace.



Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičina



Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína



3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Obsah tržního ocenění majetku

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	10001
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína
Počet obyvatel:	23 151
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 893,00 \text{ Kč/m}^2$	

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. a č. 424/2021 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	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Omezený počet stavebních míst ve městě	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,418$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,350}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,323}$$

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,350}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 0,990 * 0,980 = \mathbf{1,310}$$

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	893,-	1,310		1 169,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	835/1	620	1 169,83	725 294,60
Stavební pozemek - celkem			620		725 294,60

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína - zjištěná cena celkem = 725 294,60 Kč

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,350**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 0,980 = 1,323$$

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		893,-	1,323		1 181,44
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	836/2	306	1 181,44	361 520,64
Stavební pozemek - celkem			306		361 520,64
Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína - zjištěná cena celkem				=	361 520,64 Kč

Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	620,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 203 m2			
Lokalita:	Za Školou, Nový Jičín - Žilina			
Popis:	nabídkové řízení na prodej pozemku určeného pro stavbu rodinného domu a dalších doplňkových staveb parc. č.1493/212 (orná půda) o evidované výměře 1203 m2 v k.ú. Žilina u Nového Jičína			
Pozemek:	1 203,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Medián		1,00		
Zdroj: www.sreality.cz				
Váha: 1				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 984 950	1 203	1 650	1,00	1 650

Název:	Stavební pozemek Nový Jičín				
Lokalita:	Nový Jičín, okres Nový Jičín				
Popis:	Prodej	stavebního	pozemku	796	m2
Exklusivně Vám zprostředkujeme prodej stavebního pozemku ve Stráníku. Pozemek s krásným výhledem do krajiny je částečně svažitý. Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny na hranici pozemku. Příjezd k pozemku je po obecní komunikaci, která slouží pro přístup k cca pěti nemovitostem a je slepá, neprůjezdná. Pozemek je územním plánem primárně určený pro výstavbu rodinného domu (vyjádření odb. územního plánování máme k dispozici).					
Pozemek:	796,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Medián				1,00	
Zdroj: www.sreality.cz					
Váha: 1					
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
849 000	796	1 067	1,00	1 067	

Název:

Stavební pozemek Rybí 3

Lokalita:

Rybí, okres Nový Jičín

Popis:

Prodej stavebního pozemku 3 041 m2 Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji zajímavý stavební pozemek v obci Rybí. Jedná se o pozemek v klidné části obce v zastavěné lokalitě. Na pozemku je okolo 30-ti ovocných stromů, převážně švestky a jabloně, dále dřevěnice a stodola, obojí staré zhruba 80 let a několik let nevyužité. Technický stav odpovídá stáří budov. Voda, plyn a elektřina na pozemku. Lze rozdělit na dvě samostatné stavební parcely. Dle územního plánu lze pozemek využít pro výstavbu bydlení v rodinném domě s chovatelským a pěstitelským zázemím, určeným pro samozásobení. Maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží + podkroví.

Pozemek:

3 041,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Medián

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 3

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 990 000	3 041	1 312	1,00	1 312

Název:	Stavební pozemek Nový Jičín 4			
Lokalita:	Za Školou, Nový Jičín - Žilina			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 203 m ² nabídkové řízení na prodej pozemku určeného pro stavbu rodinného domu a dalších doplňkových staveb parc. č.1493/212 (orná půda) o evidované výměře 1203 m ² v k.ú. Žilina u Nového Jičína https://www.novyjicin.cz/aktualne/nabidkove-rizeni-na-prodej-dvou-pozemku-pro-vystavbu-rodinnych-domu-v-lokalite-zilina-u-noveho-jicina/			
Pozemek:	1 203,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Medián	1,00			
				
Zdroj: www.sreality.cz				
Váha: 1				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 984 950	1 203	1 650	1,00	1 650

Název:	Stavební pozemek Hostašovice			
Lokalita:	Hostašovice, okres Nový Jičín			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 130 m ² .Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 130 m ² , který je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Výměra 1 130 m ² vznikne dělením z celkové plochy 4 596 m ² . Momentálně je možný výběr ze čtyř pozemků s podobným umístěním a mírně rozdílnou výměrou. Pozemek je situován v okrajové části obce s výbornou dostupností do Nového Jičína i Valašského Meziříčí. Příjezd na pozemek je po obecní asfaltové komunikaci. Pro více informací kontaktujte makléře.			
Pozemek:	1 130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Medián	1,00			
				
Zdroj: www.sreality.cz				
Váha: 1				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 762 800	1 130	1 560	1,00	1 560

Minimální jednotková porovnávací cena	1 067 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 448 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 409 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 650 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 400 Kč/m ²
Výměra pozemku	620,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	868 000 Kč

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	306,00 m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 400 Kč/m ²
Výměra pozemku	306,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	428 400 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína 725 295,- Kč

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína - celkem: **725 295,- Kč**

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína 361 521,- Kč

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína - celkem: **361 521,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 1 086 816,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 086 820,- Kč

slovy: Jedenmiliónosmdesátšesttisícósmdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 086 820 Kč

slovy: Jedenmiliónosmdesátšesttisícósmdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu administrativní a cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí:

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína o evidované výměře 620 m²

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína o výměře 306 m² jenž vznikl z původního pozemku p.č. 836, k.ú. dle GP 1563 – 61 / 2021.

Silné stránky:

Bez omezení vlastnických práv

Stavební pozemek dle ÚP

Slabé stránky:

Svahovitost pozemku p.č.p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Příležitosti:

Výstavba RD

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 databáze znalce. 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."

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou souboru nemovitých věcí, pozemku p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína o evidované výměře 620 m² a pozemku p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína o výměře 306 m² jenž vznikl z původního pozemku p.č. 836, k.ú. dle GP 1563 – 61 / 2021. ve výši **1 400,- Kč/m², tj.1 296 400,- Kč.**

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

-nezjištěno

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

-v objektivní zaokrouhlené výši 1 296 400,- Kč

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

-věcné břemeno zřizování a provozování vedení započteno

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

868 000,- Kč

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína - Obvyklá cena

868 000 Kč

slovy: Osmsetšedesátosmtisíc Kč

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

428 400,- Kč

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína - Obvyklá cena

428 400 Kč

slovy: Čtyřistadvacetosmtisícčtyřista Kč

Porovnávací hodnota

1 296 400 Kč

Pozemek p.č.835/1, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Pozemek p.č.836/2, k.ú. Žilina u Nového Jičína

Obvyklá cena

1 296 400 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátšesttisícčtyřista Kč

5. ZÁVĚR

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty nemovité věci pro možný prodej.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021120.

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 byl zapsán pod číslem 1244/29/2022 evidence posudků.

V Novém Jičíně 09.02.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Ivo Štefek

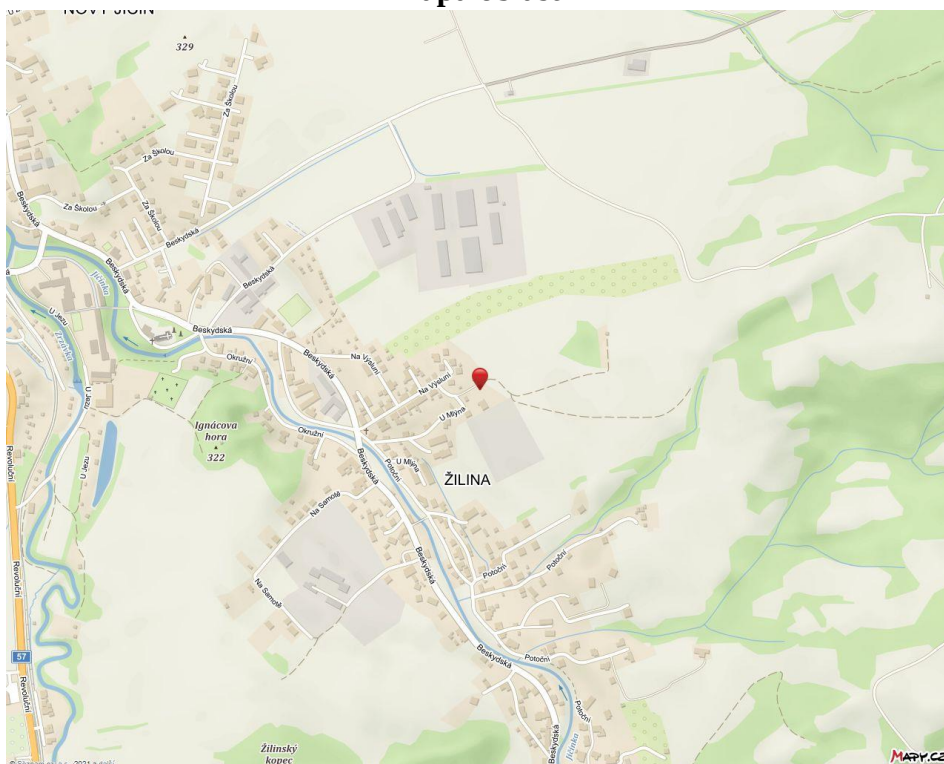
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

SEZNAM PŘÍLOH

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

Mapa oblasti



Pozemky v k.ú. č. 707511



Pozemky v k.ú. č. 707511

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	835/1
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína [707511]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	620
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
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	836
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína [707511]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	417
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

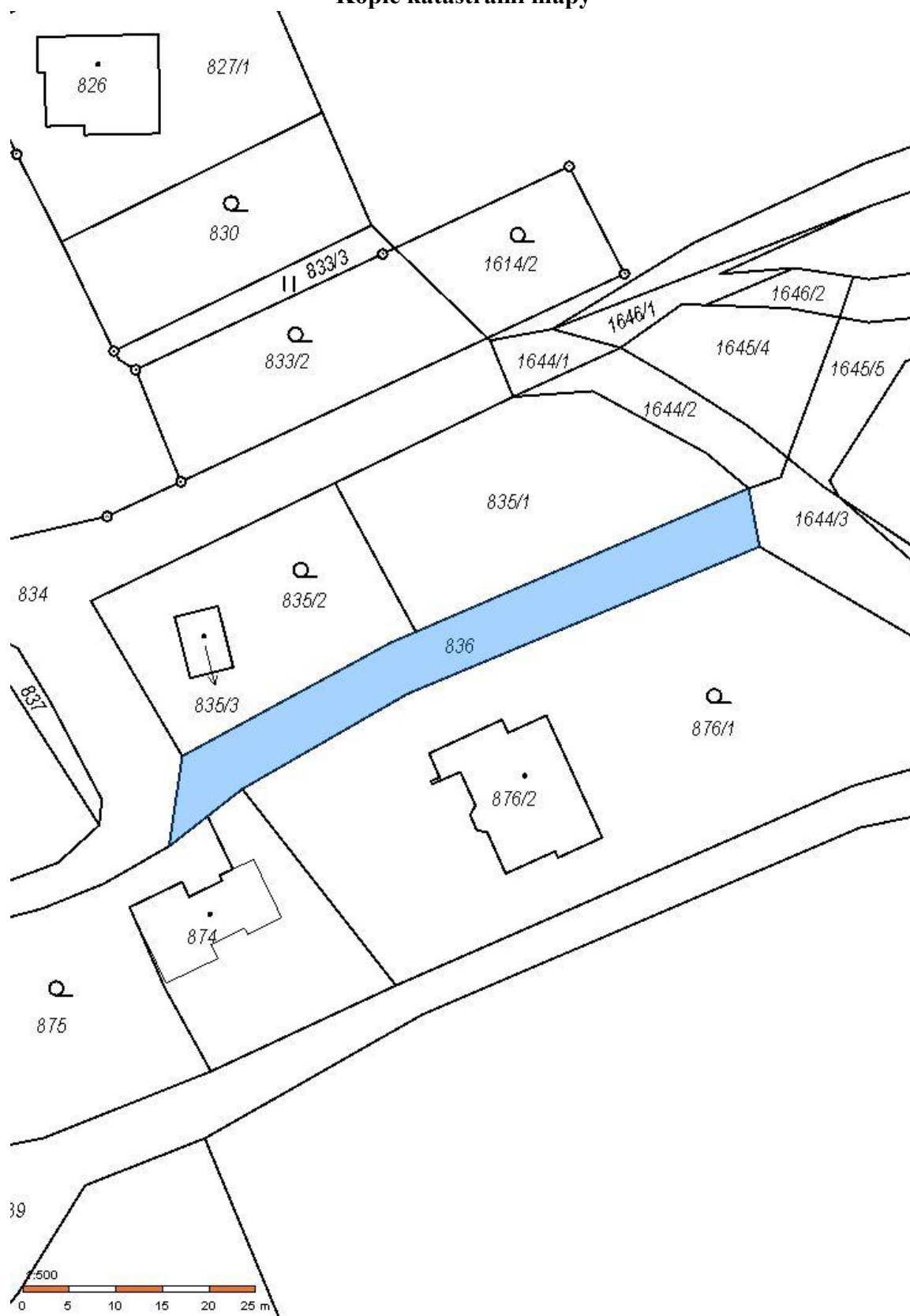
Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Kopie katastrální mapy



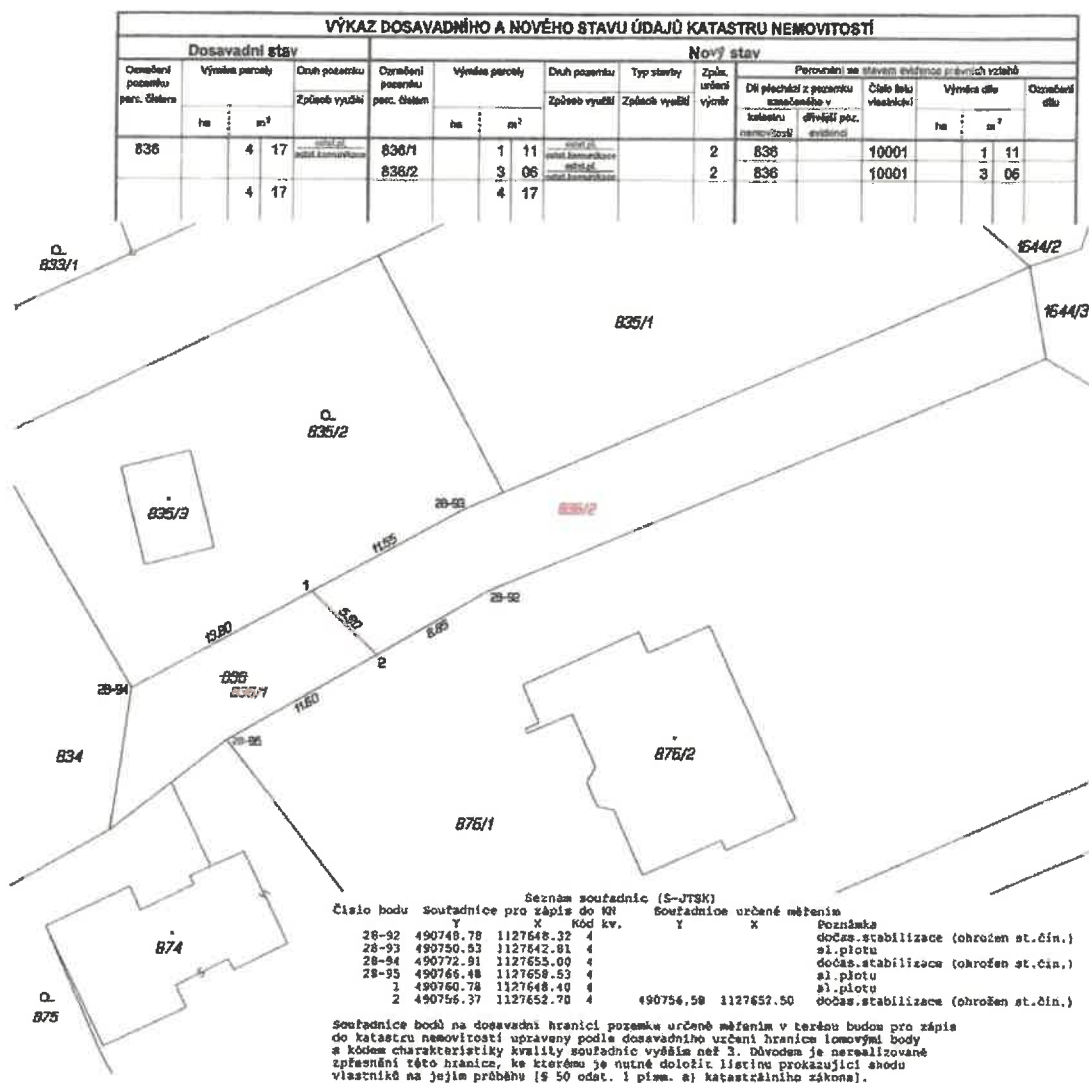
Pozemek p.č. 835/1 v k.ú. č. 707511

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 836 v k.ú. č. 707511

Geometrický plán



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úřední oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejně jako ověřil úřední oprávněný zeměměřický inženýr:	
Ing. Filip Nippert		Ing. Jiří Bartoň		Ing. Jiří Bartoň	
Číslo přílohy seznamu úřední oprávněných zeměměřických inženýrů: 966/1995		Číslo přílohy seznamu úřední oprávněných zeměměřických inženýrů: 966/1995		Číslo přílohy seznamu úřední oprávněných zeměměřických inženýrů: 966/1995	
Datum: 30. srpna 2021 Číslo: 393/2021		Datum: 2. září 2021 Číslo: 494/2021		Datum: 2. září 2021 Číslo: 494/2021	
Rozdělení a přeměny odpovídá právní předpisům		Věrohodnost odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v katastrální mapě územního úřadu.		Věrohodnost odpovídá geometrickému plánu v listinné podobě.	
Vyhoví: Ing. Filip Nippert		Katastrální úřad ověřil v ačkolivních parcelách:		Katastrální úřad ověřil v ačkolivních parcelách:	
Číslo přílohy: 1563-61/2021 Okres: Nový Jičín Obec: Nový Jičín Kat. území: Žilina u Nového Jičína Mapový list: Nový Jičín 6-3/43 Dovolením vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost, se seznámit se v terénu a předložit návrhových nových hranic. Hranice byly označeny předmětnými opatřeními viz seznam souřadnic		KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Nový Jičín Ing. Adam Vondrážka PGP-1542/2021-804 2021.09.02 11:52:44 CEST			

Fotodokumentace

