

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 36729/2024

(označení 8057-146/2024)

o ceně a o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16, v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín

Zadavatel znaleckého posudku:

Povodí Odry, státní podnik

IČO: 70890021

Varenská 3101/49

702 00 Ostrava

Obj.č. OV s2924/0148

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.4.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 2 z celkového počtu 3.

V Ostravě 16.5.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16, v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín.

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem nakládání s majetkem podniku

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemky jsou zastavěny stavbou „novostavba chodníků na ulici Malostranská – II. etapa“ ve vlastnictví obce

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Program NEMExpress AC.

Informativní výpis z KN LV č. 180 ze dne 2.5.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 27.4.2024

Zákon 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 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že ani jeden z realizovaných převodů se netýká obdobného pozemku (tj. pozemku komunikace).

Pro ocenění dle cenových předpisů byl použit program NEMExpress AC.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 180 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Odry, státní podnik, Várenská 3101/49, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Věcné břemeno (podle listiny) u pozemku parc.č. 1907/16

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Věcná břemena uvedená výše nemají dopad do ceny, jelikož se jedná o pozemek komunikace.

blíže viz LV z veřejného rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází v okrese Nový Jičín, v obci Šenov u Nového Jičína, při ul. Malostranská, poblíž komerčního areálu SDO Technika u mostu přes řeku Jičínku.

Popis pozemků:

Parc.č. 1907/15	druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace	o celkové výměře 2 m ²
Parc.č. 1907/16	druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace	o celkové výměře 100 m ²

Dle územního plánu obce je pozemek parc.č. 1907/15 zařazen v plochách P (plochy veřejných prostranství). Pozemek parc.č. 1907/16 je z části v plochách P (plochy veřejných prostranství) a z části v plochách W-1 (plochy vodní a vodohospodářské).

Dotčené pozemky jsou dle skutečného stavu pozemky komunikací (chodníky). Takto je na pozemky nahlíženo i pro účely ocenění, tj. jako na pozemky komunikací. Zpevněný povrch na pozemcích je ve vlastnictví obce a není předmětem tohoto ocenění.

Obr. č. 1: Výřez územního plánu obce



Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	
Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití	
	Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití
	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy veřejných prostranství P	
	Význam využití ploch - stabilizovaný stav
P P-1 – P-2	Plochy veřejných prostranství
	Podmínky pro využití ploch:
	1. převažující účel využití (hlavní využití)
	→ ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení
	2. přípustné využití:
	→ technická infrastruktura
	→ dopravní infrastruktura nezbytná k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti územím (např. pozemní komunikace, přestavby křižovatek za účelem zvýšení bezpečnosti provozu, parkoviště pro os. automobily, cyklistické stezky, chodníky, manipulační plochy, vjezdy na pozemky, apod. včetně souvisejících staveb-lávek, mosty, odvodnění, kryté autobusové zastávky apod.)
	→ rozptylové plochy před objekty občanské vybavenosti
	→ veřejně přístupná zeleň, zpevněné terasy, opěrné zdi, parková schodiště, apod.
	3. nepřípustné využití:
	→ činnosti neslučitelné s hlavním využitím
	4. podmíněně přípustné využití:
	→ umístění mobiliáře, pokud jeho situování bude účelné a nesníží užitečnou hodnotu prostranství
	→ akceptovat podmínky vyplývající z vymezení koridoru KT-O3, KT-O2 a KT-O4 (kap. I.A.4.5.)
	→ akceptovat podmínky vyplývající z vymezení koridoru KD-O2 a KD-O3 (kap. I.A.4.2. odst.5)
	→ akceptovat podmínky vyplývající z vymezení územní rezervy KT-R1, KD-R3, KD-R4, KD-R5, KD-R6, KD-R7, KD-R9 (kap. I.A.10.)
	5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:
	→ výšková hladina zástavby se stanovuje <I.NP ¹³

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	
Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití	
	Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití
	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy vodní a vodohospodářské W	
	Význam využití ploch - stabilizovaný stav
W W-1 – W5	Plochy vodní a vodohospodářské
	Podmínky pro využití ploch:
	1. převažující účel využití (hlavní využití)
	→ pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, a jiné pozemky pro převažující vodohospodářské využití
	2. přípustné využití:
	→ provádění vegetačních úprav břehových částí vodních ploch
	→ provádění staveb zajišťujících prostupnost území – mostky, lávky, zpevnění břehů v případech souběhu vodních toků a pozemní komunikace
	→ provádění staveb souvisejících s provozem a údržbou vodní plochy a řešením protipovodňových a protierozních opatření (včetně opatření ke zkapacitnění proudu)
	→ realizace technické infrastruktury a účelových komunikací
	→ provádění činností souvisejících s revitalizací vodních toků
	→ plnění funkce ÚSES
	3. nepřípustné využití:
	→ všechny stavby a činnosti, které jsou neslučitelné s hlavním využitím;
	→ oplocování vodních ploch a vodotečí
	4. podmíněně přípustné využití:
	→ nestanovují se
	5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:
	→ nestanovují se

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Ocenění dle cenových předpisů
- II. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Ocenění dle cenových předpisů

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.

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 880
Adresa předmětu ocenění: Šenov u Nového Jičína
742 42 Šenov u Nového Jičína
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Šenov u Nového Jičína
Katastrální území: Šenov u Nového Jičína
Počet obyvatel: 2 082
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 233,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,082,00\,Kč/m^2}$

1. Ocenění pozemku parc.č. 1907/15

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 082,-	0,240	1,000	259,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1907/15	2	259,68	519,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			2	519,36	

Ocenění pozemku parc.č. 1907/15 - zjištěná cena celkem = 519,36 Kč

2. Ocenění pozemku parc.č. 1907/16

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

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	1 082,-	0,240	1,000	259,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1907/16	100	259,68	25 968,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			100		25 968,-

Ocenění pozemku parc.č. 1907/16 - zjištěná cena celkem = 25 968,- Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1. Ocenění pozemku parc.č. 1907/15	519,40 Kč
2. Ocenění pozemku parc.č. 1907/16	25 968,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 26 487,40 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 490,- Kč

II. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v obci Šenov u Nového Jičína a okolí běžně obchoduje se stavebními, či zemědělskými pozemky. Neobchoduje se však s pozemky komunikací. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů za poslední roky minimálně tři převody obdobných pozemků.

Pokud nelze určit obvyklou cenu porovnáním, další variantou je určení tržní hodnoty.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Jelikož se obdobné pozemky nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou běžně pronajímány, pozemky ani nelze vyrobit, nelze určit ani tržní hodnotu na základě více způsobů oceňování.

Jelikož nelze u tohoto druhu majetku stanovit tržní hodnotu dle výše uvedených ustanovení, použil znalec pro ocenění cenu zjištěnou.

Znalec pozemek ocenil postupem uvedeným v části třetí této vyhlášky. Výpočet je uveden v části D, kapitole I) tohoto posudku. Dle názoru znalce se tržní hodnota bude přibližovat ceně zjištěné.

Tržní hodnota pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16 ve výši zjištěné ceny činí celkem:
26 490,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že pozemky komunikací se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Obdobné pozemky ani nejsou vystaveny reálnému trhu, z tohoto důvodu znalec konstatuje, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výsledkem je pak podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.

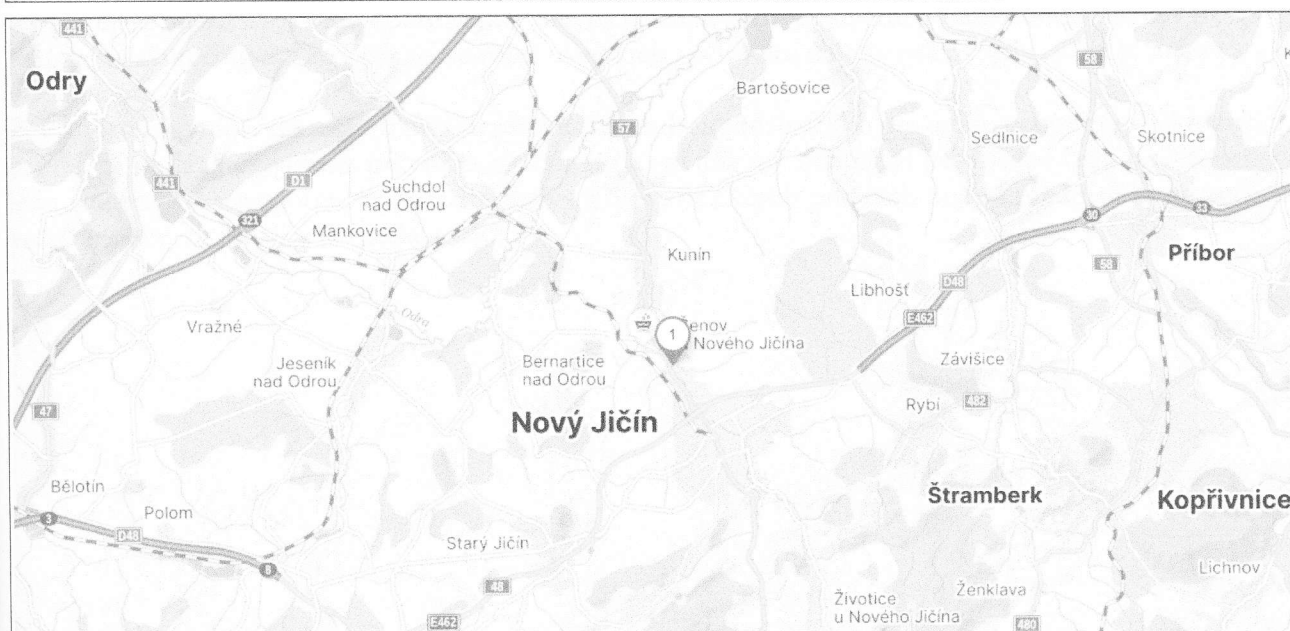
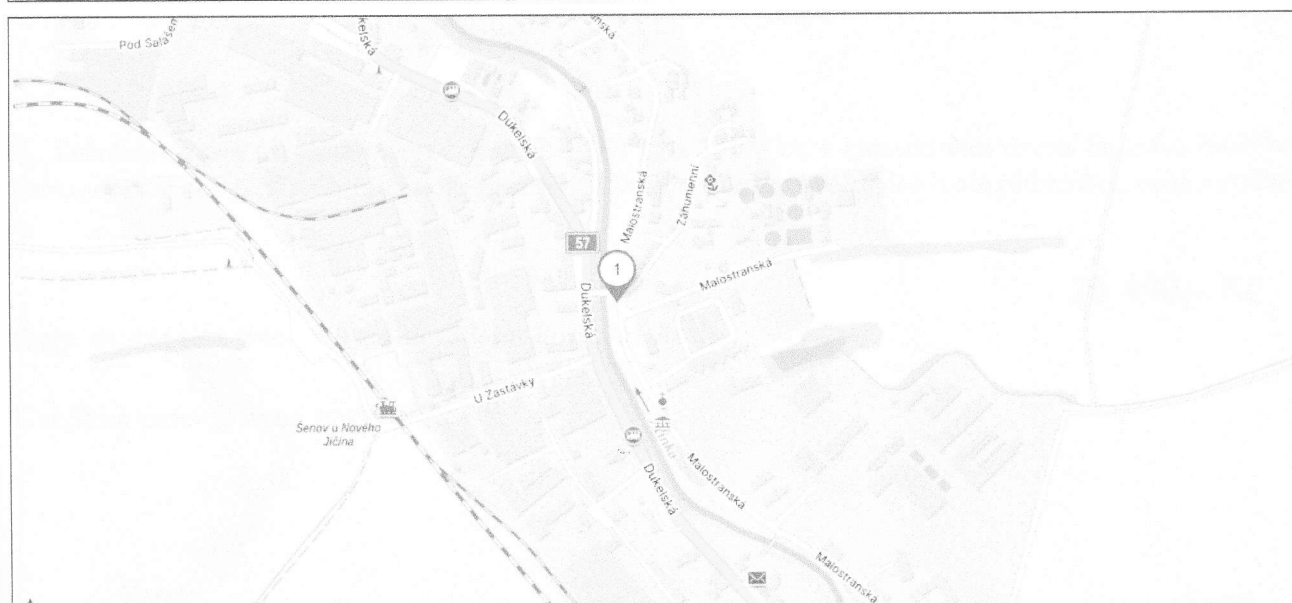
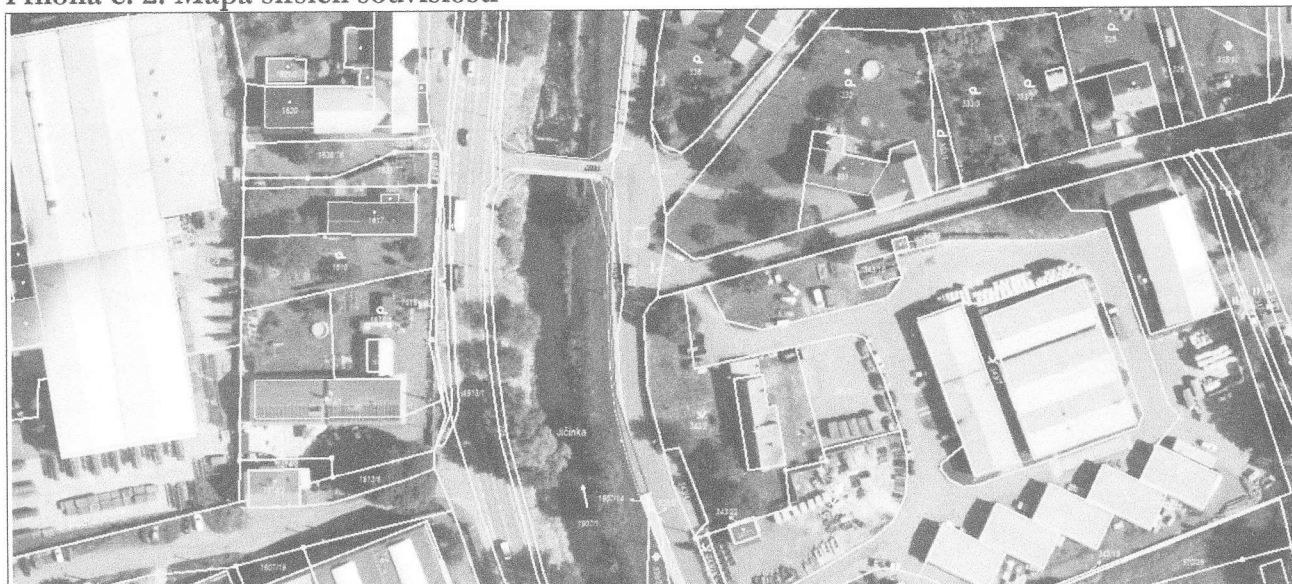
Cena zjištěná je určena dle oceňovacích předpisů.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

G.1 Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16, v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín.

G.2 Odpověď

I. Cena pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16, v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín, **zjištěná dle cenového předpisu** činí

26 490,- Kč

slovy: dvacet-šest-tisíc-čtyři-sta-devadesát-korun-českých

Uvedená cena je cena bez DPH.

II. **Tržní hodnota** pozemku parc.č. 1907/15 a 1907/16, v katastrálním území Šenov u Nového Jičína, obci Šenov u Nového Jičína, okrese Nový Jičín, se dle názoru znalce bude přibližovat ceně zjištěné, tj.

26 490,- Kč

slovy: dvacet-šest-tisíc-čtyři-sta-devadesát-korun-českých

Uvedená cena je cena bez DPH.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

měna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem
vedlosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr.
7/2009 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

ním

znalecký posudek byl zapsán pod číslem 36729/2024 do evidence posudků.

Ostravě 16.5.2024



2024

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

vení