

ZNALECKÝ POSUDEK – 0005571/2025

Zadavatel znaleckého posudku: ARPEX MORAVA s.r.o., Suvorovova 573
742 42 Šenov u Nového Jičína-Nový Jičín
tel: 556 758 683, IČO: 26809559

Znalec: Ing. Lacina Jiří, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,
bytem Veřovice č.p. 388, PSČ: 742 73, mobil: 739 507 000,
email: info@jirilacina.cz

Předmět znaleckého posudku:

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV č. 10001- stavebního pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú.
Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína.

Odbor odvětví: odvětví ceny a odhady nemovitostí

Číslo vyhotovení: 5 637-05/2025

Celkový počet vyhotovení: znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se
dvě písemné předává objednavateli, obsahuje 19 stran včetně příloh.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 25.01.2025

1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitost na LV č. 10001 a to pozemku parc.č. 1850/1 – orná půda o výměře 6 095m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína.

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklou cenu nemovitých věcí pro potřeby převodu nemovitostí- koupě. Znalecký posudek bude úplný a pravdivý včetně skutečnosti, které by měly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Popis oceňované nemovitosti

V rámci tohoto posudku budou oceněny nemovité věci na LV č. 10001 v k.ú. Šenov u Nového Jičína, jedná se o stavební pozemek parc.č. 1850/1- orná půda o výměře 6 095m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína. Pozemek se nachází v zastavěné okrajové části obce, po pravé straně silnice č. 48 ve směru z Hranic do Příbora, sousedí s areálem firmy ARPEX MORAVA s.r.o.. Platným územním plánem je zařazen do zóny SP- plochy smíšené výrobní - plocha smíšená výrobní na ploše zemědělské půdy. Přípustné využití - plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické. Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Pozemek bude oceněn jako jiný pozemek dle § 9 odst.4.

Obec Šenov u Nového Jičína je samostatnou obcí s počtem 2 082 obyvatel dle aktuálního stavu a přísluší pod okres Nový Jičín.

Znalec při zpracování znaleckého posudku, bude vycházet ze skutečného stavu, který zjistil při místním šetření.

2. NÁLEZ

Budou oceněny nemovité věci na LV č. 10001 v k.ú. Šenov u Nového Jičína parc.č. 1850/1 pro převod nemovitostí.

2. 1. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí – na LV č. 10001 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína použije:

Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 370 ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

3. VÝČET PODKLADŮ

Znalec bude postupovat při ocenění dle platného oceňovacího předpisu, dále bude použito dat a zdroje z realitních nabídek a vlastní databáze.

3.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

3.1.1 Informace o parcele

3.1.2 Katastrální mapa.

3.1.3 Výsledky místního šetření, kde znalci byla poskytnuty veškeré podklady včetně doplňujících údajů.

1.3.4 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 370 ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

4. POSUDEK - ocenění nemovitostí

Posudek I. : Ocenění dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny

Posudek I. : Ocenění dle cenového předpisu.

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 370 ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

4.1. Jiný pozemek v k.ú. Šenov u Nového Jičína

§ 9

4.1. Jiný pozemek v k.ú. Šenov u Nového Jičína

§ 9

4.1.1 Popis

Jedná se o pozemek parc.č. 1850/1- orná půda o výměře 6 095m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenovu Nového Jičína. Pozemek je v rovinatém terénu, je přilehlý k silnici č. 48, po pravé straně této silnice ve směru z Hranic do Příboru. Dle platného územního plánu obce je zařazen do zóny SP- plochy smíšené výrobní.

Pozemek bude oceněn podle §9 odst.4a)- základní cena upravená pozemku, který není podle § 9 odst.2 zákona o oceňování majetku stavební, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezeného plochy koridoru veřejné dopravní infrastruktury, je cena určena podle § 4 odst.1 vynásobená koeficientem 0,30.

Dle §4 odst.1 je 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 určena podle vzorce: $ZCU = ZC \times I$

Kde:

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce :

$$I = P_5 \times \left[1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right]$$

Kde:

P_i Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č.5, přílohy č. 3.

Základní cena vyjmenované obce pro okres Nový Jičín činí: 2 386,-Kč/m².

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

4.1.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
01	Velikost obce podle počtu obyvatel- od 2 000 do 5 000 obyvatel	II.	0,80
02	Hospodářsko-správní význam obce – ostatní obce	IV.	0,60
03	Poloha obce – obec jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1	II.	1,03
04	Technická infrastruktura v obci- elektřina, vodovod, plyn, kanalizace	I.	1,00
05	Dopravní obslužnost obce- Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I.	1,00
06	Občanská vybavenost v obci – komplexí vybavenost- obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení	I.	1,00

$$ZC = 2\,386,- \times 0,80 \times 0,60 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \underline{\underline{1\,179,64 \text{ Kč/m}^2}}$$

Základní cena stavebního pozemku pro obec Šenov u Nového Jičína činí: 1 180,00 Kč/m².

Podle § 4 je 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: $ZCU = ZC \times I$ kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_p$

Kde: I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$

Kde: 1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Kde: 1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_p index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$

Kde: P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy

4.1.2 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivů	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Hodnota P_i				0,06
Hodnota P_6				1,00
Index trhu $I_T = P_6 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 \times 1,00 + 0,06 =$				1,060

4.1.3 Výpočet indexu omezující vliv pozemku

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, včetně ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněné území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P_i				0,00
Index trhu $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 =$				1,000

4.1.4 Výpočet indexu polohy

I_p index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VI.	Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k pozemku	III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,10
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti	0,02
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná poloha	0,10
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Hodnota P_i			0,22
	Hodnota P_1			0,40
Index trhu $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,40 x 1,00 + 0,22 =$				0,488

4.1.5 Výpočet indexového porovnání

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T x I_O x I_p$

$$I = 1,060 x 1,000 x 0,488 = 0,517$$

4.1.6 Výpočet základní ceny upravené

$$ZCU = ZC x I x 0,30$$

$$ZCU = 1\,180,00 x 0,517 x 0,30 = \underline{183,02 \text{ Kč/m}^2}$$

Výměra pozemku činí:

$$\text{parc.č. 1850/1 činí: } 6\,095 \text{ m}^2 * 183,02 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 1\,115\,506,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemek celkem: } \dots\dots\dots \underline{1\,115\,506,90 \text{ Kč}}$$

Cena jiného pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle § 9 odst.4, vyhlášky č. 370/2024 Sb, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů činí
 1 115 506,90 Kč

Zjištěná administrativní cena nemovitých věcí na LV č. 10001 a to pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, ke dni odhadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 370 ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů a po zaokrouhlení dle § 50 činí:..... 1 115 510,- Kč

Posudek II: Porovnávací způsob ocenění

3.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CC (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CC * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

3.2. Porovnávací způsob stavebního –jiného pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína :

V této části posudku bude provedena porovnávací metoda stavebních pozemků pro komerční využití v obci Šenov u Nového Jičína a okolí do 10 km, dle realitních prodejů. Bude použito srážky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny nikoliv uskutečněné, platným územním plánem je pozemek zařazen do zóny SP- plochy smíšené výrobní, kdy v našem případě se jedná o pozemek na kterém je skladován materiál, bude použito další srážky ve výši -30%, to je koeficient 0,60. Výměra pozemku činí 6 095m².

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku	M ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Šenov u Nového Jičína	0	19 245	33 678 750	1 750,00	0,60	1 050,00
Šenov u Nového Jičína	0	4 747	7 595 200	1 600,00	0,60	960,00
Fulnek	0	12 095	8 484 000	701,45	0,60	420,87
Vražné	0	6 703	5 965 670	890,00	0,60	534,00
Průměrná cena						741,22 Kč/m²

Porovnávací hodnota pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína	
Průměrná cena	741,22 Kč/m²
Výměra oceňovaného pozemku činí:	6 095 m ²
Porovnávací hodnota	4 517 735,90 Kč

Hodnota stavebního pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle porovnávacího způsobu, ke dni ocenění po zaokrouhlení činí:..... 4 517 740,- Kč

Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny

4.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitostí na LV č. 10001 a to pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína. Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, provedl znalec zjištění dle vyhlášky č. 370/2024 Sb., a porovnávací způsob ocenění. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu nemovitostí na LV č. 10001-pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína činí:

Časová cena činí: 1 115 510,- Kč

4.1.2) Porovnávací způsob ocenění:
Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem nemovitostí na LV č. 10001 –pozemku parc.č. 1850/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína činí:

4.1.3) Stanovení obvyklé ceny nemovitostí na LV č. 10001

Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 10001 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, která je ke dni ocenění ve výši :.....4 518 000- Kč.

Slovy: Čtyřmilionypětsetosmnácttisíckorunčeských



7. ODŮVODNĚNÍ:

Pro zjištění obvyklé ceny ve znaleckém posudku byly použity metody dle platného cenového předpisu, porovnávací metoda, které jsou uvedeny výše. Použité metody dostatečně vystihují stanovení obvyklé ceny, která byla předmětem ocenění.

8. ZÁVĚR:

Znalec měl stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 10001 – stavebního pozemku parc.č. 1850/1 v obci Šenov u Nového Jičína v k.ú. Šenov u Nového Jičína. Stanovená obvyklá cena je stanovena v místě a čase, jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc pořídit v daném místě a čase.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky č. 0005571/2025 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16/2025 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 08.02.2025



Ing. Jiří Lacina
Veřovice 388

Přílohy:

1. – Informace o parcele
- 2 – Katastrální mapa.
- 3 – Nabídkové ceny pozemků.
- 4 – Fotodokumentace.

