

ZNALCKÝ POSUDEK

Číslo položky:

026977/2024

Znalec:

Ing. et Ing. Petr Skácel, IČO 141 07 104
Lučice 18
753 64 Běloutín

Obor/Odvětví/Specializace:

Ekonomika/Ceny a odhady/Nemovitosti

Zadavatel znaleckého posudku:

Obec Jeseník nad Odrou, IČO 002 97 976
Jeseník nad Odrou 256
742 33 Jeseník nad Odrou

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku:

-

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 917 (ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Jeseník nad Odrou

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení:

1 / 4

Počet stran znaleckého posudku včetně příloh:

16

Seznam kapitol:

1. Zadání znaleckého posudku; 2. Výčet podkladů; 3. Nález; 4. Posudek; 5. Odůvodnění; 6. Závěr

Seznam příloh:

1. Informace o pozemku; 2. Výřez výkresu ÚPD s regulativem; 3. Fotodokumentace; 4. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

V Běloutíně – Lučice 10.05.2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU:

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 917 (druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Jeseník nad Odrou.

1.2 ÚDAJ, PRO JAKÉ ÚČELY MÁ BÝT ZNALECKÝ POSUDEK POUŽIT:

Pro prodej pozemku.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT DLE JEHO NÁZORU VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU ZNALECKÉHO POSUDKU:

Zadavatel mimo předložené podklady při objednávce znalci nesdělil žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Při výběru zdroje dat znalec pro vytvoření tohoto znaleckého posudku postupoval řádně tak, aby znaleckou činnost konal osobně, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, ve sjednané nebo stanovené době za dodržení právních předpisů, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- objednávka vyhotovení znaleckého posudku,
- informace z katastru nemovitostí ze dne 19.04.2024, katastrální mapa s vyznačením pozemku (viz Příloha č. 1),
- informace o zařazení pozemku dle územně plánovací dokumentace (viz Příloha č. 2),
- fotodokumentace pozemku ze dne 21.04.2024 (viz Příloha č. 3),
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení (viz Příloha č. 4),
- zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“),
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“),
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“),
- zákon 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“),
- informace z realitních serverů a realitní inzerce a databáze znalce,
- stanovisko Ministerstva financí České republiky, Odboru cenová politika č. 07/2022,
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT:

Informace převzaté ze zákonných norem a veřejných seznamů jsou plně věrohodné. Další použité zdroje dat a data byly znalcem dle vlastní odbornosti a praxe zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3.]

3.1

Na z
posc
21.0

3.2

Znal
nemo
posu

3.3

- obj
- inf
1),
- inf
- fot
- úda
- inf

3.3.1

Předr
ploch
kraj,
nad C

Vlastní
Obec Je

Obec
obyva
toky
Polou
pálení
vodov
dálnic
Oceňo

Pozer
druhe
který
autom

3. NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU NEBO TVORBĚ DAT:

Na základě odborné otázky zadavatele znalec z vybraných zdrojů dat nashromáždil data potřebná k řádnému posouzení nemovité věci. Následně znalec provedl rekognoskaci a fotodokumentaci předmětu ocenění dne 21.04.2024 (viz Příloha č. 3).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Znalec nashromážděná data zpracoval do souhrnu dat ke vzájemné konfrontaci, čímž došlo k zjištění stavu nemovité věci, o níž nejsou důvodné pochybnosti, vedoucí k vyřešení odborné otázky a vytvoření znaleckého posudku.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

- objednávka vyhotovení znaleckého posudku,
- informace z katastru nemovitostí ze dne 19.04.2024, katastrální mapa s vyznačením pozemku (viz Příloha č. 1),
- informace o zařazení pozemku dle územně plánovací dokumentace (viz Příloha č. 2),
- fotodokumentace pozemku ze dne 21.04.2024 (viz Příloha č. 3),
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení (viz Příloha č. 4),
- informace z právních předpisů, stanovisek, výkladů a literatury uvedených v článku 2.2 znaleckého posudku.

3.3.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 917 (druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Jeseník nad Odrou, jenž je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 10001, pro katastrální území Jeseník nad Odrou, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín s vlastnickým právem pro:

Vlastnické právo	Podíl
Obec Jeseník nad Odrou, č. p. 256, 74233 Jeseník nad Odrou	

tab: informace o vlastnictví

označení pozemku parc. č.	katastrální území	celková výměra m ²	číslo LV	druh pozemku způsob využití	BPEJ
917	Jeseník nad Odrou	22	10001	ostatní plocha/jiná plocha	-

tab: informace o pozemku

Obec Jeseník nad Odrou je obcí nacházející se v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji s počtem obyvatel 1 905 (ke dni 01.01.2023). Obec spadá pod obec s rozšířenou působností Nový Jičín. Obcí protékají toky Odra a Luha. Obec se sestává z obecních částí, a to Jeseník nad Odrou, Blahutovice, Hrabětice, Hůrka a Polouvsí. Občanskou vybaveností sídelní části obce je základní a mateřská škola, prodejna s potravinami, pálenice, kulturní dům, knihovna, hřbitov, kostel, praktický lékař, sportovní areál. V obci je zaveden plynovod, vodovod, elektrická energie a kanalizace s centrální ČOV. V části Jeseník nad Odrou je železniční zastávka, dálnice D1 exit 321 ve vzdálenosti cca 5 km.

Oceňovaný pozemek je situován v sídelní části obce.

Pozemek parc. č. 917 v k. ú. Jeseník nad Odrou o ploše 22 m² je v katastru nemovitostí evidován pod druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Jedná se o rovinatý pozemek, zatravněný, který plynule navazuje na veřejné prostranství se šterkovým povrchem. Pozemek je využíván k parkování automobilů. Nachází se v SV části obce Jeseník nad Odrou, J od pozemku jsou situovány hromadné garáže,

Z jsou umístěny bytové domy. Předmětný pozemek je přímo přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace na pozemku parc. č. 906/3 v k. ú. Jeseník nad Odrou.

3.3.2 ZAŘAZENÍ POZEMKU Z HELDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Současně platnou územně plánovací dokumentací pro obec Jeseník nad Odrou a jeho místní části je Územní plán Jeseník nad Odrou, který nabyl účinnosti dne 10.04.2013, v úplném znění po vydání Změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 05.10.2018. Dle uvedeného územního plánu je pozemek parc. č. 917 v k. ú. Jeseník nad Odrou je součástí stávající plochy SB – plochy smíšené obytné v zastavěném území. Pozemek není součástí městské památkové zóny či městské památkové rezervace, na pozemek nezasahuje záplavové území. Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití pro danou plochu SB jsou uvedeny v Příloze č. 2.

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

Analýza dat je provedena na základě posouzení dle právních předpisů uvedených v článku 2.2 znaleckého posudku. Znalec následně uvádí základní terminologii užitou ve znaleckém posudku.

Obvyklá cena

Pro určení obvyklé ceny nemovité věci pro účely soukromoprávního majetkoprávního vypořádání znalec vychází primárně ze soukromoprávního předpisu – občanského zákoníku.

Dle ust. § 492 odst. 1 občanského zákoníku je hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, její cena; **cena věci se určí jako cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Dle ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích se při úplatném převodu majetku **cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá**, nejde-li o cenu regulovanou státem; odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou; není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Zákon o oceňování majetku je pro tvorbu znaleckého posudku využit subsidiárně, jelikož občanský zákoník neobsahuje definici obvyklé ceny a občanský zákoník neodkazuje v definici obvyklé ceny na zvláštní právní předpis, resp. na zákon o oceňování majetku. Obvyklou cenu ve smyslu občanského zákoníku je tedy nutno stanovit běžně znaleckou obcí uznávanou, užívanou, kontrolovatelnou a odůvodnitelnou metodou či způsobem. Znalec v posudku pro stanovení obvyklé ceny využívá postup stanovený zákonem o oceňování majetku, kterým ale není znalec bez dalšího vázán a může se od něj odchýlit.

Dle ust. § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY:

Z výše uvedené definice obvyklé ceny vyplývá, že pro stanovení obvyklé ceny dle zákona o oceňování majetku se vychází ze sjednaných cen porovnáním.

Znalec za použití webové aplikace ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí se snažil dohledat sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v dané oblasti či podobných oblastech. Dohledané údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení jsou uvedeny v Příloze č. 4 znaleckého posudku, kdy byla snaha znalce získat data o vkladových řízeních minimálně 3 obdobných předmětů ocenění s realizovanými cenami. Mezi obdobné předměty ocenění znalec zahrnul pozemky, které jsou zařazeny v územně plánovací dokumentaci dané obce v obdobné funkční ploše (s obdobným využitím předmětné plochy dle regulativu) jako oceňovaný pozemek.

Porovnávací metoda (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány (ceny byly sjednány), jsou tedy známy a ze získané informace je možno stanovit obvyklou cenu nemovité věci.

Do porovnávací metody byly prostřednictvím webové aplikace ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí dohledány sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění. Dohledané údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení jsou uvedeny v Příloze č. 4 znaleckého posudku, kdy byla snaha znalce získat data o vkladových řízeních několika obdobných předmětů ocenění.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno porovnávací metodou, porovnávací jednotkou je metr čtvereční pozemku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku

K1 - koeficient pramene ceny: zohledňuje pramen ceny; v případě zdroje nabídkové ceny z realitní kanceláře je vzhledem k provizi za služby realitních kanceláří připočítávaných k nabídkové ceně nemovité věci zvolen srážkový koeficient 0,9; v případě zdroje ceny z údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení KN zvolen koeficient 1,0.

K2 - koeficient poloha pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí z hlediska situování nemovité věci (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným.

K3 - koeficient datum prodeje: zohledňuje stáří realizovaného prodeje srovnatelných nemovitých věcí vzhledem k datu tvorby posudku – indexace provedena na základě údajů vývoje ČSOB INDEXu – viz následující obrázek - ČSOB INDEX - tento ukazatel je založen na reálných obvyklých cenách nemovitostí; výše indexu je dostupná ke konci 4. kvartálu roku 2023 ve výši 298,5 – znalec kvalifikovaným odhadem stanovuje pro datum tvorby znaleckého posudku index ve výši 300,0.

K4 – koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku: zohledňuje možnost využití pozemku (např. možnost provedení výstavby na daném pozemku) z hlediska zařazení dle územně plánovací dokumentace a z hlediska skutečného stavu pozemku vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna (%)
Q4/2022	+ 4,5	278,8	+ 7,2
Q1/2023	+ 3,8	289,4	
Q2/2023	+ 2,0	295,2	
Q3/2023	+ 1,1	298,5	
Q4/2023	+ 0,1	298,5	

Obrázek: vývoj ČSOB INDEX (<https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni?id=26682289>)

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K_1 až K_4 . Obvyklá cena oceňované nemovité věci je vypočítána jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí a celkové výměry oceňované nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Nemovitost 1
Lokalita: k. ú. Vražné u Oder
Popis: pozemek parc. č. 294 (ostatní plocha/jiná plocha) v k. ú. Vražné u Oder; realizovaný prodej na základě vkladového řízení V-1871/2023-804, právní účinky ke dni 17.03.2023 (viz Příloha č. 4); zařazení dle ÚPD – v zastavěném území – SV plocha smíšená obytná - venkovská

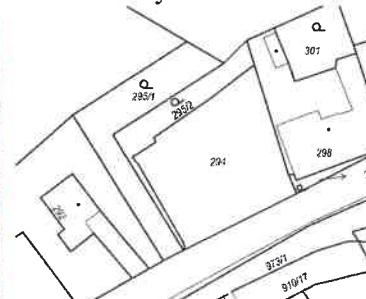
Plocha: 892 m²

Použité koeficienty:

K_1 koeficient pramene ceny (realizovaný prodej) 1,00
 K_2 koeficient poloha pozemku (nižší občanská vybavenost) 1,05
 K_3 koeficient datum prodeje (index hodnota cca 287,6) 1,04
 K_4 koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku (obdobná možnost využití) 1,00



výřez z koordináčního výkresu ÚPD



výřez z KN

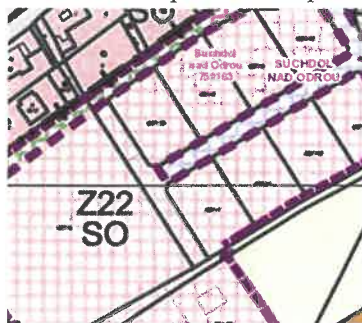
Cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 516 400	892	1 700	1,10	1 862

Název: Nemovitost 2
Lokalita: k. ú. Suchdol nad Odrou
Popis: pozemek parc. č. 1907/7 (orná půda) v k. ú. Suchdol nad Odrou; realizovaný prodej na základě vkladového řízení V-1940/2023-804, právní účinky ke dni 21.03.2023 (viz Příloha č. 4); zařazení dle ÚPD – v zastavitelné ploše – SO plocha smíšená obytná

Plocha: 892 m²

Použité koeficienty:

K1 koeficient pramene ceny (realizovaný prodej) 1,00
 K2 koeficient poloha pozemku (obdobná občanská vybavenost) 1,00
 K3 koeficient datum prodeje (index hodnota cca 288,2) 1,04
 K4 koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku (obdobná možnost využití) 1,00



výřez hlavního výkresu ÚPD



výřez z KN

Cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 665 840	1 262	1 320	1,04	1 374

Název: Nemovitost 3
Lokalita: k. ú. Vlčnov u Starého Jičína
Popis: pozemek parc. č. 526/119 (orná půda) v k. ú. Vlčnov u Starého Jičína; realizovaný prodej na základě vkladového řízení V-5160/2023-804, právní účinky ke dni 24.07.2023 (viz Příloha č. 4); zařazení dle ÚPD – v zastavitelné ploše – SO-V plochy smíšené obytné - venkovské

Plocha: 1 117 m²

Použité koeficienty:

K1 koeficient pramene ceny (realizovaný prodej) 1,00
 K2 koeficient poloha pozemku (blízkost Nového Jičína s vysokou občanskou vybaveností) 0,85
 K3 koeficient datum prodeje (index hodnota cca 296,3) 1,01
 K4 koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku (obdobná možnost využití) 1,00



výřez hlavního výkresu ÚPD



výřez z KN

Cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 234 000	1 117	2 000	0,86	1 721

Název: Nemovitost 4
Lokalita: k. ú. Hůrka
Popis: pozemek parc. č. 107/1 (zahrada) v k. ú. Hůrka; realizovaný prodej na základě vkladového řízení V-6576/2023-804, právní účinky ke dni 15.09.2023 (viz Příloha č. 4); zařazení dle ÚPD – v zastavěném území – SB plochy smíšené obytné

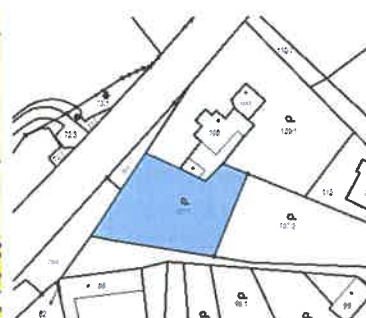
Plocha: 917 m²

Použité koeficienty:

K1 koeficient pramene ceny (realizovaný prodej) 1,00
 K2 koeficient poloha pozemku (nižší občanská vybavenost) 1,10
 K3 koeficient datum prodeje (index hodnota cca 298,5) 1,01
 K4 koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku (obdobná možnost využití) 1,00



výřez hlavního výkresu ÚPD



výřez z KN

Cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 390 000	917	1 516	1,11	1 676

Název: Nemovitost 5
Lokalita: k. ú. Lučice na Moravě
Popis: pozemek parc. č. 54 (ostatní plocha/jiná plocha) a parc. č. 55/1 (zahrada) v k. ú. Lučice na Moravě; realizovaný prodej na základě vkladového řízení V-417/2024-835, právní účinky ke dni 28.02.2024 (viz Příloha č. 4); zařazení dle ÚPD – v zastavěném území – SV plochy smíšené obytné - venkovské

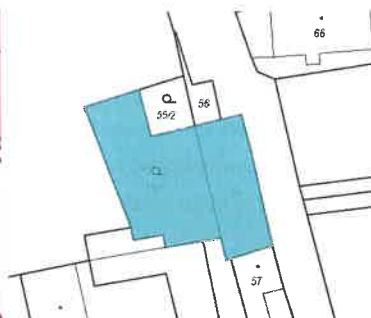
Plocha: 729 m²

Použité koeficienty:

K1 koeficient pramene ceny (realizovaný prodej) 1,00
 K2 koeficient poloha pozemku (nižší občanská vybavenost) 1,25
 K3 koeficient datum prodeje (index hodnota cca 300) 1,00
 K4 koeficient ÚPD a skutečný stav pozemku (obdobná možnost využití) 1,00



výřez koordinačního výkresu ÚPD



výřez z KN

Cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
583 200	729	800	1,25	1 000

Minimální upravená jednotková cena

1 000 Kč/m²

Průměrná upravená jednotková cena

1 527 Kč/m²

Maximální upravená jednotková cena

1 862 Kč/m²

jednotková cena pozemku po zaokrouhlení je stanovena ve výši: 1 530 Kč/m²

celková cena pozemku: 22 x 1 530 = 33 660 Kč

Obvyklá cena pozemku parc. č. 917 (druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha; 22 m²) v katastrálním území Jeseník nad Odrou je stanovena ve výši 33 660 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

V článku 4.2.1 znaleckého posudku byla stanovena obvyklá cena předmětu ocenění, a to porovnávací metodou.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

pozemek parc. č. 917
(druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha; plocha pozemku 22 m²)
v katastrálním území Jeseník nad Odrou

obvyklá cena: 33 660 Kč

slovy: třicet tři tisíc šest set šedesát Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Úkolem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu předmětu ocenění ve smyslu občanského zákoníku. Zákon o oceňování majetku je pro tvorbu znaleckého posudku využit subsidiárně, jelikož občanský zákoník ani zákon o obcích neobsahuje definici obvyklé ceny a občanský zákoník ani zákon o obcích neodkazuje v definici obvyklé ceny na zvláštní právní předpis, resp. na zákon o oceňování majetku.

Znalec vyhledal soubor srovnatelných nemovitých věcí pro provedení porovnávací metody a v článku 4.2.1 znaleckého posudku byla stanovena obvyklá cena předmětu ocenění.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 917 (druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Jeseník nad Odrou.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena pozemku parc. č. parc. č. 917 (druh pozemku: ostatní plocha/jiná plocha) v katastrálním území Jeseník nad Odrou, jehož celková plocha činí 22 m², je stanovena ve výši 33 660 Kč.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Podmínky správnosti záměru a skutečnosti snižující jeho přesnost nejsou stanoveny.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

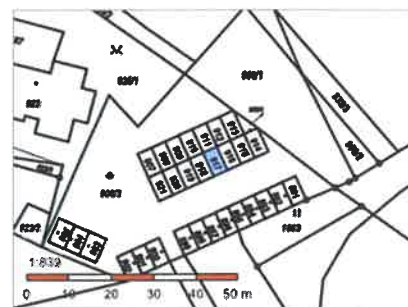
1. Informace o pozemku	2
2. Výřez výkresu ÚPD s regulativem	1
3. Fotodokumentace	1
4. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení	1

1. Informace o pozemku

e: _____

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	917
Obec:	Jeseník nad Odrou [599468]
Katastrální území:	Jeseník nad Odrou [658952]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Jeseník nad Odrou, č. p. 256, 74233 Jeseník nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

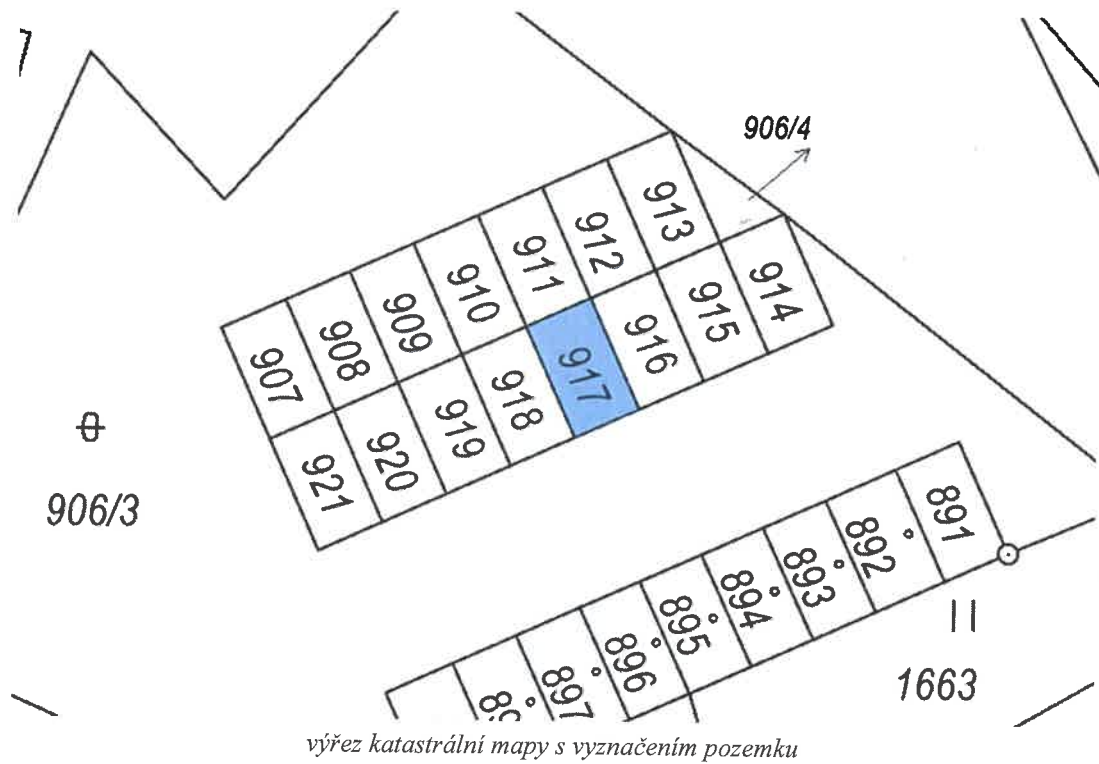
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.04.2024 21:00.

informace z katastru nemovitostí



2. Výřez výkresu ÚPD s regulativem



výřez koordinačního výkresu ÚPD

SB – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní a převládající využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v k.ú. Jeseník nad Odrou a v plochách označených SB I

Využití doplňující a přípustné:

- plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- plochy a stavby občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- parkoviště pro osobní automobily
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- v oplocených zahradách - sklady k uskladnění výpěstků ze zahrad, k uskladnění techniky pro obhospodařování zahrad, které nesmí obsahovat obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, nesmí sloužit k ustájení nebo chovu zvířat
- realizace staveb rodinné rekreace výhradně přeměnou objektů původní zástavby na rekreační chalupy

Využití podmíněně přípustné:

- pozemky a stavby výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby (např. chov hospodářských zvířat v malém) včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, a které slouží především obyvatelům zde bydlicím, pouze pokud jejich negativní vlivy nepřekročí pozemek vlastníka výroby

Využití nepřipustné:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především plochy průmyslové a zemědělské výroby, skladů, plochy boxových garáží apod.
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení - ubytovacích zařízení vybavených pro

poskytování přechodného ubytování, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- zastavenost pozemků v zastavitelných plochách bude max. 40%
- počet skladů k uskladnění výpěstků ze zahrad a k uskladnění techniky pro obhospodařování zahrad – max. jeden sklad na jeden pozemek
- výšková hladina v zastavitelné ploše Z1 max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- výstavba v zastavitelné ploše Z1 bude respektovat charakter navazující zástavby – její výškovou hladinu, charakteristické měřítko, půdorysné uspořádání a typ zastřešení

podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – regulativ plochy SB

3. Fotodokumentace



foto 1



foto 2



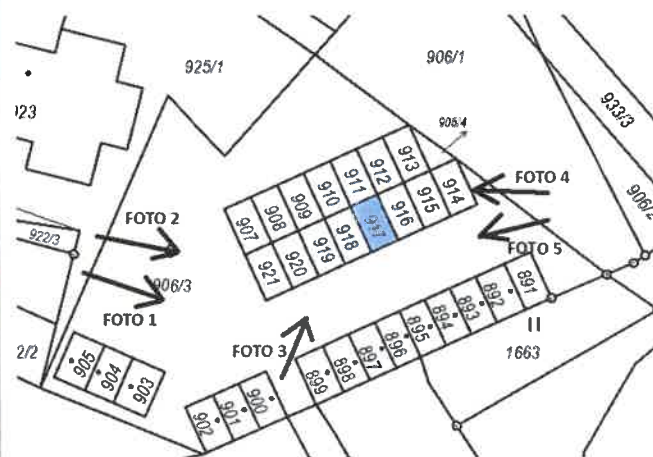
foto 3



foto 4



foto 5



orientační lokace a směr pořízení fotodokumentace

4. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Řízení V-1871/2023-804

Nemovitost 1

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.516.400,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 09:24:14. Zápis V-1871/2023-804
 proveden dne 12.04.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 294, LV 10001 k.ú. Vražné u Oder; 295/2, LV 10001 k.ú. Vražné u Oder

Řízení V-1940/2023-804

Nemovitost 2

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.665.840,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne V-1940/2023-804
 27.07.2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 15.3.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023
 09:32:06. Zápis proveden dne 12.04.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 1907/7, LV 1715 k.ú. Suchdol nad Odrou

Řízení V-5160/2023-804

Nemovitost 3

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.234.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 15:51:52. Zápis V-5160/2023-804
 proveden dne 15.08.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 526/119, LV 974 k.ú. Vlčnov u Starého Jičína

Řízení V-6576/2023-804

Nemovitost 4

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.390.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2023 11:26:25. Zápis V-6576/2023-804
 proveden dne 10.10.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 107/1, LV 429 k.ú. Hůrka

Řízení V-417/2024-835

Nemovitost 5

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 583.200,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 16:42:51. Zápis V-417/2024-835
 proveden dne 21.03.2024.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 54, LV 127 k.ú. Lučice na Moravě; 55/1, LV 127 k.ú. Lučice na Moravě

údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Pro řešení znaleckého posudku nebyl konzultant přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednaná smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA, PŘÍP. DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ
VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím Předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 08.09.2021 pod č.j.: Spr 1651/2020 s nabytím právní moci dne 29.09.2021. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 064460/2023.



10.05.2024

Ing. et Ing. Petr Skácel

A stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Ing. et Ing. Petr Skácel.