

ODBORNÝ POSUDEK

č. 5/2024

Zhotovitel:

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

Zadavatel odborného posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

-

Stručný popis předmětu odborného posudku:

stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 138, 245/3, 252, 422/32 a 422/33 vše zapsané na LV č. 63 pro k. ú. Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení:

1 / 1

tištěná verze NE; elektronická verze ANO

Počet stran posouzení včetně příloh:

15

Seznam kapitol:

1. Zadání odborného posudku; 2. Výčet podkladů; 3. Předmět ocenění; 4. Metodologie posouzení; 5. Závěr; 6. Doložka

Seznam příloh:

1. Výpis z katastru nemovitostí; 2. Výřez katastrální mapy; 3. Mapa s lokací předmětu ocenění; 4. Zařazení z hlediska územního plánu

V Běloutíně, Lučice dne 26.11.2024

Podle stavu ke dni: 26.11.2024

1. ZADÁNÍ ODBORNÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADVATELEM ODBORNÉHO POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 138, 245/3, 252, 422/32 a 422/33 vše zapsané na LV č. 63 pro k. ú. Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále jen „předmětné pozemky“).

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

Stanovení obvyklé ceny pro vedení jednání o prodeji předmětných pozemků.

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

Zadavatelem nebyla sdělena skutečnost, která by mohla mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru odborného posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

Při tvorbě odborného posudku zhotovitel vycházel z následujících podkladů.

- objednávka odborného posudku,
- výpis z katastru nemovitostí,
- informace o zařazení pozemků dle územně plánovací dokumentace,
- stanovisko Ministerstva financí ČR, Odboru cenová politika, č. 07/2022,
- informace ze zákonů, právních předpisů a odborné literatury.

3. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

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 Odry 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.

Oceňované předmětné pozemky se nachází v části obce Polouvsí.

Vlastnické právo pro předmětné pozemky je v evidenci katastru nemovitostí vedeno na osobu:

Vlastnické právo

Pantůčková Eva, Polouvsí 75, 74101 Jeseník nad Odrou

Dle výpisu z katastru nemovitostí (viz Příloha č. 1) předmětné pozemky nejsou zatíženy žádným věcným právem zatěžujícím nemovité věci a žádná věcná práva neslouží ve prospěch předmětných pozemků.

<i>označení pozemku parc. č.</i>	<i>katastrální území</i>	<i>celková výměra m²</i>	<i>číslo LV</i>	<i>druh pozemku způsob využití</i>
138	Polouvsí	539	63	zahrada
245/3	Polouvsí	20	63	ostatní plocha ostatní komunikace

252	Polouvsí	3 625	63	trvalý travní porost
422/32	Polouvsí	1 399	63	vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené
422/33	Polouvsí	806	63	vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Pozemek parc. č. 138 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 539 m², druh pozemku zahrada je ve skutečnosti užíván jako pozemek veřejné zeleně, zatravněný, jehož součástí jsou okrasné dřeviny a stromy.

Pozemek parc. č. 245/3 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 20 m², druh ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace je ve skutečnosti užíván jako pozemek veřejné zeleně, zatravněný.

Pozemek parc. č. 252 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 3 625 m², druh pozemku trvalý travní porost je ve skutečnosti užíván jako pozemek veřejné zeleně, zatravněný, jehož součástí jsou dřeviny a stromy.

Pozemek parc. č. 422/32 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 1 399 m², druh pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené je ve skutečnosti užíván jako koryto a břehy vodního toku Luha s břehovým porostem.

Pozemek parc. č. 422/33 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 806 m², druh pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené je ve skutečnosti užíván jako koryto a břehy vodního toku Luha s břehovým porostem.

ZAŘAZENÍ NEMOVITOSTÍ Z HELDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Současné 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. 138 součástí stávající plochy NP – plochy přírodní v nezastavěném území, pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území toku Luha;
- je pozemek parc. č. 245/3 součástí stávající plochy NP – plochy přírodní v nezastavěném území, pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území toku Luha;
- je pozemek parc. č. 252 částečně součástí stávající plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území v nezastavěném území a částečně součástí stávající plochy RZ – plochy rekreace, zahrady v zastavěném území, pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území toku Luha;
- je pozemek parc. č. 422/32 součástí stávající plochy NP – plochy přírodní v nezastavěném území, na pozemku je evidováno koryto toku Luha, pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území toku Luha;
- je pozemek parc. č. 422/33 součástí stávající plochy NP – plochy přírodní v nezastavěném území, na pozemku je evidováno koryto toku Luha, pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území toku Luha.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v Příloze č. 4.

4. METODOLOGIE POSOUZENÍ

Obvyklá cena

Pro určení obvyklé ceny nemovité věci pro účely soukromoprávního majetkoprávního vypořádání zhotovitel vychází primárně ze soukromoprávního předpisu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Dále pak je nutné uvést, že zadavatelem odborného posudku je veřejnoprávní korporace, která se při úplatném převodu majetku řídí zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

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.

Dle ust. § 9 odst. 5 zákona 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“) se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Zákon o oceňování majetku, jakožto veřejnoprávní předpis, je pro tvorbu odborného posudku využit subsidiárně, jelikož občanský zákoník ani zákon o obcích neobsahuje definici obvyklé ceny, definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o oceňování majetku.

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.

Zhotovitel při stanovení obvyklé ceny vycházel ze sjednaných realizovaných cen a z nabídkových cen inzerovaných na realitních serverech srovnatelných předmětů ocenění v dané oblasti či podobných oblastech. Mezi obdobné předměty ocenění zhotovitel zahrnul pozemky, které jsou zařazeny v územně plánovací dokumentaci dané obce v obdobných funkčních plochách (s obdobným využitím předmětné plochy dle regulativu) jako oceňované pozemky.

Zhotovitel stanovuje obvyklou cenu pozemků ve výši:

pozemek parc. č. 138 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 539 m²

jednotková cena pozemku – 80 Kč/m²

celková obvyklá cena pozemku – 539 x 80 = 43 120 Kč

pozemek parc. č. 245/3 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 20 m²

jednotková cena pozemku – 80 Kč/m²

celková obvyklá cena pozemku – 20 x 80 = 1 600 Kč

pozemek parc. č. 252 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 3 625 m²

jednotková cena pozemku – 90 Kč/m²

celková obvyklá cena pozemku – 3 625 x 90 = 326 250 Kč

pozemek parc. č. 422/32 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 1 399 m²

jednotková cena pozemku – 55 Kč/m²

celková obvyklá cena pozemku – 1 399 x 55 = 76 945 Kč

pozemek parc. č. 422/33 v k. ú. Polouvsí o celkové ploše 806 m²

jednotková cena pozemku – 55 Kč/m²

celková obvyklá cena pozemku – 806 x 55 = 44 330 Kč

5. ZÁVĚR

5.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 138, 245/3, 252, 422/32 a 422/33 vše zapsané na LV č. 63 pro k. ú. Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

5.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena pozemku: parc. č. 138 včetně všech jeho součástí a příslušenství je stanovena ve výši 43 120 Kč, parc. č. 245/3 včetně všech jeho součástí a příslušenství je stanovena ve výši 1 600 Kč, parc. č. 252 včetně všech jeho součástí a příslušenství je stanovena ve výši 326 250 Kč, parc. č. 422/32 včetně všech jeho součástí a příslušenství je stanovena ve výši 76 945 Kč a parc. č. 422/33 včetně všech jeho součástí a příslušenství je stanovena ve výši 44 330 Kč.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
1. Výpis z katastru nemovitostí	2
2. Výřez katastrální ortofotomapy	2
3. Mapa s lokací předmětu ocenění	1
4. Zařazení z hlediska územního plánu	3

1. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2024 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Znalecký posudek pro Obec Jeseník nad Odrou

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599468 Jeseník nad Odrou

Kat.území: 725544 Polouvsí

List vlastnictví: 63

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pantůčková Eva, Polouvsí 75, 74101 Jeseník nad Odrou	735414/5238	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
138	539	zahrada		zemědělský půdní fond
245/3	20	ostatní plocha	ostatní komunikace	
252	3625	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
422/32	1399	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
422/33	806	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 138, Parcela: 245/3, Parcela: 252, Parcela: 422/32, Parcela: 422/33

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 138, Parcela: 245/3, Parcela: 252, Parcela: 422/32, Parcela: 422/33

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3377/1992 darovací ze dne 11.12.1992.

POLVZ:3/1993

Z-8600003/1993-804

Pro: Pantůčková Eva, Polouvsí 75, 74101 Jeseník nad Odrou

RČ/IČO: 735414/5238

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
138	65600	520

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2024 11:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599468 Jeseník nad Odrou
Kat.území: 725544 Polouvsí List vlastnictví: 63
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	65800	19
252	65800	3625

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 11.11.2024 11:27:43

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

2. Výřez katastrální ortofotomapy



parc. č. 138



parc. č. 245/3



parc. č. 252

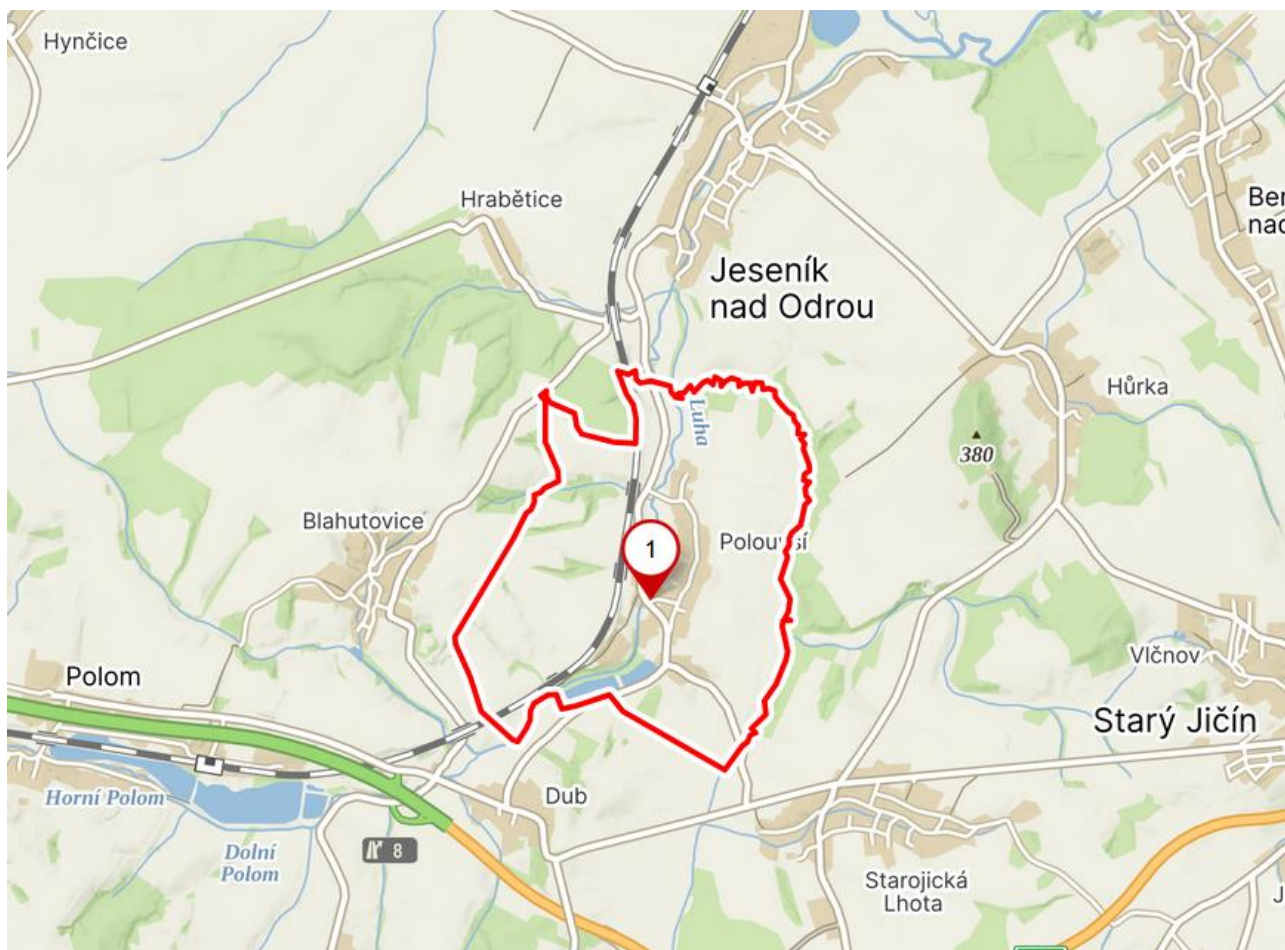


parc. č. 422/32

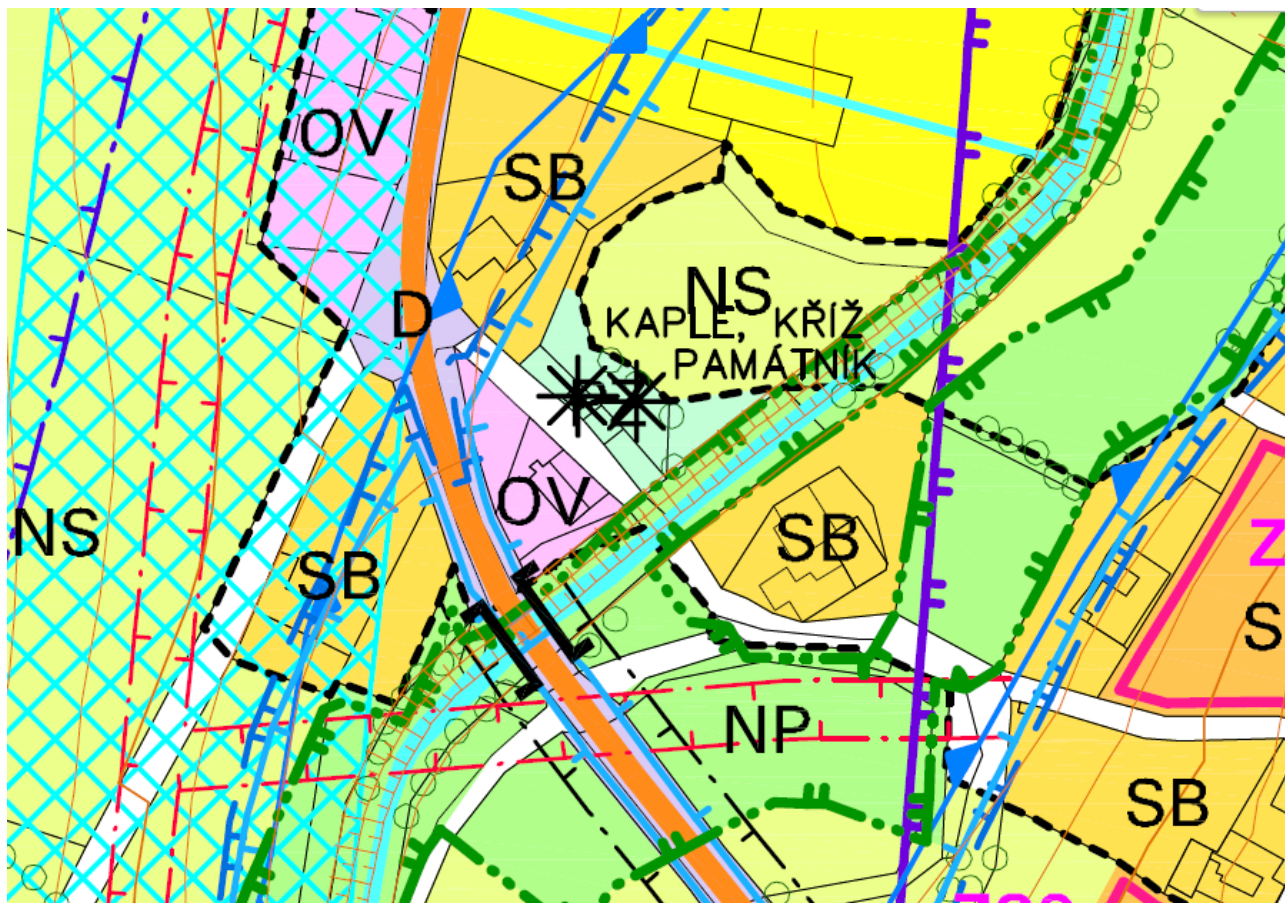


parc. č. 422/33

3. Mapa s lokací předmětu ocenění



4. Zařazení z hlediska územního plánu



výřez koordinačního výkresu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN		
RZ	RZ		PLOCHA REKREACE, ZAHRADY
NP	NP		PLOCHA PŘÍRODNÍ
NS	NS		PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

výřez legendy koordinačního výkresu

RZ – PLOCHY REKREACE, ZAHRADY

Hlavní a převládající využití:

- pozemky samostatných zahrad včetně staveb zahradních chat, které nesmí obsahovat obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, nesmí sloužit k ustájení nebo chovu zvířat

Využití doplňující a přípustné:

- další stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání zahrad a bezprostředně s nimi souvisejí
- plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- dopravní infrastruktura, zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technické vybavení

Využití nepřipustné:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím – především plochy průmyslové a zemědělské výroby, skladů, bydlení apod.
- jakékoli stavby v plochách označených RZ1

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- stavby zahradních chat, další stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání zahrad a bezprostředně s nimi souvisejí, jsou přípustné pouze mimo záplavové území
- počet staveb zahradních chat – max. jedna zahradní chatka na jeden pozemek

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní a převládající využití:

- plochy I. a II. zóny CHKO Poodří
- plochy ptací oblasti a evropsky významné lokality NATURA 2000 Poodří
- plocha přírodní památky Meandry Staré Odry
- plochy biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability – ÚSES

Využití doplňující a přípustné:

- hospodářské využívání lesů
- změny pozemků na pozemek určený k plnění funkce lesa
- nezbytné průchody dopravní a technické infrastruktury, jen v prokazatelně nutném rozsahu
- cyklistické stezky, pěší komunikace jen v prokazatelně nutném nebo vyznačeném rozsahu

Využití podmíněně přípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pokud nejsou uvedeny ve využití nepřipustném; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná
- na území CHKO Poodří - stavby pro vodní hospodářství, které mohou mít negativní vliv na přirozený režim řeky Odry

Využití nepřipustné:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, převládajícím a přípustným využitím, především stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, apod.
- oplocení staveb pro účely rekreace a cestovního ruchu a jiné oplocení pozemků kromě přípustných
- změny pozemků na zemědělskou půdu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, ekologická a informační centra

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní a převládající využití:

- hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba
- hospodářské využívání lesů
- rekreační využívání krajiny, podpora krajinného rázu, zeleň volné krajiny

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky a stavby pro chov zvířat a ptactva včetně oplocení
- zřizování velkoplošných sadů a komerčního pěstování rostlin včetně oplocení
- pastvinářské oplocení, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky
- zřizování alejí a stromořadí, mezí a remízků, rozptýlené krajinné zeleně

Využití podmíněně přípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pokud nejsou uvedeny ve využití nepřipustném a jsou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná

Využití nepřipustné:

- oplocování pozemků kromě přípustných

podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

6. DOLOŽKA

Zhotovitel odborného posudku je znalcem 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.

V Bělottíně, Lučice dne 26.11.2024

Podle stavu ke dni: 26.11.2024

Ing. et Ing. Petr Skácel

