ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1101/83/2021

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 :

Pozemky jenž mají být součástí průmyslové zóny parc.č. 273/2, parc.č. 273/5, parc.č. 273/11, parc.č. 274/18, parc.č. 274/21, parc.č. 274/22, parc.č. 274/23, parc.č. 274/24, parc.č. 275/1, parc.č. 275/5, parc.č. 275/16, parc.č. 275/19, parc.č. 275/21, parc.č. 275/26, parc.č. 275/29, parc.č. 300/1, parc.č. 302/3, parc.č. 304/4, parc.č. 304/5, parc.č. 307/1, parc.č. 307/2, parc.č. 307/3, parc.č. 330, parc.č. 502/1, parc.č. 505/5 a částí pozemku parc. č. 336/102, parc.č. 336/97 a parc.č. 275/25 vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí na stanovení ceny obvyklé. Jedná se o průmyslovou zónu na ul. Hřbitovní. Jedná o budoucí záměr prodeje pozemků a částí pozemků, není v tuto chvíli zcela jasné, o jakou přesnou výměru pozemků půjde, proto se stanoví cena obvyklá v čase a místě za m^2.

Znalec: ***Ing Ivo Štefek***
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

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

OBVYKLÁ CENA	750 Kč/m^2

Počet stran: 25 stran včetně titulního listu a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 23.06.2021 **Vyhotoveno:** V Novém Jičíně 23.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí :
Pozemky jenž mají být součástí průmyslové zóny parc.č. 273/2, parc.č. 273/5, parc.č. 273/11, parc.č. 274/18, parc.č. 274/21, parc.č. 274/22, parc.č. 274/23, parc.č. 274/24, parc.č. 275/1, parc.č. 275/5, parc.č. 275/16, parc.č. 275/19, parc.č. 275/21, parc.č. 275/26, parc.č. 275/29, parc.č. 300/1, parc.č. 302/3, parc.č. 304/4, parc.č. 304/5, parc.č. 307/1, parc.č. 307/2, parc.č. 307/3, parc.č. 330, parc.č. 502/1, parc.č. 505/5 a částí pozemku parc. č. 336/102, parc.č. 336/97 a parc.č. 275/25 vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí na stanovení ceny obvyklé. Záměr - průmyslová zónu na ul. Hřbitovní. Jedná o budoucí záměr prodeje pozemků a částí pozemků, není v tuto chvíli zcela jasné, o jakou přesnou výměru pozemků půjde, proto se stanoví cena obvyklá za m^2.

1.2. Účel znaleckého posudku

Provedení vypracování znaleckého posudku pro potřeby objednatele ke dni ocenění tj.23.6.2021

1.3. Prohlídka

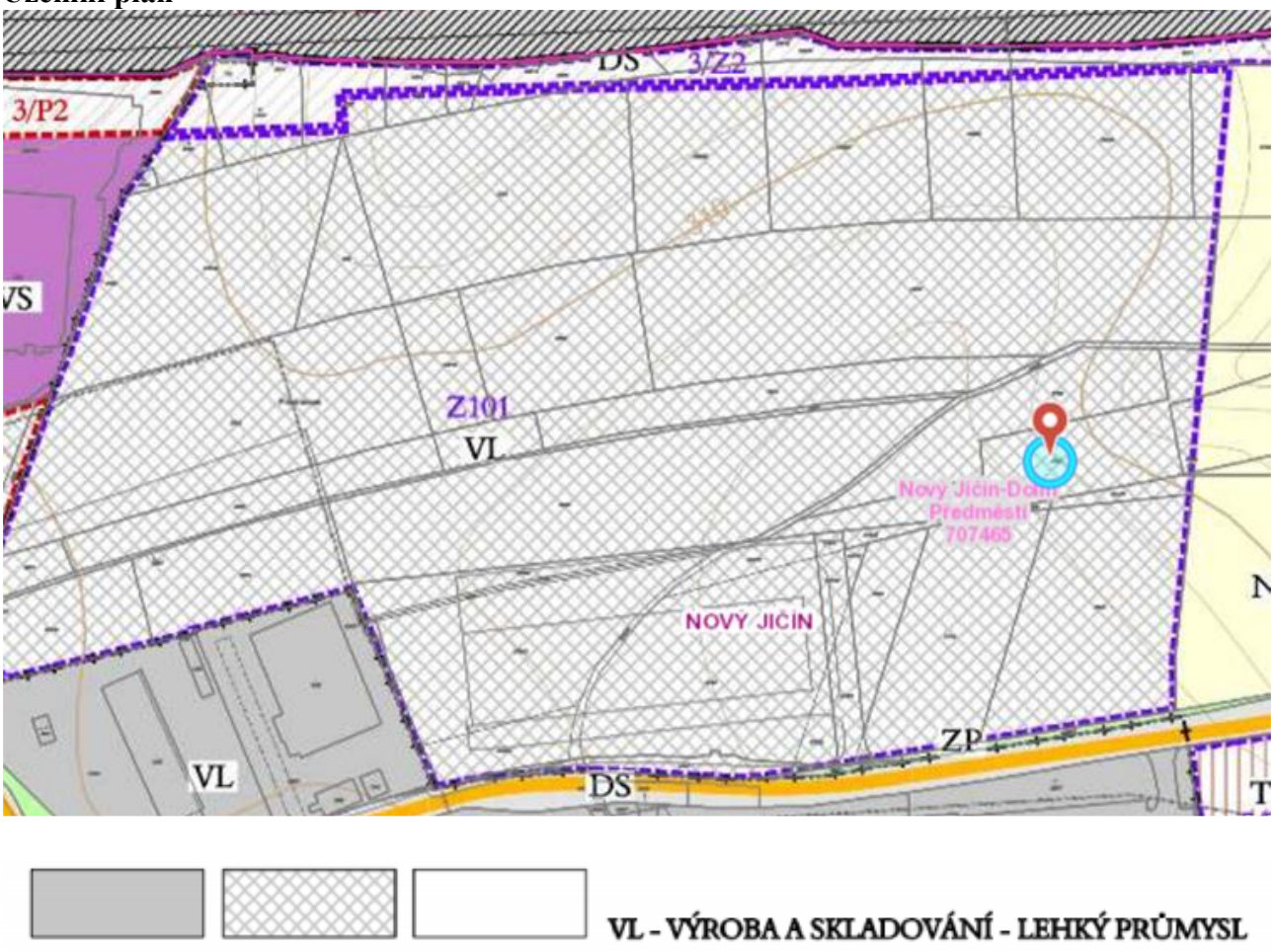
Prohlídka byla provedena dne 23.06.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. Informační výpis o pozemku
b. Informační snímek z katastrální mapy
c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
d. Podklady z regionálního informačního servisu
e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
f. Informace z realitních serverů
g. Informace z vlastní databáze znalce
h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
i. Územní plán - podklady

Územní plán



Povodňová mapa

Zóna se zanedbatelným výskytem povodní nebo záplav

2.2. 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. 488 ze dne 18. listopadu 2020,
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

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb

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 rozumějí 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 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 netvořícími 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. 488
ze dne 18. listopadu 2020,
kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

(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

$$ZCU = ZC \times I ,$$

§ 9 Jiný pozemek
(4)
Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,
a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo část nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vydaným územním rozhodnutím, ale kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

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 cenv četně zdůvodněného 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. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10001
Vlastník: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

Dokumentace a skutečnost

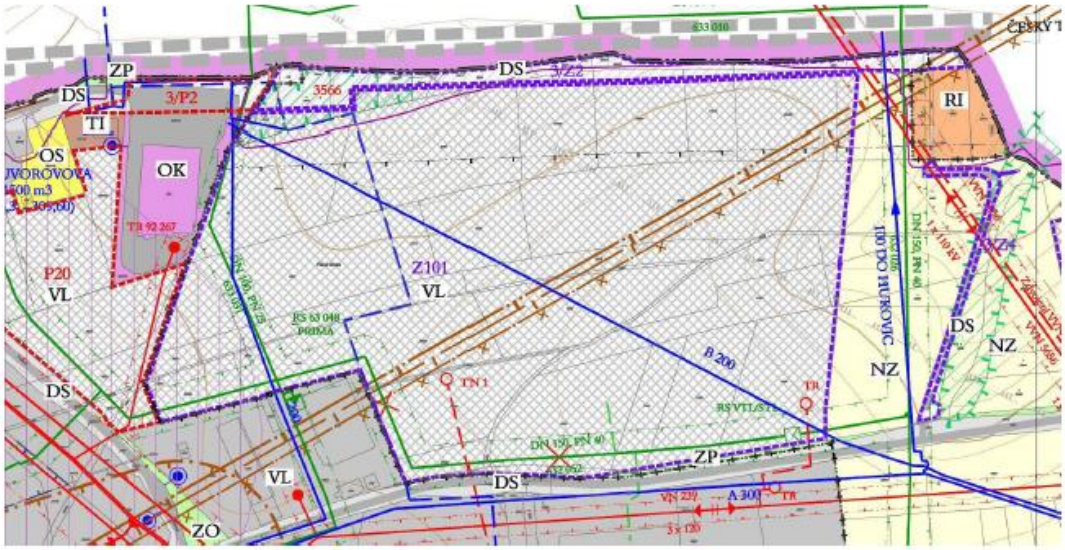
B.1 POPIS UZEMI STAVBY

a) charakteristika území a stavebního pozemku,

Pozemky pro výstavbu daného investičního záměru se nacházejí v části města Nový Jičín Dolní Předměstí. Pozemky jsou umístěny mezi ulicemi Propojovací, Hřbitovní a silnicí R48. Jedná se o prázdné, stavebně nezatížené stavební místo v zastavěné nebo zastavitelné části obce. Pozemky jsou v současnosti využívány k zemědělskému obhospodařování. Terén je zvlněný, svažuje se směrem převážně k severovýchodu a severozápadu. Z jižní strany k pozemkům přiléhají průmyslové areály.

b) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování,

Níže uvedené údaje vycházejí z platného Územního plánu města Nový Jičín ve znění vydaném formou opatření obecné povahy usnesením zastupitelstva města Nový Jičín č. 13/20/2009 z 20. zasedání konaném dne 10. 9. 2009 (účinného od 1. 10. 2009) a upraveném po schválených změnách: Změně č. 1,2,3 a 4.



obr. výstřižek z územního plánu zobrazující lokalitu řešeného území

Pozemky náležejí do plochy výroby a skladování - lehký průmysl, nacházejí se v ploše P20 a Z101. Řešená plocha částečně zasahuje při severní hranici také do zastavitelné plochy podél silnice R48 3/Z2 DS –Dopravní infrastruktura silniční.

Místopis

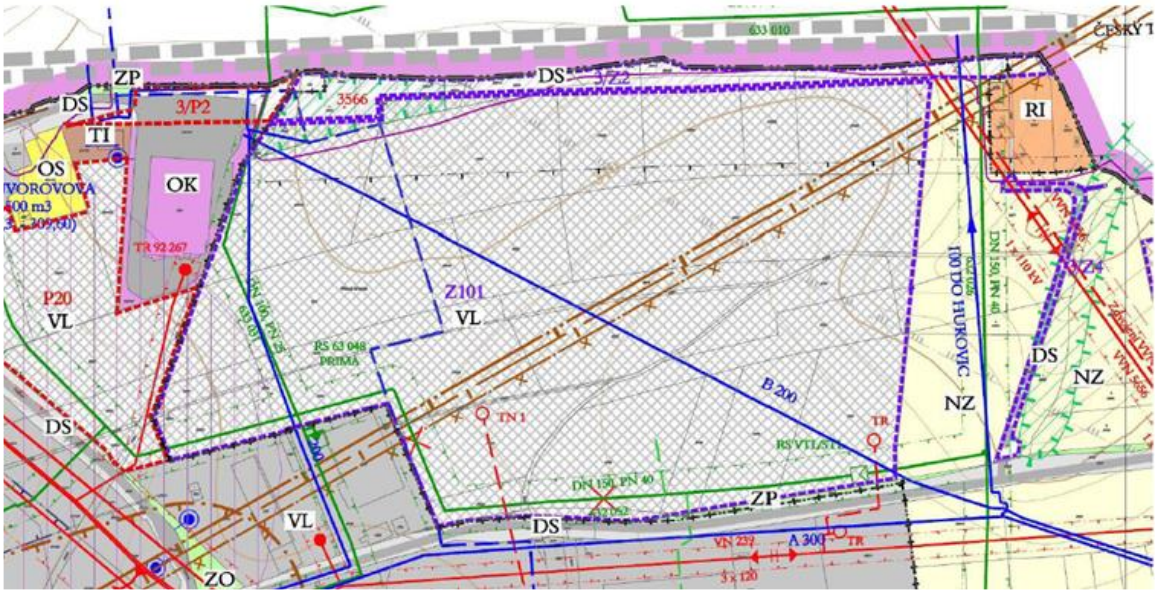


Nový Jičín (okres Nový Jičín)

Typ sídla:	**Město**
ZUJ (kód obce):	**599191**
NUTS5:	**CZ0804599191**
LAU 1 (NUTS 4):	**CZ0804 - okres Nový Jičín**
NUTS3:	**CZ080 - Moravskoslezský kraj**
NUTS2:	**CZ08 - Moravskoslezko**
Obec s pověřeným obecním úřadem:	**Nový Jičín**
Obec s rozšířenou působností:	**SO ORP Nový Jičín**
Katastrální plocha (ha):	**3652**
Počet bydlících obyvatel k 31.12.2018:	**23496**
Nadmořská výška (m n.m.):	**285**
První písemná zpráva (rok):	**1313**

Celkový popis nemovité věci

PRŮMYSLOVÁ ZÓNA



b) architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.

Jednotlivé výrobní nebo logistické či obchodní objekty umisťované v budoucích podnikatelských plochách jsou uvažovány halového charakteru s maximální výškou do 15 m, orientované podélnými fasádami k páteřní komunikaci, v průčelí mohou být ortogonálně členěny za použití výrazného podílu zasklených ploch a barevného odlišení fasád hal, které budou řešeny v jednoduchém průmyslovém charakteru za použití prefabrikovaných fasádních prvků.

B.2.3 Dispoziční, technologické a provozní řešení,

Technologické zařízení budoucích podnikatelských objektů není v současné době známé, nicméně bude odpovídat účelům a charakteru jednotlivých provozů a výrob, které jsou přípustné podle platného územního plánu. Jedná se například o:

- výrobní a technické služby, drobná výroba;
- stavby a plochy pro skladování;
- dílny a zařízení údržby;
- zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu;
- stavby pro vědu a výzkum;
- stavby pro obchod, služby, ubytování, stravování a administrativu;
- oddychové a relaxační zařízení pro zaměstnance;
- haly pro technické sporty a zařízení pro využívání volného času;
- autobazary, vrakoviště;
- sběrné dvory (třídící dvory, sběrny surovin);
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- fotovoltaické elektrárny, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury související s provozem fotovoltaické elektrárny a přípojek na technickou infrastrukturu;
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut;

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	10001
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Nový Jičín-Dolní Předměstí
Počet obyvatel:	23 260

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **802,00 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. a č. 488/2020 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	0,06
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 - Velmi atraktivní pozemky.	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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,428}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,360}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výborný přístup a příjezd,Poloha vedle budoucí dálnice.	III	0,19

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,476}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,680**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,647**

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,360}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,476**

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,360 * 1,000 * 0,476 = **0,647**

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	802,-	0,647	0,300	155,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí		1	155,67	155,67
Stavební pozemek - celkem			1		**155,67**

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí - zjištěná cena celkem = **155,67 Kč**

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Použit median, který nejlépe stanovuje cenu pozemku/m^2.

Plocha pozemku: 1,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej komerčního pozemku 24 906 m2**
Lokalita: Jeseník nad Odrou - Polouvsí, okres Nový Jičín
Popis: Prodej pozemků s celkovou plochu 24 906 m2, které jsou vhodné pro jakoukoli průmyslovou činnost vzhledem ke skutečnosti že celý tento areál je v územním plánu obce veden jako plocha výroby a skladování. Areál má funkční vodovodní přípojku, plynovou přípojku a vlastní 160 kVA sloupovou trafostanici s povoleným příkonem 85 kW od ČEZ distribuce.V areálu se nachází vodní nádrž s poklopem pro možnost využití pro účely požární ochrany.V areálu je rovněž funkční internetová přípojka a to zdarma díky instalovanému vysílač místního poskytovatele internetu, převod na nového majitele je samozřejmostí. Areál má původní základní komunikace (asfaltové cesty) s napojením na obecní komunikační infrastruktury. Vzdálenost k dálnici D1 11km.V současné době je objekt využívá k výrobě Pelet a briket.Na pozemcích jsou 3 budovy. Hlavní budova má komín se čtyřmi průduchy s možností vytápění jak plynem tak jakoukoli jinou variantou. Budova má dvě patra s vysokými stropy.Druhá budova je vhodná pro skladování materiálu. Třetí budova je prodávana ke kompletní rekonstrukci. Možnost využít dotace na rekonstrukci budov.Na pozemku je i rozestavěna menší budova (hrubá stavba) pro zázemí kanceláře.

Pozemek: 24 906,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
11 250 000	24 906	452	1,00	**452**

Název: **Prodej komerčního pozemku 12 775 m2**
Lokalita: Arnoštov, Oldřišov
Popis: Exkluzivně nabízíme pozemek ke komerčnímu využití pro lehký průmysl. Na pozemku přípojka elektro a vodovodní řad. Vzdálenost od Opavy cca 7 km. Na pozemku stojí dvě nemovitosti - klasická bytovka se 4 byty o jednotných rozměrech 78m2 a vila bývalého majitele statku, která má taktéž 4 byty s dispozicemi 4+1 až 1+1. Bližší informace pro vážné zájemce na dotaz u makléře.
Pozemek: 12 775,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
11 900 000	12 775	932	1,00	**932**

Název: **Prodej komerčního pozemku 12 095 m2**
Lokalita: Bílovecká, Fulnek
Popis: Prodáme stavební pozemek na komerční stavbu v obci Fulnek v okrese Nový Jičín o výměře 12.095 m2. Jedná se o parcelu č. 1124 v k.ú. Děrné. Je umístěn u ulice Bílovecká u sjezdu z obchvatu města směrem na Opavu, resp. u dálničního přivaděče k dálnici D1.Příjezd je zajištěn ze silnice směrem na obec Děrné, a to formou zřízeného věcného břemene stezky a cesty přes úzké městské pozemky p.č. 1123 a 1125.
Pozemek: 12 095,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
11 490 250	12 095	950	1,00	**950**

Název: **Prodej komerčního pozemku 11 161 m2**
Lokalita: Mohelnice, okres Šumperk
Popis: Nabízím k prodeji pozemek o celkové ploše 11.161 m2, který se nachází na okraji obce Mohelnice. V obci je kompletní občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost.Lokalita je územním plánem obce zařazena do funkční plochy komerčního využití, občanského vybavení. Vzhledem k charakteru a umístění pozemku je vhodná výstavba výrobní haly, skladovacích prostor, autoservisu, autobazaru nebo obchodních prostor. Veškeré inženýrské sítě jsou k dispozici na hranici pozemku. Pozemek leží u křižovatky ulice Družstevní a silnice II. třídy 444. Z Olomouce ujedete do Mohelnice 34 km po D35.

Na Prahu se vydáte po E442.
Pozemek: 11 161,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
8 370 750	11 161	750	1,00	**750**

Název: **Prodej komerčního pozemku 12 146 m2**
Lokalita: Šumperk, okres Šumperk
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemky o výměře 12.146 m2 v lukrativní části města Šumperk - Nové Domky. Pozemek se nachází v rekreační lokalitě s krásnými výhledy do okolí, v územním plánu veden jako plochy rekreace. Na pozemky je vydané platné stavební povolení k výstavbě polyfunkčního objektu s víceúčelovým hřištěm, kompletní projekt k dispozici. Do budoucna velmi zajímavá investice i vzhledem k plánovanému golfovému hřišti v dané lokalitě.
Pozemek: 12 146,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Medián 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
7 287 600	12 146	600	1,00	**600**

Minimální jednotková porovnávací cena	452 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	737 Kč/m^2
Medián	750 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	950 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	**750 Kč/m^2**
Výměra pozemku	1,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**750 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí	156,- Kč
Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí - celkem:	**156,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 156,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 160,- Kč

slovy: Jednostošedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
160 Kč

bez DPH

slovy: Jednostošedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II. etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí 750,- Kč

Pozemky - Průmyslový park Nový Jičín II.etapa, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí
Obvyklá cena
750 Kč/m^2

bez DPH

slovy: Sedmsetpadesát Kč/m^2

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká
Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí :

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 nabídek RK obdobných pozemků v obdobné velikosti . 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 stavebního pozemku za 1 m^2 ve výši **750,- Kč/m^2,**

Silné stránky:
Poloha
Možnost zastavět dle platného územního plánu
Rovinatý soubor pozemků ve funkčním celku
Vícestranná možnost přístupu a příjezdu z více stran

Slabé stránky:
Inženýrské sítě na pozemcích a potřeba přeložení

Příležitosti:
Možnost zastavět dle platného územního plánu
Bezprostřední návaznost na budoucí dálnici, která bude vybudována ze stávající R48

Hrozby:
Možné nesouhlasy aktivistických organizací

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká
Bez vlivu na cenu

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.) , které se výkon týká
V objektivní zaokrouhlené výši jako v bodě I

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

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklém souboru nemovitých věcí :
Pozemky jenž mají být součástí průmyslové zóny parc.č. 273/2, parc.č. 273/5, parc.č. 273/11, parc.č. 274/18, parc.č. 274/21, parc.č. 274/22, parc.č. 274/23, parc.č. 274/24, parc.č. 275/1, parc.č. 275/5, parc.č. 275/16, parc.č. 275/19, parc.č. 275/21, parc.č. 275/26, parc.č. 275/29, parc.č. 300/1, parc.č. 302/3, parc.č. 304/4, parc.č. 304/5, parc.č. 307/1, parc.č. 307/2, parc.č. 307/3, parc.č. 330, parc.č. 502/1, parc.č. 505/5 a částí pozemku parc. č. 336/102, parc.č. 336/97 a parc.č. 275/25 vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí na stanovení ceny obvyklé. Jedná se o průmyslovou zónu na ul. Hřbitovní. Jedná o budoucí záměr prodeje pozemků a částí pozemků, není v tuto chvíli zcela jasné, o jakou přesnou výměru pozemků půjde, proto se stanoví cena obvyklé za m^2.

5.2. Odpověď

Porovnávací hodnota	750 Kč

Obvyklá cena
750 Kč/m^2

bez DPH

slovy: Sedmsetpadesát Kč/m^2

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty souboru nemovitých věcí pro možný prodej a realizaci projektu zástavby.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021082.

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. Znalec je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1101/83/2021 evidence posudků.

V Novém Jičíně 23.06.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

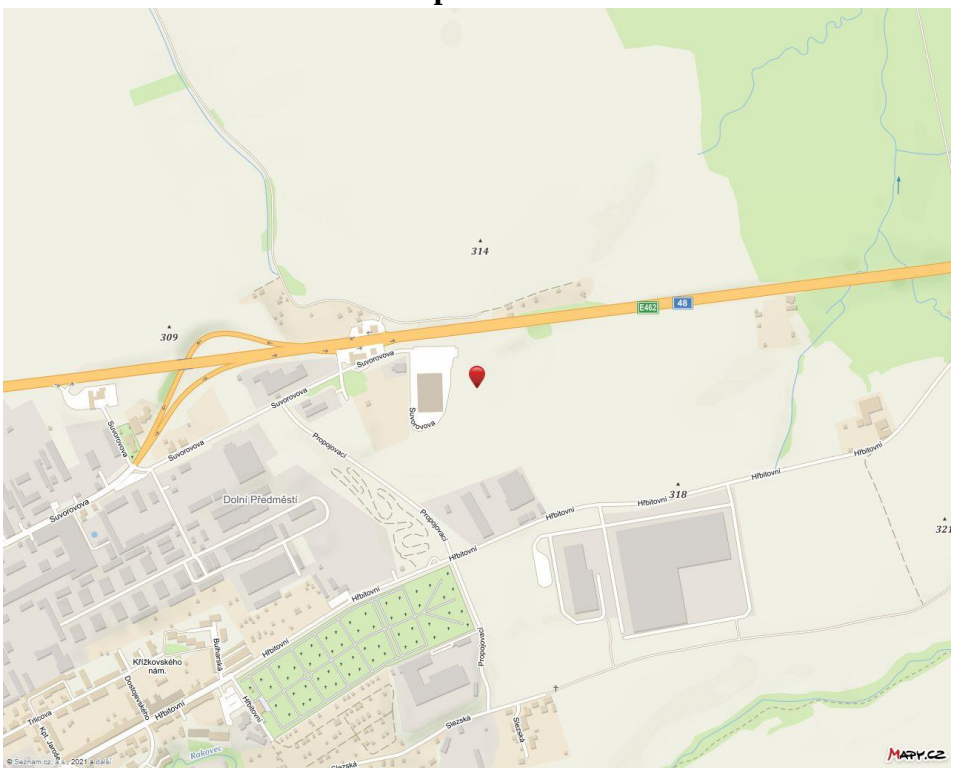
Ing Ivo Štefek
Dvořáková 329/39
741 01 Nový Jičín

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.7.

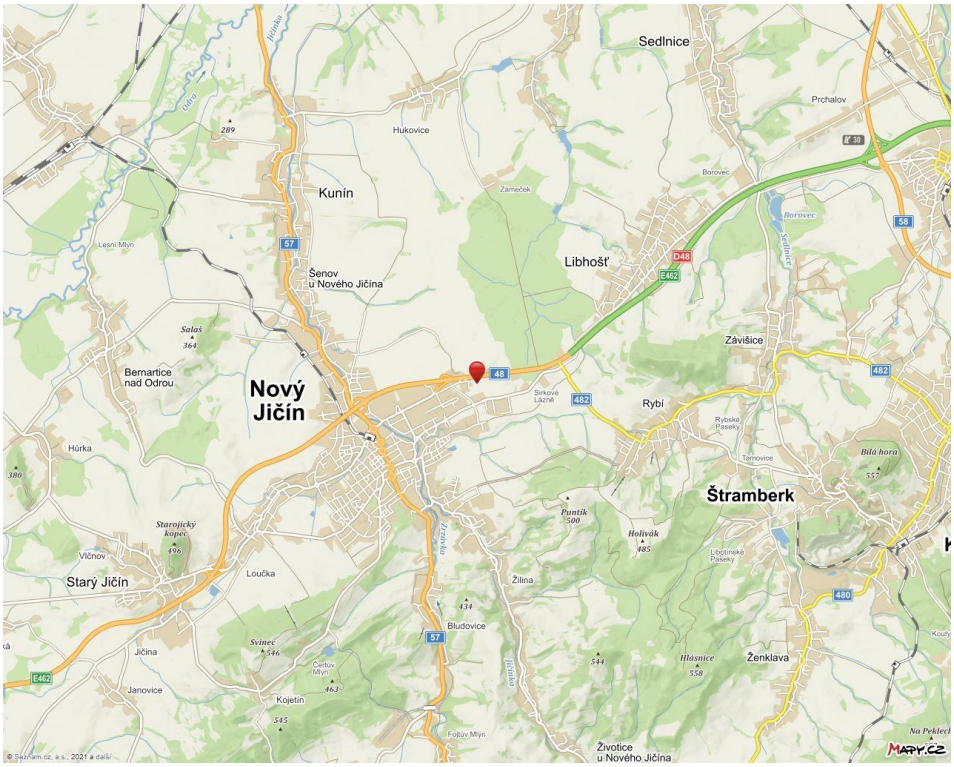
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Celkový náhled na pozemky v průmyslové zóně	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemky v k.ú. č. 707465



Pozemky v k.ú. č. 707465

Mapa oblasti



Pozemky v k.ú. č. 707465



Pozemky v k.ú. č. 707465

Celkový náhled na pozemky v průmyslové zóně



Kopie katastrální mapy



Územní plán


Z103
VZ
ZS
NZ
DS
RI
NZ
TI
5/Z1
ZP
DS
3/Z2
DS
NOVÝ JIČÍN
Z101
VL
VL
ZO
3/P2
VS
TI
DS
OS
P20
VL
DS

Fotodokumentace





