

ZNALECKÝ POSUDEK – 075393/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 742 42 Šenov u Nového Jičína, tel: 556 707 952, IČO: 60798432

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. 1917/2 – ostatní plocha ostatní komunikace, parc.č. 1276/1- zahrada, parc.č. 1281/3 a 1281/5- ostatní plocha jiná plocha v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína včetně příslušenství.

Odbor odvětví:

odvětví ceny a odhady nemovitostí

Číslo vyhotovení:

5 693-61/2025

Celkový počet vyhotovení:

znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě písemně předává objednavateli, obsahuje 27 stran včetně příloh.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 18.09.2025

1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitost na LV č. 10001 a to stavebních pozemků parc.č. 1276/1- zahrada o výměře 182m², parc.č. 1281/3 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 124m², parc.č. 1281/5 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 30m² a parc.č. 1917/2- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 928m² 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- prodej. 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 pozemky parc.č. 1276/1- zahrada o výměře 182m², parc.č. 1281/3 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 124m², parc.č. 1281/5 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 30m² a parc.č. 1917/2- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 928m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína.

Pozemek se nachází v zastavěné části obce, k pozemkům se dostaneme odbočením z ulice Jaselská před železničním přejezdem na místní komunikaci, kde po cca. 130m podél trati za dálničním mostem, kde po levé straně se nachází oceňované pozemky.

Pozemek parc.č. 1276/1 – zahrada je platným územním plánem zařazen do zóny SO- plochy smíšené obytné stabilizované, pozemek tvoří funkční celek s RD č.p. 132 a bude oceněn jako stavební pozemek dle § 3 a 4.

Ostatní pozemky jsou platným územním plánem zařazeny do zóny ZX- plochy zeleně a ostatní specifické - podmínky pro využití ploch:

1. převažující účel využití (hlavní využití) -sídelní zeleň - ostatní a specifická
2. přípustné využití: veřejně přístupná zeleň, soukromé zahrady v zastavěném území, zeleň s ochrannou funkcí (kolem komunikací, vodotečí, liniových vedení technické infrastruktury, apod.), umístění technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, dopravní infrastruktura nezbytná k zajištění dopravní prostupnosti a obsluhy plochy (např. chodníky, pěšiny, včetně souvisejících staveb jako např. mostů, lávek, opěrných zdí apod.), umístění včelínů pokud v bodě 3 a 4 této tabulky není uvedeno jinak.

3. nepřípustné využití: stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, stavby pro rekreaci.

4. podmíněně přípustné využití: v plochách ZX a ZX-3 dotčených vymezením koridoru KD-O2 akceptovat podmínky v kap. I.A.4.2. odst.5.

Pozemky parc.č. 1281/3 a 1281/5 budou oceněny jako stavební pozemky dle § 4 odst. 3. Na pozemcích se nachází trvalé porosty, pozemek parc.č. 1917/2 je užíván jako zahrada na pozemku se nachází trvalé porosty, drobné dřevěné stavby- kůlny, sklady, je oplocen drátěným pletivem, bude oceněn jako stavební pozemek dle § 4 odst.3. dle zařazení v územním plánu.

Obec Šenov u Nového Jičína je samostatnou obcí s počtem 2 074 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 a to pozemky parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína pro prodej.

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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb..

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 Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001

3.1.2 Katastrální mapa.

3.1.3 Objednávka znaleckého posudku.

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

3.1.5 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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č.370/2024 Sb..

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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

4.1. Stavební pozemek parc.č. 1276/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína § 3,4

4.2. Stavební pozemky v k.ú. Šenov u Nového Jičína § 3,4

4.1. Stavební pozemek parc.č. 1276/1 k.ú. Šenov u Nového Jičína § 3,4

4.1.1 Popis

Jedná se o pozemku parc.č. 1276/1- zahrada o výměře 182m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenovu Nového Jičína. Pozemek je v rovinném terénu, tvoří funkční celek s RD č.p. 132, dle platného územního plánu obce je zařazen do zóny SO – plochy smíšené obytné stabilizované .

Pozemek bude oceněn dle zařazení v katastru nemovitostí dle § 4 odst. 1 - 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: $ZCU = ZC \times I$

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

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

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

načtení naku	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

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

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

Pozemky budou oceněny dle § 4 odst.3 –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 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: $I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$

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

v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,
 pořadové číslo znaku indexu polohy,
 počet znaků indexu polohy

4.1.3 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 vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	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				1,060
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

4.1.4 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	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% 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

4.1.5 Výpočet indexu polohy

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

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	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu- malá výměra v zaplaceném areálu RD	-0,15
Hodnota P_i				-0,17
Hodnota P_1				1,00
Index trhu $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 1,00 \times 1,00 - 0,17 =$				0,830

4.1.6 Výpočet indexového porovnání

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

$$I = 1,060 \times 1,000 \times 0,830 = 0,880$$

4.1.7 Výpočet ceny pozemku v k.ú. Šenov u Nového Jičína dle §4 odst. 1

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 1\,180,00 \times 0,880 = \underline{1\,038,40 \text{ Kč/m}^2}$$

Výměra pozemku činí:

$$\text{parc.č. 1276/1 činí: } 182\text{m}^2 \times 1\,038,40 = \dots\dots\dots 188\,988,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemek celkem: } \dots\dots\dots \underline{188\,988,80 \text{ Kč}}$$

Cena stavebního pozemku parc.č. 1276/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle § 3,4 odst.1 dle vyhlášky č. 441/2013, v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb. činí 188 988,80 Kč.

4.2. Stavební pozemky v k.ú. Šenov u Nového Jičína § 3,4

4.2.1 Popis

Jedná se o stavební pozemky parc.č. 1281/3 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 124m², parc.č. 1281/5 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 30m² a parc.č. 1917/2- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 928m² v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína. Platným územním plánem jsou zařazeny do zóny ZX- plochy zeleně a ostatní specifické - podmínky pro využití ploch:

1. převažující účel využití (hlavní využití) - sídelní zeleň - ostatní a specifická
2. přípustné využití: veřejně přístupná zeleň, soukromé zahrady v zastavěném území, zeleň s ochrannou funkcí (kolem komunikací, vodotečí, liniových vedení technické infrastruktury, apod.), umístění technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, dopravní infrastruktura nezbytná k zajištění dopravní prostupnosti a obsluhy plochy (např. chodníky, pěšiny, včetně souvisejících staveb jako např. mostů, lávek, opěrných zdí apod.), umístění včelínů pokud v bodě 3 a 4 této tabulky není uvedeno jinak.

Pozemky budou oceněny dle zařazení v platném územním plánu jako pozemky dle § 4 odst. 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 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.

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

4.2.2 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

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

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

4.2.3 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV.	Ostatní, veřejná prostranství a jiné veřejné prostranství	-0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V k.ú. sídelní části obce	0,05
3	Povrchy	III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Hodnota P_i				-0,05
Hodnota P_5				0,30
Index trhu $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 0,30 \times 1,00 - 0,05 =$				0,285

4.2.4 Výpočet ceny pozemků v k.ú. Šenov u Nového Jičína dle §4 odst. 3:

$$ZCU = ZC \times I_T$$

$$ZCU = 1\,180,00 \times 0,285 = \underline{333,94 \text{ Kč/m}^2}$$

Výměra pozemku činí:

$$\text{parc.č. 1281/3 činí: } 124\text{m}^2 \times 333,94 = \dots\dots\dots 41\,408,56 \text{ Kč}$$

$$\text{parc.č. 1281/5 činí: } 30\text{m}^2 \times 333,94 = \dots\dots\dots 10\,018,20 \text{ Kč}$$

$$\text{parc.č. 1917/2 činí: } 928\text{m}^2 \times 333,94 = \dots\dots\dots 309\,896,32 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemky celkem: } \dots\dots\dots \underline{361\,323,08 \text{ Kč}}$$

ena stavebních pozemků parc.č. 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle § 3,4 odst.3 dle vyhlášky č. 441/2013, v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb. činí 361 323,08 Kč.

2.5 Rekapitulace pozemků:

stavební pozemek parc.č. 1276/1 dle §4 odst. 1 celkem: 188 988,80 Kč
 stavební pozemky dle § 4 odst. 3 celkem: 361 323,08 Kč
 stavební pozemky celkem: 550 311,88 Kč

Zjištěná administrativní cena nemovitých věcí na LV č. 1001 a to stavebních pozemků parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle objednávky č. 32/2025, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí:..... 550 310,- Kč

Posudek II: Porovnávací způsob ocenění

5.1 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 CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

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 nemovitostí 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 kupěmi 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, obdobné polohy a případné 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 nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití dané lokality nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokality.

5.2. Porovnávací způsob stavebního pozemku parc.č. 1276/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína :

V této části posudku bude provedena porovnávací metoda stavebních pozemků v obci Šenov u Nového Jičína a okolí do 5 km, dle realitních prodejů. Bude použito sračky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny nikoliv uskutečněné a dále sračky ve výši -40% z důvodu, že se jedná o malou výměru pozemku, pozemek je v oploceném areálu, nemá samostatný přístup, platným územním plánem je zařazen do zóny SO- smíšené obytné, to je koeficient 0,50. Výměra pozemku činí 182m².

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	1 855	5 200 000	2 803,23	0,50	1 401,62
Šenov u Nového Jičína	0	1 663	4 656 400	2 800,00	0,50	1 400,00
Šenov u Nového Jičína	0	1 522	1 602 000	1 052,56	0,50	526,28
Šenov u Nového Jičína	0	2 476	5 400 000	2 180,94	0,50	1 090,47
Průměrná cena						1 104,59 Kč/m²

Porovnávací hodnota pozemku parc.č. 1276/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína	
Průměrná cena	1 104,59 Kč/m²
Výměra oceňovaného pozemku činí:	182 m ²
Porovnávací hodnota	201 035,38 Kč

Hodnota stavebního pozemku parc.č. 1276/1 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle porovnávacího způsobu, ke dni ocenění činí:..... 201 035,38 Kč

5.2. Porovnávací způsob stavebních pozemků v k.ú. Šenov u Nového Jičína :

V této části posudku bude provedena porovnávací metoda stavebních pozemků parc.č. 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v obci Šenov u Nového Jičína a okolí do 5 km, dle realitních prodejů. Bude použito sračky ve výši -10% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny nikoliv uskutečněné a dále sračky ve výši -60% z důvodu, že se jedná o pozemky zařazené do zóny ZX- plochy zeleně ostatní a specifické, pozemky se nachází v těsném sousedství D 48- pod mostem, to je koeficient 0,30. Výměra pozemku celkem činí 1 082m².

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	1 855	5 200 000	2 803,23	0,30	840,97
Šenov u Nového Jičína	0	1 663	4 656 400	2 800,00	0,30	840,00
Šenov u Nového Jičína	0	1 522	1 602 000	1 052,56	0,30	315,77
Šenov u Nového Jičína	0	2 476	5 400 000	2 180,94	0,30	654,28
Průměrná cena						662,76 Kč/m²

Porovnávací hodnota stavebních pozemků v k.ú. Šenov u Nového Jičína	
Průměrná cena	662,76 Kč/m²
Výměra oceňovaných pozemků činí:	1 082 m ²
Porovnávací hodnota	717 106,32 Kč

Hodnota stavebních pozemků parc.č. 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle porovnávacího způsobu, ke dni ocenění činí:..... **717 106,32 Kč**

5.3 Rekapitulace porovnávací hodnoty:

PH Stavební pozemek parc.č. 1276/1 celkem: 201 035,38 Kč
 PH Stavební pozemky parc.č. 1281/3, 1281/5 a 1917/2 celkem: **717 106,32 Kč**
 Porovnávací hodnota celkem: **918 141,70 Kč**

Porovnávací hodnota stavebních pozemků parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína, dle porovnávacího způsobu, ke dni ocenění po zaokrouhlení celkem činí:..... **918 140,- Kč**

Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny

6.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitostí na LV č. 10001 a to pozemků parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 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. 441/2013 Sb., v aktuálním znění novely č. 370/2024 Sb. a porovnávací způsob ocenění. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

1.1) Ocenění dle cenového předpisu

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

časová cena činí: **550 310,- Kč**

1.2) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem nemovitostí na LV č. 10001 v k.ú. Šenov u Nového Jičína s příslušenstvím činí:

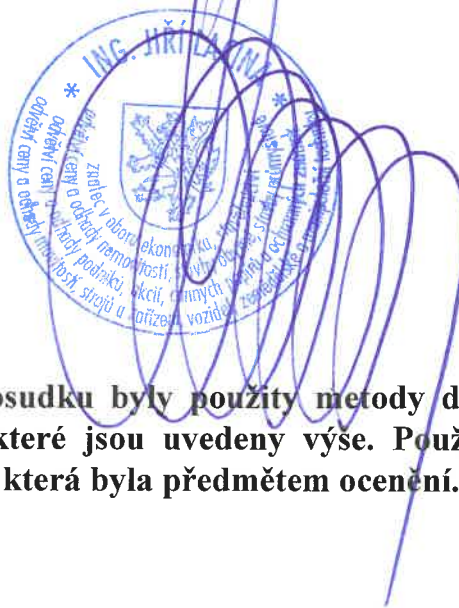
Porovnávací ocenění činí:..... **918 140,- Kč**

5.1.3) Stanovení obvyklé ceny nemovitostí na LV č. 10001

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 10001 a to stavebních pozemků parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 v k.ú. Šenov u Nového Jičína v obci Šenov u Nového Jičína:

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 činí ve výši :..... **918 000- Kč.**

Slovy: Devětsetosmnáctisíckorunčeských

**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 – stavebních pozemků parc.č. 1276/1, 1281/3, 1281/5 a 1917/2 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.

ZNALECKÁ 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. 075393/2025 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 146/2025 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 25.09.2025



Ing. Jiří Lacina
Veřovice 388

Přílohy:

- 1 – Objednávka ocenění
2. – Výpis z katastru nemovitostí
- 3 – Katastrální mapa.
- 4 – Nabídkové ceny pozemků.
- 5 – Fotodokumentace.

NÁHLEDOVÝ ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu: 01.07.2025

Okres: 3804 Nový Jičín
 Kat. území: 707546 Šenov u Nového Jičína

Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
 List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína		60798432	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1276/1	182	zahrada		zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Jiná listina ze dne 01.01.1994 - Protokol o převodu nemovitostí.

Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

POLVZ:259/1995

Z-400259/1995-804
 RČ/IČO: 60798432

Rozhodnutí - 1705/1993 Rozhodnutí ministerstva vnitra ČR ze dne 18.10.1993

Protokol o převodu nemovitostí ze dne 1.1.1994.

Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

POLVZ:272/1996

Z-400272/1996-804
 RČ/IČO: 60798432

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1276/1	62411	166
1276/1	64811	16

Vyhotoveno 16.09.2025 07:39:25

Výstupní sestava byla vytvořena aplikací AMEServer 3.4, DIGIS, spol. s r.o.

UPOZORNĚNÍ: Tento výpis má pouze informativní charakter a zcela nenahrazuje oficiální "Výpis z katastru nemovitostí".

NÁHLEDOVÝ ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu: 01.07.2025

Okres: 3804 Nový Jičín
 Kat. území: 707546 Šenov u Nového Jičína

Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
 List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný				Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína				60798432	
B Nemovitosti					
Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
Parcela					
1281/3	124	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území	
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
Jiná listina ze dne 01.01.1994 - Protokol o převodu nemovitostí.					
				POLVZ:259/1995	Z-400259/1995-804
Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína				RČ/IČO: 60798432	
Rozhodnutí - 1705/1993 Rozhodnutí ministerstva vnitra ČR ze dne 18.10.1993.					
				POLVZ:272/1996	Z-400272/1996-804
Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína				RČ/IČO: 60798432	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám					
- Bez zápisu					

Vyhotoveno 16.09.2025 07:40:19

Výstupní sestava byla vytvořena aplikací AMEServer 3.4, DIGIS, spol. s r.o.

UPOZORNĚNÍ: Tento výpis má pouze informativní charakter a zcela nenahrazuje oficiální "Výpis z katastru nemovitostí".

NÁHLEDVÝ ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu: 01.07.2025

Okres: 3804 Nový Jičín
 Kat. území: 707546 Šenov u Nového Jičína

Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
 List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	<i>Vlastnické právo</i>		
	Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína	60798432	

B	Nemovitosti				
	<i>Pozemky</i>				
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1281/5	30	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Jiná listina ze dne 01.01.1994 - Protokol o převodu nemovitostí.

POLVZ:259/1995

Z-400259/1995-804

Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

RČ/IČO: 60798432

Rozhodnutí - 1705/1993 Rozhodnutí ministerstva vnitra ČR ze dne 18.10.1993.

POLVZ:272/1996

Z-400272/1996-804

Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

RČ/IČO: 60798432

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

- Bez zápisu

Vyhotoveno 16.09.2025 07:40:48

Výstupní sestava byla vytvořena aplikací AMEServer 3.4, DIGIS, spol. s r.o.

UPOZORNĚNÍ: Tento výpis má pouze informativní charakter a zcela nenahrazuje oficiální "Výpis z katastru nemovitostí".

NÁHLEDOVÝ ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 01.07.2025

Okres: 3804 Nový Jičín
 Kat. území: 707546 Šenov u Nového Jičína

Obec: 554171 Šenov u Nového Jičína
 List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína	60798432	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1917/2	928	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Rozhodnutí správního orgánu - Ministerstva vnitra ČR ze dne 18. 10. 1993 č.j. 1705/93

Protokol o převodu nemovitostí ze dne 1. 1. 1994 a doplnění ze dne 24. 8. 2009.

Pro: Obec Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245, 74242 Šenov u Nového Jičína

Z-16243/2009-804
 RČ/IČO: 60798432

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Vyhotoveno 16.09.2025 07:41:43

Výstupní sestava byla vytvořena aplikací AMEServer 3.4, DIGIS, spol. s r.o.

UPOZORNĚNÍ: Tento výpis má pouze informativní charakter a zcela nenahrazuje oficiální "Výpis z katastru nemovitostí".