

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1411-22/2019

o ceně nemovitostí-pozemků p.č.1596,1597 v k.ú.Příbor,obec Příbor,okres Nový Jičín

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Město Příbor  
nám.Sigmunda Freuda 19  
742 58 Příbor

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 2.4.2019 znalecký posudek vypracovala:

Tat'ána Kvapilová  
Kunčice pod Ondřejníkem 767

tel: 725/333507

email: kvapilova.tana@centrum.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kunčicích p/O: 4.4.2019



## A. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Příbor  
742 58 Příbor  
LV: 1035  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Nový Jičín  
Obec: Příbor  
Katastrální území: Příbor  
Počet obyvatel: 8 437  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **641,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **523,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.4.2019 za přítomnosti p.Habdasové.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví č.1035 ze dne 27.3.2019
- kopie katastrální mapy
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Fišer, Lesní 1538, 742 58 Příbor, podíl 1 / 1

### 5. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav zjištěný místním šetřením odpovídá údajům a datům uvedených v listu vlastnictví č.1035 výpisu z katastru nemovitostí pro obec Příbor.

## 6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky v zastavěné části obce.

## 7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky
  - 1.1. Occňované pozemky
  - 1.2. Oplocení
  - 1.3. Oplocení
  - 1.4. Oplocení
  - 1.5. Plotová vrátka

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,017$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelsvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 1,068$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = 0,997$$

## 1. Pozemky

### 1.1. pozemky

Jedná se o pozemky v zastavěné části obce. Pozemky jsou zapsány v listu vlastnictví v druhu pozemku jako ostatní plocha a zahrada. Na pozemcích se v minulosti nacházel objekt k bydlení, který na základě rozhodnutí o demolici byl odstraněn. Pozemky jsou v územním plánu obce zahrnuté do zóny k zastavění a na hranici pozemku se nachází i inženýrské sítě.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_r = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_p = 1,050$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

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 - bez vlivů	II	0,00

Index omezujiících vlivů  $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index I =  $I_1 * I_0 * I_2 = 0,950 * 1,000 * 1,050 = 0,997$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	523,-	0,997	0,300	156,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1596	94	156,43	14 704,42
§ 9 odst. 4 a)	zahradka	1597	406	156,43	63 510,58
Stavební pozemky - celkem			500		<b>78 215,-</b>

## 1.2. Oplocení

Jedná se o oplocení z drátěného pletiva na ocelové sloupky, stáří 31 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

59,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>p</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>526,08</b>
<b>Plná cena:</b> 59,50 m <sup>2</sup> * 526,08 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>31 301,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 31 / 35 = 88,6 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

Nákladová cena stavby CS

= 4 695,26 Kč

Koeficient pp

\* 0,997

**Cena stavby CS**

= **4 681,17 Kč**

**Oplocení - zjištěná cena**

= **4 681,17 Kč**

### 1.3. Oplocení

Jedná se o oplocení z plotových rámců, stáří 31 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

16,80 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 450,-

Polohový koeficient K<sub>1</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1920

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 986,40

**Plná cena:** 16,80 m<sup>2</sup> \* 986,40 Kč/m<sup>2</sup>

= 16 571,52 Kč

#### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 31 / 35 = 88,6 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>x</sub>**

= 2 485,73 Kč

Koeficient pp

\* 0,997

**Cena stavby CS**

= 2 478,27 Kč

**Oplocení - zjištěná cena**

= 2 478,27 Kč

### 1.4. Oplocení

Jedná se o oplocení z vlnitého plechu, stáří 31 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

59,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 645,-

Polohový koeficient K<sub>1</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1920

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 413,84

**Plná cena:** 59,50 m<sup>2</sup> \* 1 413,84 Kč/m<sup>2</sup>

= 84 123,48 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 35 = 88,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>x</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>12 618,52 Kč</u>
*	0,997
=	<u>12 580,66 Kč</u>

Oplocení - zjištěná cena

= 12 580,66 Kč

### 1.5. Plotová vrátka

Jedná se o kovová plotová vrátka s výplní z drátěného pletiva, stáří 31 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

Polohový koeficient K<sub>p</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1920

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 7 496,64

Plná cena: 1,00 ks \* 7 496,64 Kč/ks

= 7 496,64 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 35 = 88,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>x</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>1 124,50 Kč</u>
*	0,997
=	<u>1 121,13 Kč</u>

Plotová vrátka - zjištěná cena

= 1 121,13 Kč

#### Pozemky - rekapitulace

##### 1.1. Pozemky:

78 215,- Kč

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Oplocení

4 681,17 Kč

1.3. Oplocení

2 478,27 Kč

1.4. Oplocení

12 580,66 Kč

1.5. Plotová vrátka

1 121,13 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 20 861,23 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem

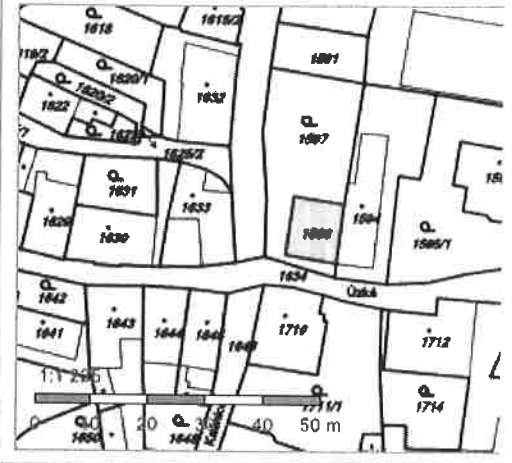
= 99 076,23 Kč





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1596</u>
Adresa:	<u>Příbor [599808]</u>
Katastrální území:	<u>Příbor [735329]</u>
Číslo LV:	<u>1035</u>
Plošná měra [m <sup>2</sup> ]:	94
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Metoda měření výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Předmět využití:	jiná plocha
Učel pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Majitel: Zdeněk, Lesní 1538, 74258 Příbor

Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Sou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Znamení BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Sou evidována žádná omezení.

## Inženýrské zápisy

Sou 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 k 27.03.2019 14:00:00.

© 2019 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Pro bližší informace a pro zasílání zpráv na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

## Informace o pozemku

Katastrální číslo: [1597](#)  
 Okres: [Příbor \[599808\]](#)  
 Katastrální území: [Příbor \[735329\]](#)  
 Číslo LV: [1035](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 406  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Katastrální list: DKM  
 Měřítko výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Účel pozemku: zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Vlastník: Zdeněk, Lesní 1538, 74258 Příbor

## Účel ochrany nemovitosti

Účel

Účel: zemědělský půdní fond

## Význam BPEJ

BPEJ: Výměra

BPEJ: 300, Výměra: 406

## Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

## Inženýrské zápisy

Jsou 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 k 27.03.2019 14:00:00.

