

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1463-74/2019

o ceně nemovitostí-pozemků v k.ú.Příbor a Hájov,obec Příbor,okres Nový Jičín  
a stanovení ceny obvyklé pronajímáných pozemků ZO Jičínská,ZO Včelínek,ZO Sídliště,ZO Hájov

**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 17.7.2019 znalecký posudek vypracovala:

Taťána Kvapilová  
Kunčice pod Ondřejníkem 767

tel: 725/333507  
email: kvapilova.tana@centrum.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kunčicích p/O: 27.7.2019



# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Příbor  
742 58 Příbor  
LV: 10001  
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 523,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.7.2019 za přítomnosti p.Habdasové.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví č.10001 ze dne 20.7.2019
- kopie katastrální mapy
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbor, nám.Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor, podíl 1 / 1

## 5. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav zjištěný místním šetřením odpovídá údajům a datům uvedených v listu vlastnictví č.10001 výpisu z katastru nemovitostí pro obec Příbor.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o pozemky v zahradkářských osadách obce a to ZO Jičínská, ZO Sídliště, ZO Včelínek a ZO Hájov.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky ZO Sídliště
2. Pozemky ZO Včelínek
3. Pozemky ZO Jičínská
4. Pozemky ZO Hájov

## **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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 spoluhl. 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,908}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

### 1. Pozemky ZO Sídliště

Jedná se o zahrádkářské pozemky pronajímané ZO Sídliště. Pozemky jsou užívány členy organizace k zahrádkářským účelům. Pozemky se nachází :

- p.č.1071/2 a p.č.1070 za garážema nad bývalou Farskou stodolou
- p.č.815 a p.č.814 za garážema a bytovou zástavbou nad ulicí Fučíková
- p.č.571/3 za bytovou zástavbou na ulici npor.Loma, který sousedí s pozemkem p.č.571/2 ostatní plochy, na kterém je zčásti účelová komunikace se zpevněným povrchem a je rovněž předmětem pronájmu.

### **Ocenění**

#### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05

P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	523,-	0,210	1,000	109,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	571/2	331	109,83	36 353,73
Ostatní stavební pozemek - celkem			331		<b>36 353,73</b>

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1071/2	62001	4 848	7,00	80,00	12,60	61 084,80
zahrada	815	62001	4 650	7,00	80,00	12,60	58 590,00
orná půda	814	62001	16 149	7,00	80,00	12,60	203 477,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			25 647 m <sup>2</sup>				<b>323 152,20</b>

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	523,-	0,04				20,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1070	151	20,92		3 158,92
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	571/3	1 930	20,92		40 375,60
Jiné pozemky - celkem			2 081			<b>43 534,52</b>

**Pozemky ZO Sídliště - zjištěná cena celkem = 403 040,45 Kč**

## 2. Pozemky ZO Včelínek

Jedná se o zahradkářské pozemky pronajímané ZO Včelínek. Pozemky jsou užívány členy organizace k zahradkářským účelům. Pozemky se nachází

- p.č.469 v zastavěné části obce a to za rodinnou zástavbou na konci ulice Březinova
- p.č.2541 na ulici Frenštátská za mostem přes vodní tok Kopřivnička v těsné blízkosti hlavní komunikace směrem na Kopřivnici.

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	469	65800	2 731	7,83	80,00	14,09	38 479,79
orná půda	2541	65800	5 092	7,83	80,00	14,09	71 746,28
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			7 823 m <sup>2</sup>				<u>110 226,07</u>

**Pozemky ZO Včelínek - zjištěná cena celkem = 110 226,07 Kč**

## 3. Pozemky ZO Jičínská

Jedná se o zahradkářské pozemky pronajímané ZO Jičínská. Pozemky jsou užívány členy organizace k zahradkářským účelům. Pozemky se nachází

- p.č.3118 nad ulici Štefániková u reservoáru
- p.č.3148/1 za domem dětí a mládeže na ulici Masarykova
- p.č.3196 a p.č.3197 na ulici Ostravská nad viaduktem směrem z Příbora na Ostravu
- p.č.1210 na konci ulice Štefánikové při výjezdu na ulici Jičínskou
- p.č.1208/2 na ulici Jičínská při výjezdu na Nový Jičín

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	3118	64911	2 047	4,55	80,00	8,19	16 764,93
zahrada	3148/1	64911	11 791	4,55	80,00	8,19	96 568,29
zahrada	3196	64300	3 200	10,03	80,00	18,05	57 760,00
zahrada	3197	64300	3 759	10,03	80,00	18,05	67 849,95
zahrada	1210	62714	1 073	4,57	80,00	8,23	8 830,79
zahrada	1208/2	62714	1 797	4,57	80,00	8,23	14 789,31
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			23 667 m <sup>2</sup>				<u>262 563,27</u>

**Pozemky ZO Jičínská - zjištěná cena celkem = 262 563,27 Kč**

#### 4. Pozemky ZO Hájov

Jedná se o pozemky pronajímané ZO Hájov, které jsou užívány členy organizace. Jedná se o pozemek zastavěné plochy a nádvoří a pozemek zahrady ve funkčním celku s pozemkem stavebním. Na pozemku zastavěné plochy a nádvoří se nachází objekt s číslem popisným 148, který je ve vlastnictví jiného vlastníka-ZO Hájov. Pozemky p.č.st.180 a p.č.265/2 se nachází v zastavěné části obce, v blízkosti místní komunikace a zahrada navazuje na pozemek s objektem mateřské školy.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,893$

#### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,893 = 0,848$**

**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>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	523,-	0,848		443,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.180	44	443,50	19 514,-
§ 4 odst. 1	zahrada	265/2	1 355	443,50	600 942,50
Stavební pozemky - celkem				1 399	<b>620 456,50</b>

**Pozemky ZO Hájov - zjištěná cena celkem = 620 456,50 Kč**



## Cena obvyklá

Obvyklá, obecná, neboli tržní cena nemovitostí je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje, koupě a pronájmu v rozhodné době a místě dosáhnout. Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji nebo nájmu stejného nebo obdobného majetku 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, pronajmatele nebo nájemce ani vliv zvláštní obliby. Informace se zjišťují u realitních společností, obecních úřadů a soukromých osob.

Pozemky, které jsou pronajaty ZO Jičínská, ZO Sídliště a ZO Včelínek mají stejné využití a to k zahradkářským účelům s předpokladem nějakého zahradního výnosů v podobě zeleninových a ovocných výpěstků.

Pozemky pronajaty ZO Hájev nejsou jen pozemky k zahradním účelům, ale jedná se o pozemek zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba jiného vlastníka, a pozemek zahrady v jednom funkčním celku s pozemkem stavebním. Tyto pozemky jsou užívány členy organizace k různým společenským účelům a potřebným organizačním sešlostem.

**ZO Jičínská** - pozemky p.č.3118, p.č.3148/1, p.č.3196, p.č.3197,  
1208/2 p.č.1210

**Cena obvyklá:** 4,50 Kč/m<sup>2</sup> - 8,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

**ZO Včelínek** - pozemky p.č.469, p.č.2541

**Cena obvyklá:** 4,50 Kč/m<sup>2</sup> - 8,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

**ZO Sídliště** - pozemky p.č.1071/2, p.č.1070, p.č.815, p.č.814,  
p.č.571/3, p.č.571/2

**Cena obvyklá:** 4,50 Kč/m<sup>2</sup> - 8,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

**ZO Hájev** - pozemky p.č.st.180, p.č.265/2

**Cena obvyklá:** 11,-Kč/m<sup>2</sup> - 20,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

Přílohy: LV ZO Sídliště - str.1-6  
LV ZO Včelínek - str.7-8  
LV ZO Jičínská - str.9-14  
LV ZO Hájev str.15-16

## C. REKAPITULACE

1. Pozemky ZO Sídliště	403 040,50 Kč
2. Pozemky ZO Včelínek	110 226,10 Kč
3. Pozemky ZO Jičínská	262 563,30 Kč
4. Pozemky ZO Hájov	620 456,50 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 396 286,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 396 290,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístadevadesátšesttisícdevětšestdevadesát Kč

V Kunčicích p/O: 27.7.2019

Tat'ána Kvapilová  
Kunčice pod Ondřejníkem 767

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3389/94 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a movitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1463-74/2019 znaleckého deníku.

