

ZNALECKÝ POSUDEK

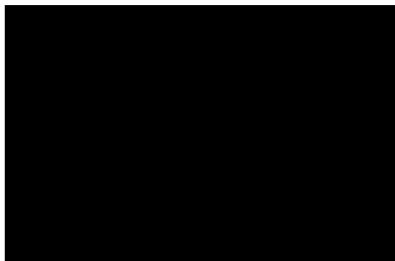
číslo položky: 1236-37-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé, zjištěné pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 225, v k.ú. Harty (720518), obce Petřvald (599743), Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

Znalec:



Zadavatel:

Moravskoslezský kraj
28.října 2771/117
702 00 Moravská Ostrava

OBVYKLÁ CENA	18 269 400 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.1.2022

Vyhotoveno: V Sedlístích 31.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je vypracování znaleckého posudku nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 225, k.ú. Hartý (720518), obce Petřvald (599743), Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informační údaje z Katastru nemovitostí ze dne 27.1.2022
- oceňovací standardy
- oceňovací předpisy, vyhlášky a odborná literatura s tematikou oceňování související
- územní plán obce
- informace a údaje zjištěné při místním šetření
- kopie snímku katastrální mapy_

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

pozemky VL

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Petřvald, k.ú. Harty
adresa nemovité věci:

pozemky Z

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Petřvald, k.ú. Harty
adresa nemovité věci:

pozemky DL, KV

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Petřvald, k.ú. Harty
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND AMISTA, AMISTA investiční společnost, otevřený podílový fond, .,
LV: 225, podíl 1 / 1

Číslo LV: 225

Katastrální území: Harty [720518]

Vlastnické právo podílníků Podíl

AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond, .

Obhospodařování majetku v podílovém fondu Podíl
AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha 8

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou parcely nacházející se na okraji katastrálního území Harty, obce Petřvald, v okrese Nový Jičín. Nemovité věci leží v blízkosti areálu Letiště Leoše Janáčka obce Mošnov.

- **par.č. st. 157** pozemek stavební, součástí je zboření původní zemědělské stavby určené k demolici. Parcela je územním plánem obce zahrnuta v plochách určených ke stavbě průmyslových objektů, plochy "VL,, - výroby a skladování lehkého průmyslu.

- **par.č. 960/1** je pozemkem zemědělským, bez trvalých porostů a staveb. Parcela je územním plánem obce zahrnuta z části v plochách určených ke stavbě průmyslových objektů, plochy "VL,, - výroby a skladování lehkého průmyslu, z části v plochách zemědělských a z části v nezastavěném území.

- **par.č. 960/2, par.č. 1051/4, par.č. 1051/5, par.č. 1051/6** jsou pozemky zemědělské, bez trvalých porostů a staveb.
- **par.č. 960/3** - je pozemkem zemědělským, bez trvalých porostů a staveb. Parcela je územním plánem obce zahrnuta z části v plochách zemědělských a z části v nezastavěném území.
- **par.č. 965/1** - je lesním pozemkem, zahrnutým v územním plánu obce do ploch přírodních - územního systému ekologické stability. Trvalé porosty nejsou součástí ocenění.
- **par.č. 971/13** je plochou komerční, dle územního plánu obce z části plochou dopravní infrastruktury letecké a z části veřejnou komunikací.
- **par.č. 971/14** je územním plánem obce zahrnuta z části v plochách určených ke stavbě průmyslových objektů, plochy "VL,, - výroby a skladování lehkého průmyslu a z části v nezastavěném území.
- **par.č. 995/2 a par.č. 1144/2** jsou plochou vodní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovité věci se nachází v blízkosti areálu letiště.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

pozemky VL

1. Zbořeniště na par.č. st. 157
2. Plochy výrobní

pozemky Z

1. Pozemky zemědělské

pozemky DL, KV

1. Komunikace

Bez zařazení do částí

Obsah tržního ocenění majetku

pozemky určené ke stavbě průmyslových objektů

pozemky VL

pozemky zemědělské

pozemky Z

pozemky veřejné komunikace a letecké dopravy

pozemky DL, KV

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 225, k.ú. Hartý

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. pozemky VL

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Petřvald
Katastrální území: Harty
Počet obyvatel: 1 795

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{257,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. pozemky Z

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Petřvald
Katastrální území: Harty
Počet obyvatel: 1 795

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{257,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. pozemky DL, KV

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Petřvald
Katastrální území: Harty
Počet obyvatel: 1 795

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{257,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

pozemky VL

pozemky určené ke stavbě průmyslových objektů

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,749}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,03
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,416}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,312}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,433}$$

1. Zboženiště na par.č. st. 157

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 120 000,- Kč

Náklady na demolicí: 120 000,- Kč

Ocenění

120 000,- Kč - 120 000,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26 = **0,- Kč**

Zbořeniště na par.č. st. 157 - zjištěná cena

= 0,- Kč

2. Plochy výrobní

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 0,416$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,416 = 0,433$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	257,-	0,433		111,28
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	257,-	0,433	0,300	33,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 157	1 105	111,28	122 964,40
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	960/1	23 171	33,38	773 447,98
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	971/14	8 186	33,38	273 248,68
Stavební pozemky - celkem			32 462		1 169 661,06

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						

§ 9 odst. 5 10,05 0,25 80 % 4,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - manipulační plocha	971/14	5 249	4,52		23 725,48
Jiný pozemek - celkem			5 249			23 725,48

Plochy výrobní - zjištěná cena celkem = 1 193 386,54 Kč

pozemky Z

pozemky zemědělské

1. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	960/2	64300	3 118	10,03	80,00	18,05	56 279,90
orná půda	960/3	64300	1 500	10,03	80,00	18,05	27 075,00
orná půda	1051/4	64300	2 024	10,03	80,00	18,05	36 533,20
orná půda	1051/5	64300	509	10,03	80,00	18,05	9 187,45
orná půda	1051/5	65600	216	10,34	80,00	18,61	4 019,76
orná půda	1051/6	64300	888	10,03	80,00	18,05	16 028,40
orná půda	1051/6	65600	1 234	10,34	80,00	18,61	22 964,74
orná půda	960/1	64300	73 488	10,03	80,00	18,05	1 326 458,40

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 82 977 m² **1 498 546,85**

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	965/1	1L	457	7,16		7,16	3 272,12
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 457 m ²							3 272,12

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 zast.	257,-	0,08 1,00				20,56
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	995/2	1 030		20,56	21 176,80
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	1144/2	5 599		20,56	115 115,44

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 6 629 m ²	136 292,24
--	-------------------

Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem = 1 638 111,21 Kč

pozemky DL, KV

pozemky veřejné komunikace a letecké dopravy

1. Komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
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	
II Možnost komerčního využití a dálnice	0,90

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,675$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	257,-	0,675	1,000	173,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	971/13	238	173,48	41 288,24
Ostatní stavební pozemek - celkem			238		41 288,24

Komunikace - zjištěná cena celkem = 41 288,24 Kč

Bez zařazení do částí

Tržní ocenění majetku

pozemky VL

pozemky určené ke stavbě průmyslových objektů

pozemky Z

pozemky zemědělské

pozemky DL, KV

pozemky veřejné komunikace a letecké dopravy

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV č. 225, k.ú. Harty

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	965/1	457	27,00		12 339
orná půda	960/2	3 118	27,00		84 186
orná půda	960/3	1 500	27,00		40 500
orná půda	1051/4	2 024	27,00		54 648
orná půda	1051/5	509	27,00		13 743
orná půda	1051/5	216	27,00		5 832
orná půda	1051/6	888	27,00		23 976
orná půda	1051/6	1 234	27,00		33 318
orná půda	960/1	73 488	27,00		1 984 176
vodní plocha	995/2	1 030	27,00		27 810
vodní plocha	1144/2	5 599	27,00		151 173
zastavěná plocha a nádvoří	st 157	1 105	480,00		530 400
orná půda	960/1	23 171	480,00		11 122 080
ostatní plocha	971/14	8 186	480,00		3 929 280
ostatní plocha - manipulační plocha	971/14	5 249	27,00		141 723
ostatní plocha	971/13	238	480,00		114 240
Celková výměra pozemků		128 012	Hodnota pozemků celkem		18 269 424

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

pozemky VL

1. Zbořeniště na par.č. st. 157

0,- Kč

2. Plochy výrobní

1 193 386,50 Kč

pozemky VL - celkem:

1 193 386,50 Kč

pozemky Z

1. Pozemky zemědělské

1 638 111,20 Kč

pozemky Z - celkem:

1 638 111,20 Kč**pozemky DL, KV**

1. Komunikace

41 288,20 Kč

pozemky DL, KV - celkem:

41 288,20 Kč**Bez zařazení do částí**

Bez zařazení do částí - celkem:

0,- Kč**Výsledná cena - celkem:****2 872 785,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 872 790,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetsedmdesátdvatisícisedmsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

pozemky určené ke stavbě průmyslových objektů

pozemky VL

pozemky zemědělské

pozemky Z

pozemky veřejné komunikace a letecké dopravy

pozemky DL, KV**Bez zařazení do částí****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky na LV č. 225, k.ú. Hartý

18 269 424,- Kč

Hodnota pozemku	18 269 424 Kč
-----------------	---------------

Silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost
- zóna pro komerční využití
- výjimečná poloha parcel vedle areálu Letiště
- podobných nemovitostí je na trhu k datu ocenění nedostatek

Slabé stránky

- hluk v okolí

Obvyklá cena
18 269 400 Kč

slovy: Osmnáctmilionůdvěstěšedesátdevěttisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vycházelo z obecně užívaných metod, to je metody administrativní a porovnávací. Jelikož každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím o ceně obvyklé provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. V daném případě cena administrativní neodpovídá současné nabídce a zájmu o nemovitosti v dané lokalitě. Proto se k této metodě přihlíží jako k pomocné. Z uvedeného přehledu vyplývá, že vypočtené hodnoty se liší a je nutné stanovit a zohlednit všechny faktory ovlivňující nemovité věci. Tyto jsou zohledněny v ceně obvyklé.

Posudkem je zjištěna cena obvyklá pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 225 v k.ú. Hartý, obce Petřvald. Předmětem ocenění je soubor pozemků nacházejících se v blízkosti areálu letiště Mošnov. Jedná se o pozemky zemědělské, plochy vodní, pozemky určené k zastavění průmyslových objektů a objektů pro dopravu leteckou.

V daném případě se ceny nabídkové a prodejní pozemků určených k zastavění průmyslových objektů pohybují u těchto pozemků v intervalu od 400 do 500 Kč/m², pozemků zemědělských a vodních v intervalu od 20 do 30 Kč/m². Vzhledem k velikosti pozemků a atraktivitě polohy se cena pohybuje v horní hranici cenového rozpětí.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

18 269 400 Kč

slovy: Osmnáctmilionůdvěstěšedesátdevěttisícčtyřista Kč

Dle odborného odhadu znalce cena obvyklá **pozemků určených k zastavění** činí **480 Kč/m²** a u **pozemků zemědělských, vodních ploch a pozemků nezastavěných** činí **27 Kč/m²**.

Stanovuji **cenu obvyklou** jednotlivých parcel podle Územního plánu obce takto:

Parcela č.	Jednotková cena Kč/m ²	Výměra pozemku m ²	Cena celková Kč
st. 157	480	1 105	530 400
960/1	480	23 171	11 122 080
	27	73 488	1 984 176
960/2	27	3 118	84 186
960/3	27	1 500	40 500
965/1	27	457	12 339
971/13	480	238	114 240
971/14	480	8 186	3 929 280
	27	5 249	141 723
995/2	27	1 030	27 810
1051/4	27	2 024	54 648
1051/5	27	725	19 575
1051/6	27	2 122	57 294
1144/2	27	5 599	151 173
Celkem:		128 012 m ²	18 269 424 Kč
		po zaokrouhlení:	18 269 400 Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informace z katastru nemovitostí	3
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1
Územní plán obce	2

Odměna nebo náhrada nákladů

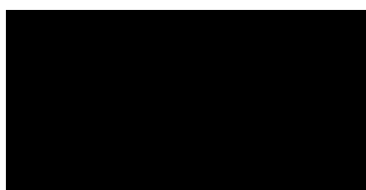
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1236.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

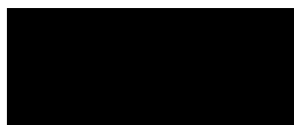
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004 č.j.Spr 2561/2004 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1236-37-2022 evidence posudků.

V Sedlištích 31.1.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1236-37-2022

počet stran A4 v příloze:

Informace z katastru nemovitostí	3
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1
Územní plán obce	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2022 07:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 10 pro Moravskoslezský kraj

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599743 Petřvald

Kat.území: 720518 Hartý

List vlastnictví: 225

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo podílníků		
AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond, .		
Obhospodařování majetku v podílovém fondu		
AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha 8	27437558	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 157	1105	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 157				
960/1	96659	orná půda		zemědělský půdní fond
960/2	3118	orná půda		zemědělský půdní fond
960/3	1500	orná půda		zemědělský půdní fond
965/1	457	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
971/13	238	ostatní plocha	jiná plocha	
971/14	13435	ostatní plocha	manipulační plocha	
995/2	1030	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1051/4	2024	orná půda		zemědělský půdní fond
1051/5	725	orná půda		zemědělský půdní fond
1051/6	2122	orná půda		zemědělský půdní fond
1144/2	5599	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 70890692

Povinnost k

Parcela: 971/13

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

L.v. 225 str. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2022 07:55:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599743 Petřvald

Kat.území: 720518 Hartý

List vlastnictví: 225

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3355/1992 ze dne 24.10.1995 a ze dne 15.2.2001.
POLVZ:5/2001 Z-3400005/2001-804
Listina Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR podle zákona č. 166/2004 Sb. ze dne 31.5.2004 č.j. 394/2004-410-PRIV.
Z-10254/2006-804
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 1051/4, Parcela: 1051/5, Parcela: 1051/6, Parcela: 1144/2, Parcela: 960/1, Parcela: 960/3, Parcela: 995/2
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1051/4, Parcela: 1144/2, Parcela: 960/1, Parcela: 960/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2008.
V-9234/2008-804
Pro: AMISTA ČESKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond, ; podílový fond RČ/IČO:
AMISTA investiční společnost, a.s., Pobřežní 620/3, Karlín, 27437558
18600 Praha 8; investiční spol.

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
960/1	64300	88206
	65600	8453
960/2	64300	3118
960/3	64300	1500
1051/4	64300	2024
1051/5	64300	509
	65600	216
1051/6	64300	888
	65600	1234

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2022 07:55:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599743 Petřvald

Kat.území: 720518 Hartý

List vlastnictví: 225

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.01.2022 08:13:56

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 3

L.v. 225 str. 3



kopie katastrální mapy ze dne 9.3.2021



ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ



ÚZEMNÍ PLÁN PETŘVALDU

A.2 HLAVNÍ VÝKRES

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

FLOCHY S ROZDĚLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLANNINGOVÉ ZNAČENÍ	ZNAČENÍ	POJEM
SO	SO	SMĚRNĚ OBYTNÉ
SP		SMĚRNĚ AKTIVNĚ - PRÁKÉ
OP		OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OS	OS	OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ZAŘADĚNÍ
OH		LOKÁLNÍHO VYBAVENÍ - REKREACI
VS	VS	SAKÉBNÍ VÝBORŇA SLADOVÁNÍ
V2	V2, V2, V2	VÝROBY ZEMĚLNÍ
		VÝROBY A SLADOVÁNÍ - LESNÍHO PRŮMYSLU
V3		VÝROBY A SLADOVÁNÍ - ELEKTŘINNY FOTOVOLTAIKÉ
Z1		ZEMĚLNÍ - ZAHRADY
Z2		HOCIŠTAVNÍ VĚŠEJŠÍ - ZELINĚ VĚŠEJŠÍ
OP	OP	KOMUNIKÁČNÍ VĚŠEJŠÍ
TI	TI	TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		ZELINĚ OCHRANNÉ
IS	IS	SMĚRNĚ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚŠTAVY
L		LEZŇ
K		ZEMĚLNÍ
VY		VOVNĚ VODOHOSPODÁŘSKÉ
		ĚKONOMICKÉ - OBYVNÉHO SYSTĚMU
		ĚKONOMICKÉ STABILNÍ
IS	IS	DOROVNĚ INFRASTRUKTURY SLNĚČNÉ
DL	DL	DOROVNĚ INFRASTRUKTURY LETECKÉ (VZ. TRICOVĚ ČÁŠT)

KORIDORY S ROZDĚLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLANNINGOVÉ ZNAČENÍ	POJEM
	DOROVNĚ INFRASTRUKTURY

INFORMACE O ÚZEMÍ

PLANNINGOVÉ ZNAČENÍ	POJEM
	ELANOVÉ DECE
	ELANOVÉ KANTONOVÉ
	ELANOVÉ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 1.1.2018
	ZASTAVĚNÉ FLOCHY
	FLOCHY ELANOVÉ

ÚZEMNÍ SYSTĚM EKOLOGICKÉ STABILNÍ - ÚKES

PLANNINGOVÉ ZNAČENÍ	POJEM
	ELANOVÉ EKOCENTRA
	ELANOVÉ EKOCENTRA
	ELANOVÉ EKOCENTRA
	ELANOVÉ EKOCENTRA
	ELANOVÉ EKOCENTRA

PROJEKOVNÍ ČINNOST: URBANISMUS, ROZVNĚNÍ, EKONOMICKÉ, EKOLOGICKÉ

URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, S.R.O.

OSTRAVA 2018
 Flanderská 2, Ostrava-Pořov, 70000
 IČ: 25473524, DIČ: CZ25473524

ZÁK. ČÍSLO: U-01

ZPRACOVATEL: ING. ARCH. V. POKOPEK, ING. V. ŠTĚPÁNEK A J. ŠTĚPÁNEK

KOORDINÁTOR: MGR. ŠTĚPÁN ŠTĚPÁNEK

DATA: 15. 11. 2018