

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 063040/2024

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O tržní hodnotě (ceně obvyklé) a ceně zjištěné (administrativní) pozemků par.č. 902/9 a par.č. 902/10, zapsané na listu vlastnictví č. 452, v katastrálním území Mošnov (699934), obci Mošnov (568686).

**Znalec:** Ing. Vladimír Pešák  
Sedliště 521  
739 36 Sedliště  
telefon: 603 928 848  
e-mail: znalectvi@seznam.cz  
IČ: 61589578  
Číslo posudku v evidenci znalce: 1310

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

**OBVYKLÁ CENA**

**3 642 000 Kč**

**Počet stran:** 25

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 08.07.2024

**Vyhotoveno:** V Sedlištích 07.08.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti zadavatele posudku dle objednávky č.0679/2024/IM/O. Úkolem je stanovit tržní hodnotu (cenu obvyklou) a cenu zjištěnou (administrativní) pozemků par.č. 902/9 a par.č. 902/10, zapsaných na listu vlastnictví č. 452, v katastrálním území Mošnov (699934), obci Mošnov (568686), okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) a ceny zjištěné nemovitých věcí pro potřeby zadavatele.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Posudek musí obsahovat musí obsahovat cenu administrativní, cenu v místě a čase obvyklou, rozpis kmenových akcií vydaných jako protiplnění za nepeněžitý vklad (kmenové akcie v hodnotě 1.000,-, 10.000,- nebo 100.000,- Kč).

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.07.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- informační údaje z Katastru nemovitostí
- oceňovací standardy
- oceňovací přepisy, vyhlášky a odborná literatura s tematikou oceňování související
- informace zadavatele
- kopie snímku katastrální mapy
- územní plán obce
- informace z cenových map
- informace z registru smluv

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem

tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení ceny obvyklé nemovitých věcí". Pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Mošnov, k.ú. Mošnov  
Adresa nemovité věci:

#### Vlastnické a evidenční údaje

Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 702 00 Moravská Ostrava, podíl 1 / 1

#### Situace

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

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky umístěné v okrajové části obce Mošnov, přímo v areálu letiště Leoše Janáčka. Jedná se o rovné, zpevněné parcely č 902/9 a par.č. 902/10 v blízkosti letištní plochy, které slouží jako parkovací plocha. Povrch plochy je zpevněný asfaltem a zámkovou dlažbou, z jedné strany lemovaný železniční tratí ( vlaková zastávka Mošnov - letiště), z druhé strany zpevněnou komunikací. Dle územního plánu obce je pozemek určený k zastavění, plochy dopravní infrastruktury letecké. Parcely mají atraktivní polohu.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

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

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
3. ZC - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 1.1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
- 1.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

#### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. PM - pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. VM - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	452
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Mošnov
Katastrální území:	Mošnov
Počet obyvatel:	763
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 233,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 794,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - komerční účely	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita v areálu letiště	III	0,30

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,322}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,440}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,852}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,126}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,227}$$

### 1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 1 151,00 m<sup>2</sup>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>917,28</b>
<b>Plná cena:</b> 1 151,00 m <sup>2</sup> * 917,28 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 055 789,28 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 14 / 40 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,650
=	<b>686 263,03 Kč</b>
*	1,227
=	<b>842 044,74 Kč</b>

**Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - cena zjištěná**

= **842 044,74 Kč**

## 2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 886,00 m<sup>2</sup>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 312,22</b>
<b>Plná cena:</b> 886,00 m <sup>2</sup> * 1 312,22 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 162 626,92 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 14 / 40 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,650
=	<b>755 707,50 Kč</b>
*	1,227
=	<b>927 253,10 Kč</b>

**Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - cena zjištěná**

= **927 253,10 Kč**

## 3. ZC - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

### Ocenění

## Stavební pozemky 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 III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,15
P5. Komerční využití III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,16

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,696}$$

### 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 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch</b>				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	794,-	0,696	1,000	552,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	902/9	1 151	552,62	636 065,62
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	902/10	886	552,62	489 621,32
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 037		<b>1 125 686,94</b>

**ZC - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov - cena zjištěná = 1 125 686,94 Kč celkem**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 1.1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

**Výměra:** 1 151,00 m<sup>2</sup>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>917,28</b>
<b>Plná cena:</b> 1 151,00 m <sup>2</sup> * 917,28 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 055 789,28 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 40 = 35,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	<b>0,650</b>

**Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - věcná hodnota** = **686 263,03 Kč**  
**1.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm**

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
<b>Výměra:</b>	<b>886,00 m<sup>2</sup></b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 312,22</b>
<b>Plná cena:</b> 886,00 m <sup>2</sup> * 1 312,22 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 162 626,92 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 40 = 35,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	<b>0,650</b>

**Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - věcná hodnota** = **755 707,50 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. PM - pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Výměra pozemku:</b> 2 037,00 m <sup>2</sup>

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 14 866 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	K Turkovu, Ostrava - Martinov
<b>Popis:</b>	Pozemek je rovinný, lichoběžníkového tvaru, přiléhá ke komunikaci v ulici K Turkovu. Celková výměra pozemku 14 866 m <sup>2</sup> . Dle územního plánu města se pozemek nachází v

území určeném pro objekty lehkého průmyslu .Inženýrské sítě - elektro, voda, plyn na hranici pozemku.

**Pozemek:** 14 866,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - průmyslová zóna s dobrou dostupností centra města	0,85
K4 Provedení a vybavení - bez zpevněné plochy	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek větších rozměrů	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - území není zasaženo hlukem	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
40 138 200	14 866	2 700	0,75	<b>2 025,00</b>

**Název: Prodej komerčního pozemku 29 284 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Ostravská, Ostrava - Svinov

**Popis:** Představuji k prodeji komerční pozemek 29.284 m<sup>2</sup> vhodný dle územního plánu na lehkou průmyslovou výrobu, logistiku, sklady, servis apod. Areál je oplocený a je napojený na tyto inženýrské sítě:- obecní vodovod- obecní dešťová kanalizace (průměr 150 mm) s vyústěním mimo areál- 2x podzemní linka vysokého napětí (2 x 250kVA, hlavní jistič 360A)- optické vlákno od O2V areálu je kanalizační jímka o objemu 25 m<sup>3</sup>. Uprostřed pozemku stojí zděná cihlová podsklepená budova. V roce 1995 bylo provedeno zateplení části obvodového zdiva.

**Pozemek:** 29 284,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší dostupnost centra města	0,90
K4 Provedení a vybavení - bez zpevněných ploch	1,05
K5 Celkový stav - součástí je budova	0,90
K6 Vliv pozemku - pozemky větších rozměrů	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - území není zasaženo hlukem	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
50 400 000	29 284	1 721	0,72	<b>1 239,00</b>

**Název: Prodej komerčního pozemku 12 610 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

**Popis:** K prodeji komerční stavební pozemek s vydaným platným územním rozhodnutím na výstavbu haly. Pozemek pro umístění průmyslové zóny je podél hlavní komunikace na výjezdu z města Bílovce s napojením na dálnici D1 do 5 min pohodovou jízdou. Platné územní rozhodnutí je vydané na výstavbu haly o rozloze 5685 m<sup>2</sup> včetně administrativní části v patrech. S Městským úřadem Bílovec je uzavřena veřejnoprávní smlouva o umístění stavby s řešením pro vybudování vodovodní přípojky, požárního vodovodu,

dešťové a kontaminované kanalizace s odlučovačem, elektro přípojky VN, trafostanice, přípojky NN atd.."

**Pozemek:** 12 610,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší dopravní dostupnost	0,95
K4 Provedení a vybavení - bez zpevněných ploch	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek větších rozměrů	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - území není zasaženo hlukem	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
31 525 000	12 610	2 500	0,84	<b>2 100,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 239 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 788 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 100 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 788 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	2 037,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 642 156 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. VM - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov

##### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	902/9	1 151	1 600,00		1 841 600
ostatní plocha	902/10	886	1 600,00		1 417 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 037</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 259 200</b>

### 4.2. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm	842 044,70 Kč
2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	927 253,10 Kč
3. ZC - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov	1 125 686,90 Kč

**Zjištěná cena - celkem:**

**2 894 984,70 Kč**

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

**2 894 980,- Kč**

slovy: dva miliony osm set devadesát čtyři tisíc devět set osmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 894 990 Kč**

bez DPH

slovy: dva miliony osm set devadesát čtyři tisíc devět set devadesát Kč

### **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

#### **1. Věcná hodnota ostatních staveb**

1.1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm	686 263,- Kč
1.2. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	755 707,50 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>1 441 970,50 Kč</b>

#### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. PM - pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov	3 642 156,- Kč
---	----------------

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. VM - Pozemky par.č. 902/9 a par.č. 902/10, k.ú. Mošnov	3 259 200,- Kč
---	----------------

**Porovnávací hodnota 3 642 156 Kč**

**Věcná hodnota 4 701 171 Kč**

z toho hodnota pozemku 3 259 200 Kč

**Obvyklá cena**

**3 642 000 Kč**

bez DPH

slovy: tři miliony šest set čtyřicet dva tisíc Kč

### **Silné stránky**

- dobrá dopravní dostupnost
- zóna pro komerční využití, parkovací plocha
- výjimečná poloha parcel vedle letištní dráhy
- podobných nemovitostí je na trhu k datu ocenění nedostatek

### **Slabé stránky**

- hluk v okolí
- výškové omezení výstavby

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro stanovení odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty) se vycházelo z obecně užívaných metod, to je metody administrativní, věcná 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 tržní hodnota ( cena obvyklá) pozemků par.č. 902/9 a par.č. 902/10, vše v k.ú. Mošnov, obce Mošnov. Parcely jsou v územním plánu obce zahrnuty jako zastavitelná plocha pro leteckou dopravu, jedná se o atraktivní polohu v areálu letiště Leoše Janáčka.

Všechny tyto skutečnosti jsou zohledněny ve stanovené tržní hodnotě.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení tržní hodnoty je vycházeno z inzertní databáze a znalosti trhu. Není dostupná databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota - cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací (po zaokrouhlení).

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti zadavatele posudku dle objednávky č.----- . Úkolem je stanovit tržní hodnotu (cenu obvyklou) a cenu zjištěnou (administrativní) pozemků par.č. 902/9 a par.č. 902/10, zapsaných na listu vlastnictví č. 452, v katastrálním území Mošnov (699934), obci Mošnov (568686), okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

Tržní hodnota ( cena obvyklá) výše uvedených nemovitých věcí odpovídá hodnotě porovnávací metody po zaokrouhlení, tj. **na 3 642 000 Kč**

Ve smyslu § 251- 253 z.č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzují, že hodnota nepeněžitého vkladu 3 642 000 Kč odpovídá úhrnnému emisnímu kurzu 36 ks prioritních akcií o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč každé jedné akcie a 4 ks prioritní akcie o jmenovité hodnotě 10 000 Kč, dále 2 ks prioritních akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč, které mají být akciovou společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

**Obvyklá cena**

**3 642 000 Kč**

bez DPH

slovy: tři miliony šest set čtyřicet dva tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Územní plán	2





pozemek par.č.902/9



pozemek par.č. 902/10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2024 07:55:02

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

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568686 Mošnov

Kat.území: 699934 Mošnov

List vlastnictví: 452

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	70890692	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
902/9	1151	ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	chráněná ložisková území
902/10	886	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

**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 zřízení a provozování vedení**

právo zřídit na částech služebných pozemků kabelové vedení VN č.1, provozovat jej a udržovat v rozsahu dle geometrického plánu č. 1060-26/2015

Oprávnění pro

Letiště Ostrava, a.s., č.p. 401, 74251 Mošnov, RČ/IČO:  
26827719

Povinnost k

Parcela: 902/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 13:36:18. Zápis proveden dne 30.09.2015.  
V-9438/2015-804

Pořadí k 07.09.2015 13:36

**o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení**

právo zřídit na částech služebných pozemků kabelové vedení veřejného VN č.2, provozovat jej a udržovat v rozsahu dle geometrického plánu č. 1061-27/2015

Oprávnění pro

Letiště Ostrava, a.s., č.p. 401, 74251 Mošnov, RČ/IČO:  
26827719

Povinnost k

Parcela: 902/10, Parcela: 902/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 13:36:18. Zápis proveden dne 30.09.2015.  
V-9438/2015-804

Pořadí k 07.09.2015 13:36

**o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení**

právo zřídit na částech služebných pozemků plynovodní přípojku SO 06-22-01.2, provozovat ji a udržovat v rozsahu dle geometrického plánu č. 1030-5072\_b/2014

Oprávnění pro

Letiště Ostrava, a.s., č.p. 401, 74251 Mošnov, RČ/IČO:  
26827719

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2024 07:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568686 Mošnov  
Kat.území: 699934 Mošnov List vlastnictví: 452  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

**Parcela: 902/10, Parcela: 902/9**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 13:38:51. Zápis proveden dne 30.09.2015.  
V-9439/2015-804

*Pořadí k* 07.09.2015 13:38

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

právo zřídit kanalizační přípojku v rámci stavby "Letiště Leoše Janáčka, kolejové napojení - (SO 07-18-01), provozovat ji a udržovat v rozsahu dle geometrického plánu č. 1050-5072/2014

*Oprávnění pro*

Letiště Ostrava, a.s., č.p. 401, 74251 Mošnov, RČ/IČO:  
26827719

*Povinnost k*

**Parcela: 902/10, Parcela: 902/9**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 13:40:45. Zápis proveden dne 30.09.2015.  
V-9440/2015-804

*Pořadí k* 07.09.2015 13:40

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

právo zřídit na částech služebných pozemků kabelové vedení veřejného osvětlení v rámci stavby "Letiště Leoše Janáčka Ostrava, kolejové napojení - SO 07-18-01", provozovat jej a udržovat v rozsahu dle geometrického plánu č.1051-5072/2014

*Oprávnění pro*

Letiště Ostrava, a.s., č.p. 401, 74251 Mošnov, RČ/IČO:  
26827719

*Povinnost k*

**Parcela: 902/10, Parcela: 902/9**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 13:44:41. Zápis proveden dne 30.09.2015.  
V-9442/2015-804

*Pořadí k* 07.09.2015 13:44

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 902/10**

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

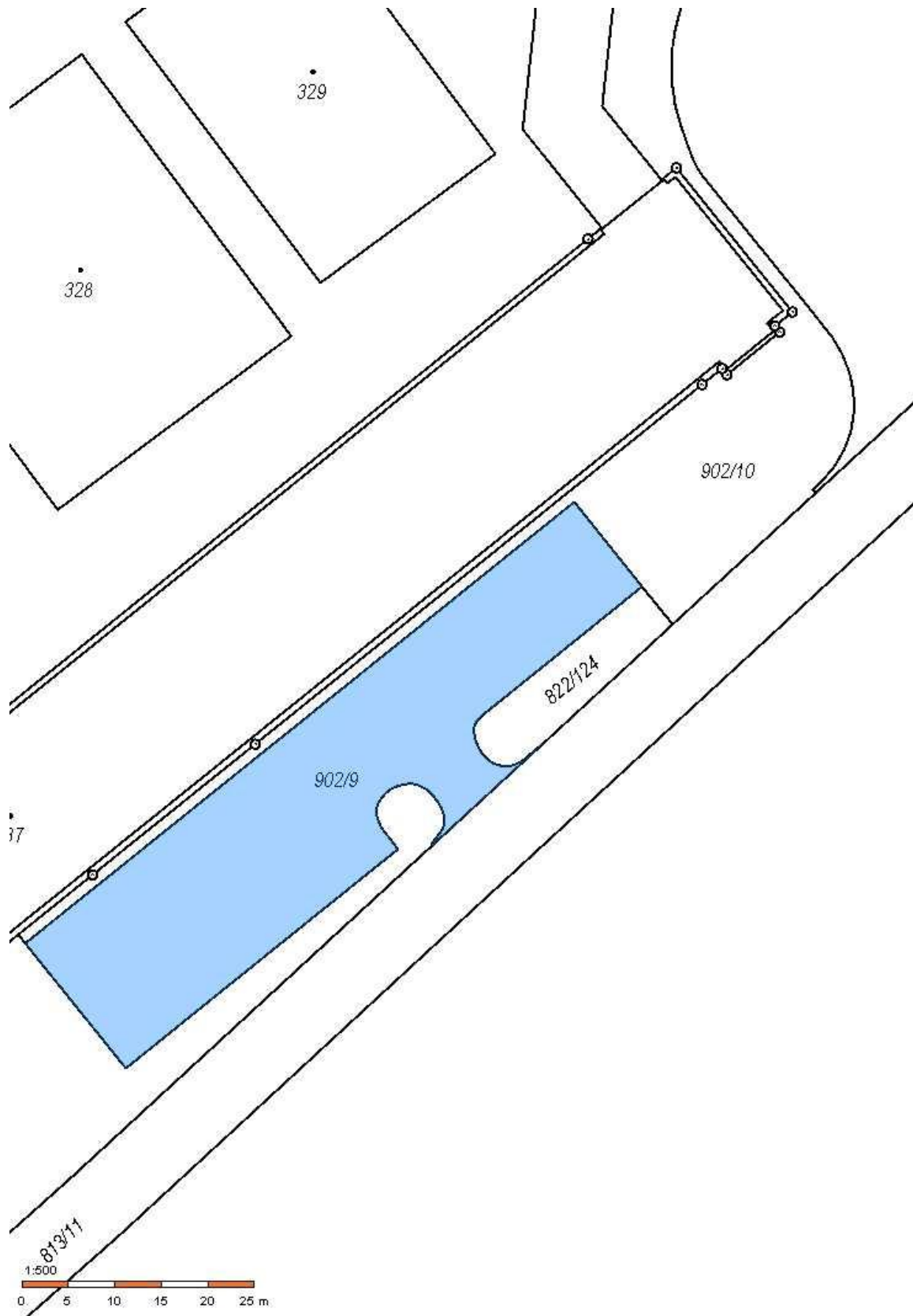
*Listina*

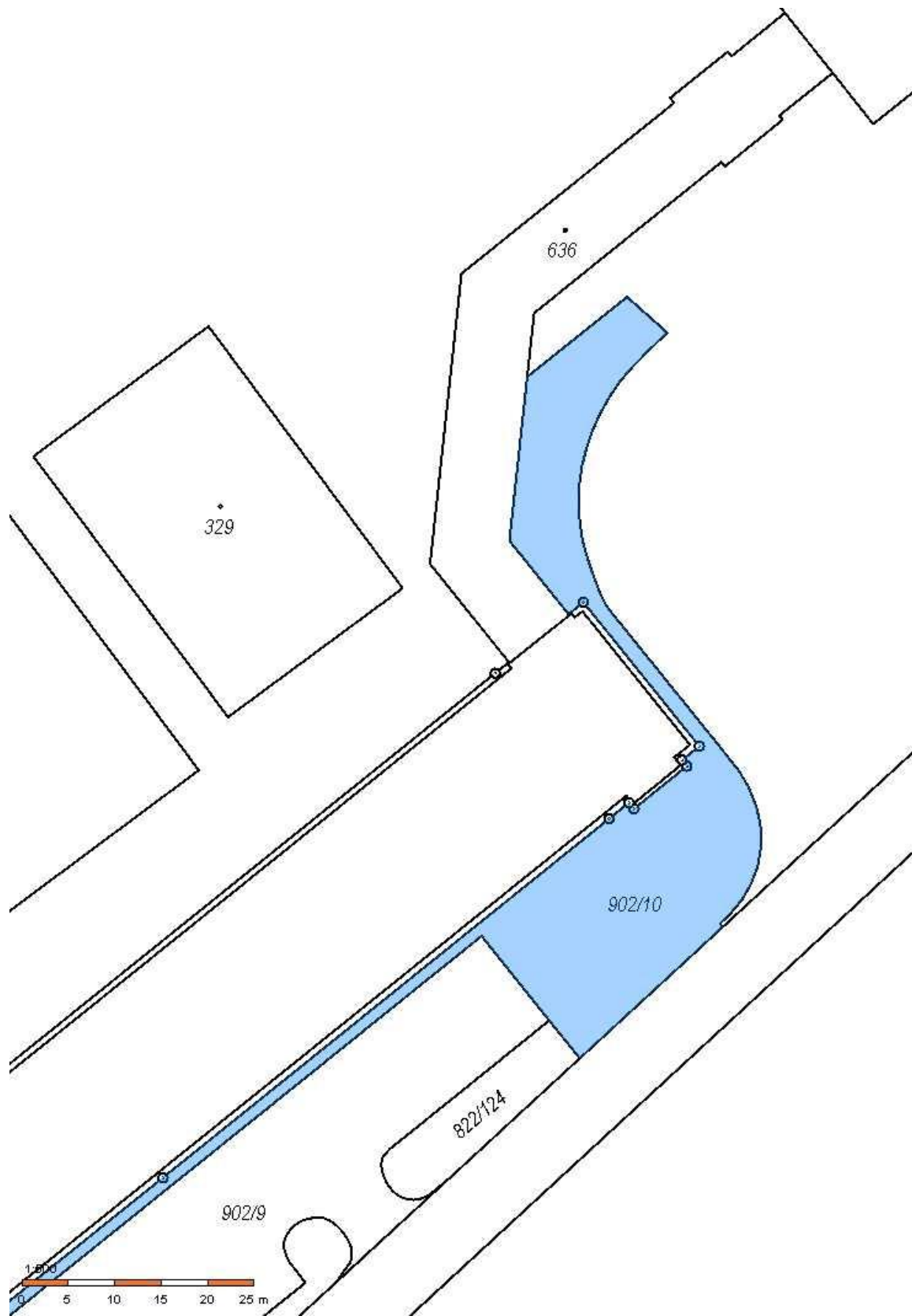
o **Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR podle zákona č. 166/2004 Sb. ze dne 31.5.2004 č.j. 394/2004-410-PRIV.**

---

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 2











# ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ





## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1310.

## 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 jsem vypracoval objektivně, nestranně, dle nejlepšího vědomí a svědomí, vědom si trestněprávních následků za vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 063040/2024.

V Sedlištích 07.08.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Pešák  
Sedliště 521  
739 36 Sedliště

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.