

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. XXX/2020

(simulovaný výpočet ceny)

O ceně nemovitosti - části pozemku parc. č. 2115/11 v k.ú. Trojanovice, která je dle platného Územního plánu Trojanovice vedena v ploše K (komunikace), s určením pro realizaci cyklostezky.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Obec Trojanovice  
Trojanovice 210  
744 01 Trojanovice

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti - části pozemku parc. č. 2115/11 v k.ú. Trojanovice

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 20.5.2020 znalecký posudek vypracovala:

Bc. Marie Chromčáková  
Čeladná 624  
739 12 Čeladná 624  
e-mail: marie.chromcakova@volny.cz

Počet stran: 5 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Čeladné 5.6.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitosti - části pozemku parc. č. 2115/11 v k.ú. Trojanovice, která je dle platného Územního plánu Trojanovice vedena v ploše K (komunikace), určená pro realizaci cyklostezky. Uvedený pozemek parc. č. 2115/11 byl vybrán z plánované trasy cyklostezky k ocenění vzorově, výpočet ceny je stanoven za 1 m<sup>2</sup>, neboť dosud není provedeno geometrické zaměření trasy cyklostezky.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek v k.ú. Trojanovice  
Adresa předmětu ocenění: Trojanovice  
744 01 Trojanovice  
LV: 460  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Nový Jičín  
Obec: Trojanovice  
Katastrální území: Trojanovice  
Počet obyvatel: 2 684  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 728,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 462,00 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2020.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- kopie katastrální mapy
- informační výpis z katastru nemovitostí
- Územní plán Trojanovice, vydaný zastupitelstvem obce dne 29.2.2016 s nabytím účinnosti 21.3.2016 a změna č. 1 vydaná dne 21.9.2018 s nabytím účinnosti dne 6.11.2018
- podklady a informace sdělené objednatel

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Josef Procházka, Jičínská 79, 742 58 Příbor, LV: 460, podíl 1 / 1

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Předmětem ocenění je zjištění ceny části pozemku parc. č. 2115/11 v k.ú. Trojanovice, který je dle platného územního plánu zařazen do plochy K - komunikace, s určením pro realizaci cyklostezky. Hlavním využitím v této ploše jsou plochy komunikací vč. chodníků, náměstí, zastávky hromadné dopravy, pásy pro cyklisty, odstavné plochy, výhybny, odpočívadla, lávky mosty, parkoviště apod. Přípustným využitím v této ploše jsou také např. přístřešky pro hromadnou dopravu, prvky drobné architektury, mobiliář (lavičky, odpadkové koše), zařízení nezbytného technického vybavení apod. **Dle platného územního plánu je plocha K - komunikace (označena Z 81) vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro dopravu.**

#### **7. Celkový popis nemovité věci**

V Územním plánu Trojanovice je podél silnice III/4866 směrem od Buzkovic k okružní křižovatce v Trojanovicích vymezen pás pozemků jako stezka pro cyklisty, příp. stezka pro společný provoz chodců a cyklistů. Tento pás pozemků vede převážně přes pozemky v soukromém vlastnictví.

#### **8. Obsah znaleckého posudku**

Pozemek – simulovaná cena pozemku, který je určen územním rozhodnutím k umístění stavby komunikace (cyklostezky) - § 4 odst. 3 cit. vyhlášky.

### **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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. Pozemek**

Návrh ocenění části pozemku parc. č. 2115/11 v k.ú. Trojanovice, je proveden dle §4 odst. 3 cit. oceňovací vyhlášky, t.j. pro případ, kdyby již pro daný pozemek bylo **vydáno územní rozhodnutí**

o umístění stavby komunikace (cyklostezky.)

Pro výpočet ceny je uvažováno orientačně s návrhem ceny za 1 m<sup>2</sup> pozemku, neboť plocha vymezená územním plánem pro stavbu cyklostezky není dosud geometricky odměřena.

## 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	
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	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,135$$

#### 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	462,-	0,135 1,000	62,37
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			69,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	2115/11	1	69,30	69,30
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	<b>69,30</b>

**Pozemek - zjištěná cena za 1 m<sup>2</sup> celkem = 69,30 Kč**

## C. REKAPITULACE

1. Pozemek – parc. č. 2115/11 (cena za 1 m<sup>2</sup>)

69,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**70,- Kč**

slovy: Sedmdesát Kč

V Čeladné 5.6.2020

Bc. Marie Chromčáková  
Čeladná 624  
739 12 Čeladná 624  
e-mail: marie.chromcakova@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

