

Znalecký posudek č. 0598/2017

o ceně pozemku parc.č. 2082/98 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín



Objednatel ocenění:

Město Studénka, odbor MH a ÚM
nám.Republiky 762
74213 Studénka

Účel ocenění:

Odhad ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění, Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

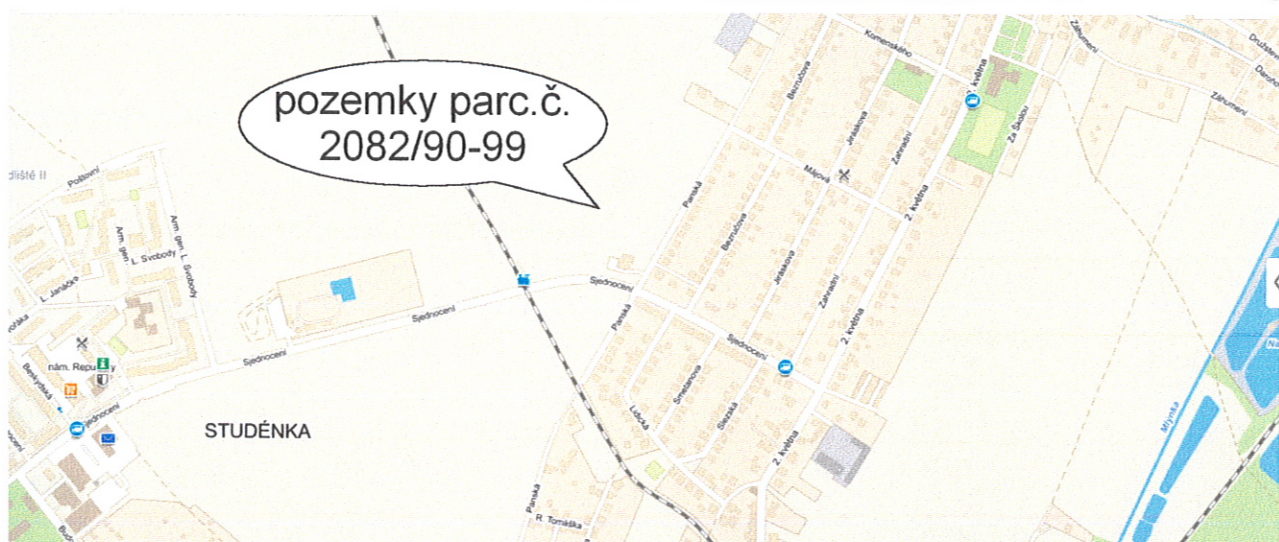
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 13.5.2017 ocenění vypracoval:



Ing. Pavel Burček
Bezručova 472
742 13 Studénka
telefon: +420 603 534 440
e-mail: Pavel.Burcek@spo.cz

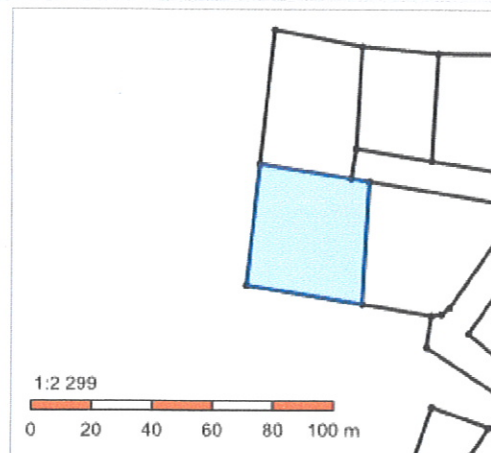
Ocenění obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Studénce 17.5.2017



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2082/98](#)
Obec: [Studénka \[599921\]](#)
Katastrální území: [Studénka nad Odrou \[758396\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 1506
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Studénka, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka

Působ ochrany nemovitosti

Název

Zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[64300](#) 1506

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

Nejsou 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](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2017 07:00:03.

Podmínky zastavitelnosti lokality Panská - výstavba RD

GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno, Jan Štoudek doklad č.j. 5001457088 ze dne 15.2.2017

GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GridServices, s.r.o., vydává toto stanovisko:

PD musí řešit vzájemnou polohu nově projektované stavby vč. stávajících a nově budovaných inž. sítí a stávajícího PZ. PD s konkrétním stavebním záměrem, vyznačením jednotlivých navržených a odstraňovaných staveb a technické infrastruktury se zakresleným stávajícím plynárenským zařízením a zakotováním nových staveb vůči němu požadujeme předložit k odsouhlasení. Konečné stanovisko pro územní popř. stavební řízení může být vydáno po splnění podmínek uvedených v tomto stanovisku a novém zadání přes internetovou aplikaci EMP. Stanovisko odboru EPZ - VTL (Bohuslav Hubička, tel: 532 227 264):

V oblasti plánované výstavby RD procházejí vysokotlakové (dále jen VTL) plynovody DN 100 a DN 300, PN 40. Dále se zde nachází vysokotlaková regulační stanice plynu (dále jen VTL RS) a napájecí kabel k VTL RS. Je proto nutné činnost v této lokalitě řešit dle zákona 458/2000 Sb., TPG 702 04 a ČSN EN 1594. Při plánované realizaci výstavby RD požadujeme dodržet následující podmínky:

VTL PLYNOVODY:

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 100 je 15 m na obě strany od plynovodu.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 300 je 40 m na obě strany od plynovodu.

Ochranné pásmo VTL plynovodů je 4 m na obě strany od plynovodu.

Stavba RD:

- stavby RD situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodů - 15 m od plynovodu DN 100 a 40 m od plynovodu DN 300;

- v případě, že nelze dodržet tuto vzdálenost, je možné objekty RD umístit min. 10 m od VTL plynovodu DN 100 a 20 m od plynovodu DN 300 a to pouze při dodržení „Bezpečnostních podmínek“;

Bezpečnostní podmínky jsou následující:

Objekty

- objekt nesmí mít více jak 3 nadzemní podlaží;
- nesmí to být objekt se shromažďovacími prostory (dle ČSN EN 73 0831);
- nesmí to být objekt zdravotnických zařízení;
- nesmí to být stavby speciálního určení - sklady chemických, toxických, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek (např. čerpací stanice);

Orientace vchodů

- vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od plynovodu;

Požární odolnost stavebních konstrukcí

- plášť nadzemních částí budovy včetně střešní krytiny musí být zhotoveny z nesnadno hořlavých materiálů (ČSN EN 13501-1);

Bezpečnostní fólie

- všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní);

Kumulace objektů

- mezi jednotlivými objekty budovanými v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu musí být dostatečné odstupové vzdálenosti ve smyslu aktuálně platných předpisů o požární ochraně;

Komunikace:

- komunikaci v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu - 4 m od plynovodu;
- křížení komunikace s VTL je za určitých podmínek možné (podmínky stanovíme na konkrétní stavební záměr);

Parkovací a odstavné plochy:

- parkovací a odstavné plochy umístit mimo ochranné pásmo VTL plynovodu - 4 m od plynovodu;

Oplocení:

- oplocení v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu - 4 m od plynovodu;
- oplocení v místech křížení s VTL plynovodem musí být v rozsahu ochranného pásma VTL plynovodu (4 m na obě strany od plynovodu) bez podezdívky a musí být vyhotoveno z lehkého rozebíratelného materiálu (klasické drátěné);
- sloupky oplocení v místech křížení umístit min. 2 m od VTL plynovodu na obě strany;

- vlastník (uživatel) pozemku je v souladu se zákonem číslo 458/2000 Sb. povinen umožnit vstup na pozemek zaměstnancům provozu a údržby sítí GridServices, s.r.o. - regionální oblast Morava 4 z důvodu provádění pravidelné kontroly, údržby a revizí tohoto vyhrazeného plynárenského zařízení;

Sadové úpravy:

- výsadbu stromů a keřů provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu - 4 m od plynovodu;
- zatravnění bez omezení;

Vodovod:

- nejmenší vzdálenost mezi povrchy potrubí plynovodu a vodovodu při křížení je 0,3 m;
- nejmenší vzdálenost mezi povrchy plynovodu a vodovodu při souběhu jsou 3 m;
- nejmenší vzdálenost stěny vodovodní šachty od stěny plynovodu je 4 m;

Kanalizace:

- kanalizace v místě křížení s VTL plynovodem bude zhotovena z trubek zajišťujících trvalou plynotěsnost (plast - např. Hobas, Rehau, LPE, Pragma), min. 3 m na každou stranu od okraje potrubí VTL plynovodu při dodržení svislé vzdálenosti mezi povrchy potrubí kanalizace (nebo chráničky na kanalizaci) a VTL plynovodu min. 30 cm a pokud možno kolmého křížení (min. úhel 45°);
- spojovací hrdla kanalizace situovat do vzdálenosti min. 3 m od stěny VTL plynovodu;
- v případě, že kanalizaci nelze vybudovat v místě křížení s VTL plynovodem z plynotěsného materiálu, je nutněji uložit do plynotěsné chráničky do vzdálenosti min. 3 m na obě strany od stěny VTL plynovodu (měřeno kolmo k ose plynovodu), čela chráničky uzavřít plynotěsnými pryžovými manžetami;
- nejmenší povolená vzdálenost mezi povrchy plynovodu a kanalizace při souběhu jsou 4 m,
- nejmenší vzdálenost stěny kanalizační šachty od stěny plynovodu je 4 m;

Kabel NN, VN :

- nejmenší vzdálenost mezi povrchem plynovodu a kabelem při křížení je 0,3 m;
- kabel se ukládá do tvárnice chráničky nebo do korytka v délce 2 m od plynovodu na obě strany;
- nejmenší vzdálenost mezi povrchem potrubí plynovodu a kabelem při souběhu jsou 4 m;

Veřejné osvětlení (VO):

- sloupky VO umístit 10 m od VTL plynovodu;
- kabel VO- viz. „Kabel NN, VN“;

Sdělovací kabel (trubky HDPE):

- nejmenší vzdálenost mezi povrchem plynovodu a sdělovacím kabelem (trubkou HDPE) při křížení je 0,3 m;
- kabel (trubka HDPE) se ukládá do tvárnice chráničky nebo do korytka v délce 2 m od plynovodu na obě strany;
- nejmenší vzdálenost mezi povrchem potrubí plynovodu a sdělovacím kabelem (trubkou HDPE) při souběhu jsou 2 m;

STL, NTL plynovod:

- nejmenší vzdálenost mezi povrchem VTL plynovodu a STL,NTL plynovodem při křížení je 0,3 m - křížení kolmo (ČSN EN 1594);
- nejmenší vzdálenost při souběhu jsou 3 m;

VTL RS:

V zájmovém území se nachází technologický objekt vysokotlaké regulační stanice plynu (dále jen RS) v majetku GasNet, s.r.o.

Požadujeme proto dodržet následující podmínky:

1. Před zahájením prací je nutné naše zařízení vytyčit (žádost o vytyčení se nachází na internetových stránkách www.gridservices.cz/ds-online-vytyceni-pz/).

2. Dle zákona č. 458/2000, § 68 a § 69 je ochranné pásmo výše uvedené RS 4 m a bezpečnostní pásmo 10 m od půdorysu objektu všemi směry. Výstavbu RD situovat minimálně mimo bezpečnostní pásmo VTL RS - 10 od RS. Upozorňujeme také na existenci požárně bezpečnostního pásma 10 m od objektu RS, které je určeno k ochraně před požárem a jeho šířením. Ochranné pásmo kabelových přípojek NN upravuje § 46 a je 1 m. Projekty staveb a veškeré činnosti v okolí RS (vyhrazeného plynového zařízení) se musí řídit ustanovením tohoto zákona.

3. Pro zvětšení mechanické odolnosti kabelů obecně požadujeme uložení kabelů NN v místě narušení ochranného pásma trasy kabelu do půlných plastových chrániček. Musí být zachováno stávající krytí. Přesah chráničky musí být minimálně do vzdálenosti 1 m na obě strany. Uložení kabelů do chrániček a následné zpětné zapravení bude vždy provedeno dle ČSN 33 2000-5-52, v souladu s ČSN 73 6005

4. Dále do vzdálenosti cca 4 m kolem obvodu objektu je v zemi uloženo obvodové uzemnění objektu (zemní pásek). Obvodové uzemnění objektu je součástí ochrany objektu RS před atmosférickou a statickou elektřinou a jako takové je nezbytné pro bezpečný provoz plynárenského zařízení.

5. Při pracích v blízkosti RS a s ním souvisejícího el. zařízení, je nutné dodržet prostorovou normu ČSN 73 6005, energetický zákon č. 458/2000 Sb. a nařízení vlády č. 591/2006 Sb.

6. V ochranném a bezpečnostním pásmu RS, stejně tak na příjezdové cestě neumísťovat žádné další stavby (stavební buňky, maringotky, atd.), neparkovat automobily a stavební mechanismy. Neskladovat žádný stavební materiál a omezit činnost na nejnutnější dobu (pohyb osob, stavební mechanizace atd.).

7. Během stavby i po jejím dokončení dodržovat příslušná omezení požárně bezpečnostního pásma - zákaz kouření a manipulaci s otevřeným ohněm do vzdálenosti 10 m od objektu RS všemi směry.

8. Po celou dobu stavby umožnit pracovníkům GridServices, s.r.o. (obsluha RS) bezproblémový a bezpečný příjezd a přístup k RS (TPG 605 02).

8. Stavební činností, popř. mechanizací při stavbě, nepoškodit příjezdovou komunikaci k RS, oplocení a nenarušit jejich statiku. Po ukončení stavby v oblasti požadujeme uvést stávající okolní terén a zejména místní komunikaci do původního stavu tak, aby byl zachován bezpečný, bezproblémový příjezd a přístup k tomuto vyhrazenému plynovému zařízení.

Zahájení prací nahlásit v dostatečném předstihu na GridServices, s.r.o. (viz. výše uvedená internetová adresa) a dohodne způsob dohledu a kontrol nepoškozeného stavu našeho zařízení.

Je zakázáno vysazovat dřeviny nebo stromy, které by mohli zasahovat do bezpečnostního pásma nebo svým charakterem (vyšší vzrůst, koruna, vzájemné propojení apod.) vytvářet tzv. požární mosty.

Výsadbu dřevin provést mimo ochranné a bezpečnostní pásmo RS (10 m od RS) a mimo ochranné pásmo kabelu nn (1 m na obě strany od kabelu).

Zásobování plynárenských zařízení el. energií lze považovat za činnost ve veřejném zájmu, neboť přerušení dodávek do plynárenské soustavy by mělo závažné negativní důsledky. Z tohoto důvodu požadujeme - pokud dojde k poškození el. zařízení související s provozem plynárenského zařízení, popř. k odpojení přívodu sítě NN během stavby je dodavatel -investor povinný neprodleně informovat zaměstnance GridServices, s.r.o. - pohotovostní linka, tel. 1239 (v tomto případě nepřetržitá dodávka el. energie je nezbytná pro provoz technologie RS).

Upozorňujeme na možnost zvýšení hlukové zátěže v okolí RS, zejména v zimním období, způsobené provozem a také na občasný ruch spojený s údržbou plynárenského zařízení. Při provozu RS se v jejím okolí může navíc vyskytovat charakteristický zápach zemního plynu.

Před zahájením prací je nutné naše zařízení vytyčit-žádost o vytyčení se nachází na internetových stránkách www.gridservices.cz/ds-online-vytyceni-pz/.

Projektovou dokumentaci pro další stupeň řízení na konkrétní stavební záměr (přesné umístění RD, trasa přípojek IS, komunikace, oplocení atd.) i se zakresleným naším zařízením a okótovanou vzdáleností objektů od našeho zařízení požadujeme předložit k odsouhlasení.

Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících plynárenských zařízení ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese: dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data-pro-odbornou-verejnost/prihlaseni/.

Toto stanovisko je pouze informativní a nelze ho použít projednání s orgány státní správy.

Stanovisko k existenci zařízení vysokotlakých (VTL) plynovodů a regulačních stanic, vč. zařízení PKO zpracoval technik externích požadavků Bohuslav Hubička, tel. 532 227 264, email: bohoslav.hubicka@innogy.com

Stanovisko odboru EPZ - STL, NTL (Jan Štouděk):

Požadavky na zpracování projektové dokumentace staveb v ochranném pásmu plynárenského zařízení provozovaného GasNet, s.r.o.

TOTO STANOVISKO NELZE POUŽÍT PRO JEDNÁNÍ S ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY VE VĚCÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ DLE ZÁKONA č. 183/2006 Sb.

STANOVISKO NENÍ URČENO PRO POVOLENÍ REALIZACE STAVBY NEBO PRO REALIZACI STAVBY NA ZÁKLADĚ OHLÁŠENÍ STAVBY A NENAHRAZUJE STANOVISKO K PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI (dále jen PD).

POSKYTNUTÉ INFORMACE (MAPOVÝ PODKLAD) LZE POUŽÍT POUZE PRO POTŘEBY ZPRACOVÁNÍ PD.

V zájmovém území se nacházejí tato stávající plynárenská zařízení (dále jen PZ):

STL plynovod dn 110 PE a STL plynovodní přípojky ve výstavbě (v detailní situaci zakresleno žlutou čarou). Jedná se o plánovanou výstavbu nových plynárenských zařízení cizího investora (Město Studénka nám. Republiky 762 Studénka). Veškeré podklady, trasy budovaných plyn. zařízení, termíny výstavby a zprovoznění apod. je proto nutno vyžádat a ověřit u investora stavby a respektovat je dle podmínek tohoto stanoviska.

Stanovisko k výstavbě výše uvedeného PZ - STL plynovod a IOks přípojek zn. 5001003142 ze dne 18.9.2014 vydal p. Milich Petr - technik přípoj, a rozvoje PZ-Morava sever, E-mail: petr.milich@innogy.com, Telefon: 595 142 036

V zájmovém území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze.

K předložené situaci zájmového území je přílohou tohoto stanoviska orientační snímek polohy PZ.

Informace o umístění plynárenských zařízení, případně další získané informace o těchto zařízeních smí být použity pouze pro uvedený účel a nesmí být poskytnuty třetí osobě ani dále jakýmkoliv způsobem šířeny a využívány. Technické podmínky dotyku s plynárenským zařízením projednejte s technikem plynárenských zařízení regionální operativní správy sítě a zapracujte do PD stavby.

Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících plynárenských zařízení ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data-pro-odbornou-verejnost/prihlaseni/>

PD stavby, ve které budou zakreslena PZ dle poskytnutých mapových nebo elektronických podkladů, požadujeme předložit k posouzení v měřítku 1:500, popř. 1:1000.

PD musí řešit vzájemnou polohu nově projektované stavby a stávajícího PZ (okótováním a popisem v technické zprávě) ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění a souvisejících předpisů.

Žádosti o stanovisko k NEPLYNÁRENSKÝM stavbám včetně příloh zadávejte pomocí internetové aplikace EMP na webových stránkách: <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vydani-stanoviska/identifikacni-udaje/>

Pro upřesnění polohy plynárenského zařízení doporučujeme provést jeho vytyčení, příp. ověřit jeho polohu sondami. Vytyčení bude provedeno bezplatně na základě Vaší objednávky prostřednictvím online formuláře viz odkaz: <http://www.gridservices.cz/ds-online-vytyceni-pz/>

Požadavek na zřízení nového odběrného místa nebo rozšíření spotřeby plynu musí být projednán prostřednictvím zákaznických kanceláří a center společnosti Innogy Zákaznické služby, s.r.o. Pro určení místa napojení a průběhu trasy je nutné předložit snímek katastrální mapy včetně příjezdové cesty k budoucí stavbě. Formulář žádosti o připojení k distribuční soustavě včetně pokynů je dostupný na adrese <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-pripojeni/> duvod-zadosti/

V případě, že plánovaná plynofikace vyvolá rozšíření plynovodní sítě, musí být toto projednáno s vlastníkem sítě GasNet, s.r.o. (odbor rozvoje distribuční sítě)

Kontakt na příslušného technika k odsouhlasení PD stavby plynárenského zařízení najdete na adrese: <http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>

Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

V případě dotčení pozemku v majetku společnosti GasNet, s.r.o. je třeba dále projednat smluvní vztah k tomuto pozemku. Kontakt na projednání naleznete na adrese www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/, činnost "Smluvní vztahy - pozemky a budovy plynárenských zařízení", případně na NONSTOP zákaznické lince 800 11 33 55.

LEGENDA:

-  Zpevněná plocha – chodník (SO 01)
-  Zpevněná plocha – místní komunikace – obytná zóna (SO 01)
-  Zpevněná plocha – místní komunikace – zóna Tempo 30 (SO 01)
-  Zpevněná plocha – sjezd na pozemky budoucích RD (SO 01)

 Kontejnery na tříděný odpad (SO 08)



Stávající vzrostlý strom



Kácení stávajících vzrostlých stromů

VTL PLYNOVOD – OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Stávající VTL plynovod DN 300, ocel

Ochranné a bezpečnostní pásma VTL

OP – 4 m od krajního líce potrubí

od této hranice dále je možno
umístit pergoly, zahrad.přístřešky...

BP – 15 m od krajního líce potrubí

od této hranice dále je možno
umístit garáže

BP – 20 m od krajního líce potrubí

od této hranice dále je možno
umístit RD

BP – 40 m od krajního líce potrubí

obecné BP

všechny objekty v tomto pásmu
musí mít:

fasáda, střecha z nehořlavých

materiálů (resp.pož.odolných)

okenní výplně s bezpečnostní folií

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

„ Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. “

Ocenění je vypracováno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena různými faktory, které mohou nastat po tomto uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Znalecký úkol

Wypracování znaleckého posudku o ceně pozemku parc.č. 2082/98 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín, pro účely stanovení ceny v místě a čase obvyklé dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění, Zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

Základní informace

Název předmětu ocenění: stavební pozemky
Adresa předmětu ocenění: Panská
742 13 Studénka
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Studénka
Katastrální území: Studénka nad Odrou
Počet obyvatel: 9 720

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **658,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: 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: Městská hromadná doprava	I	1,00

popřípadě příměstská doprava
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 475,00 \text{ Kč/m}^2$

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.5.2017 bez přítomnosti dalších osob.

Podklady pro vypracování ocenění

- informační údaje z Katastru nemovitostí získané z internetu ke dni platnosti zpracování odhadu
- oceňovací předpisy, vyhlášky a odborná literatura s tematikou oceňování související
- informace a údaje znalci v místě známe
- kopie snímku katastrální mapy

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Studénka Město, nám. Republiky 762, 742 13 Studénka, vlastnictví:
výhradní

ke dni převodu a ke dni zpracování odhadu blíže nezkoumány

Dokumentace a skutečnost

K oceňovanému pozemku je dostupná písemná a zejména geodetická dokumentace určující jeho druh, výměru, způsob jeho využití, způsob jeho ochrany a případně další oprávnění či povinnosti k pozemku, případná omezení vlastnických práv, či jiné zápisy a vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcele. Odhad je prováděn na podkladě skutečně zjištěného stavu pozemku a jeho zařazení do směrného územního plánu

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o v terénu přesně neidentifikovatelný pozemek orné půdy, dosud zapojený ve větším honu ZPF, který je určen k budoucí zástavbě rodinným domem. Pozemek není dosud komunikačně zpřístupněný a není zasítovaný, je řešeno již vydaným územním rozhodnutím pro technickou infrastrukturu, stavebním povolením pro dopravní infrastrukturu a rozhodnutím o povolení stavby vodních děl - myšleno vodovodu a oddílné kanalizace.

Stanovení ceny obvyklé

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění obvyklé - tržní ceny.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda administrativního ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení časové ceny, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení. Tato cena se vypočítává více způsoby, a to dle THÚ daných renomovanými ročenkami a institucemi, dle obestavěného prostoru nebo zastavěné plochy a jednotkové ceny, dle různých softwarů různých firem zabývajících se touto problematikou a také dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento posledně jmenovaný způsob se mi jeví v tomto

případě jako nejlépe vypovídající a zejména nejlépe se přibližující se obvyklé ceně v dané oblasti a daném čase.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Nemovitost se výnosově nehodnotí, protože typ hodnocené nemovitosti se v dané lokalitě běžně nepronajímá, obvyklé nájemné nelze objektivně zjistit.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro ocenění bude proto použito kombinace metody administrativní ceny a ceny srovnávací.

Administrativní cena

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 jednotka 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Ostatní neuvedené	VI	-0,03
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

1. Pozemek určený k zástavbě

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	475,-	1,020	0,300	145,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	2082/98	1 506,00	145,35	218 897,10
Stavební pozemek - celkem			1 506,00		218 897,10

Pozemek určený k zástavbě - zjištěná cena = 218 897,10 Kč

REKAPITULACE

Výsledná cena - celkem: **218 897,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **218 900,- Kč**

slovy: Dvěstěosmnácttisícdevětset Kč

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených, nebo nedávno uskutečněných, prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou na trhu realit. Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok. To proto, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Po srovnatelných budoucích stavebních pozemcích v dané lokalitě, uvedeného typu, velikosti, teprve s budoucí možností napojení na inženýrské sítě a zajištění příjezdu k pozemkům je poptávka spíše menší, nebo začíná být v souladu s nabídkou. S přihlédnutím ke všem zjištěným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný pozemek je obchodovatelný.

Pozemek se nachází ve směrném územním plánu navržené lokality nové zástavby 10-ti rodinných domů na „Jarošovém“ poli s vlastní dopravní a technickou infrastrukturou uloženou v plánované nově vybudované komunikaci navazující na ulici Panskou a bezprostředně na ulici Sjedenocení.

Cena je stanovena i podle databáze cen pozemků pravidelně aktualizovanými tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhadci ČSCOM a podle jednotné metodiky ČSCOM, kde data jsou ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze Realitních kanceláří získané prostřednictvím Internetu, databáze spolupracující RK Marek ve Studénce a informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů jsou v dané době a dané oblasti inzerovány jen pozemky již komunikačně dostupné a napojitelné na inženýrské sítě města:

Prodej stavebního pozemku 1 030 m² Studénka - Butovice, 449 000 Kč (436 Kč za m²)

stavební pozemek na okraji města, o velikosti 1030 m², s výhledem do okolí. Pozemek má obdélníkový tvar. Nachází se mimo záplavové území, v mírném kopci. Sítě v dosahu pozemku. V obci veškerá občanská vybavenost, nabízí M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Prodej stavebního pozemku 700 m² Nádražní, Studénka, 350 000 Kč (500 Kč za m²)

Pozemek je na Nádražní ulici naproti nádraží, zhruba 500 od CHKO Poodří s příjemnou relaxační krajinou. Napojení na všechny dostupné sítě je možné. Pozemek není velký, ale jeho geometrické uspořádání je vhodné pro výstavbu do 200 m² k bydlení nebo až 500 m² ke komerčnímu využití. Výborná dostupnost k dálnici, do Ostravy, N. Jičína i Mošnova, nabízí KOSTKA – realitní kancelář

Prodej stavebního pozemku 653 m² Studénka, Butovice, 212 800 Kč (326 Kč za m²)

Prodej pozemku v centru obce Butovice - Studénka. V obecní cestě před pozemkem vedou veškeré ing. sítě (plyn, elektřina, vodovod, kanalizace). Pozemek se nachází nedaleko zastávky Lékárna naproti škole na ul. Butovická, nabízí M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Prodej stavebního pozemku 1 600 m² Mlýnská, Studénka, 389 000 Kč (243 Kč za m²)

stavební pozemek o velikosti 1600 m² v klidné části obce Studénka v okrese Nový Jičín. Příjezd k pozemku je po obecní asfaltové komunikaci, veškeré inženýrské sítě (kromě kanalizace) vedou na hranici pozemku, nabízí Glanc Reality, Hlavní třída 1016/63, 70800 Ostrava - Poruba

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 2082/98 - orná půda vedeného ve směrném územním plánu jako pozemek určený k budoucí zástavbě rodinných domů, lokalita ul. Panská, k.ú. Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín ve výši :

165 000, - Kč

(stošedesátpětisíkorunčeských)

Obvyklá cena koresponduje a jednoznačně preferuje cenu stanovenou podle platné cenové vyhlášky. **V ocenění je vzato do úvahy uvedené velké omezení vlastnického práva vyplývající z podmínek zastavitelnosti při respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300 – viz příloha**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

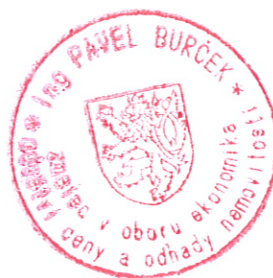
Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Koncesní listina pro předmět podnikání : „Oceňování majetku pro věci nemovité“ vydaná Okresním úřadem Nový Jičín, Divadelní 3, 741 11 Nový Jičín, okresní živnostenský úřad, pod čj.: 004434/00/07718A, ev.č.: 380401-29518-00 ze dne 21.9.2000 vydaná fyzické osobě dle čl. VI bod 4 zákona č. 356/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů z důvodů změny druhu a názvu živnosti. Tato koncesní listina nahrazuje živnostenský list čj. 000063/97/01334S ze dne 17.2.1997 s předmětem podnikání „Tržní oceňování majetku“

Ve Studénce 17.5.2017

Ing. Pavel Burček
Bezručova 472
742 13 Studénka
telefon: +420 603 534 440
e-mail: Pavel.Burcek@spo.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.10.1982, č.j.Spr 3645/82, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí). Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 05_98 / 17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0517.

