

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1425-46/2012

o ceně nemovitostí – obvyklé (tržní) ceně pozemku parc.č. 2526 orná půda,  
katastrální území Jaktař, obec Opava, okres Opava,  
kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku: Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535  
Obj.č.: O/MMI/0372/2012

Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro kupní smlouvu

Posudek vypracoval: Ing. Radka Honková  
znalec, bytem Zahradní 36, Opava, 746 01

Datum místního šetření: 5.6.2012

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: 6.6.2012

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,  
v aktuálním znění.  
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých  
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,  
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.

*Tento posudek obsahuje 8 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.*

V Opavě 6.6.2012

## 1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### 1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 30.5.2012, vyhotoven Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD, LV č. 740, okres Opava, obec Opava, katastrální území Jaktař.

### 1.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovena dne 5.6.2012, v měřítku 1 : 2 000.

### 1.3 Objednávka

Objednávka č. O/MMI/0372/2012, ze dne 4.6.2012, vyhotovena odběratelem Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ: 00300535, DIČ CZ00300535.

### 1.4 Územní plán města Opavy

Územní plán města Opavy včetně změn č. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10. Údaje poskytnuté Odborem hlavního architekta a územního plánování Magistrátu města Opavy.

### 1.5 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou pozemku bylo provedeno dne 5.6.2012 za účasti znalce.

### 1.6 Použité předpisy

**Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění **zákona č. 121/2000 Sb.**, **zákona č. 237/2004 Sb.**, a **zákona č. 257/2004 Sb.**

**Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., **vyhlášky č. 387/2011 Sb.**, účinnost od 1.1.2012.

## 2. POPIS

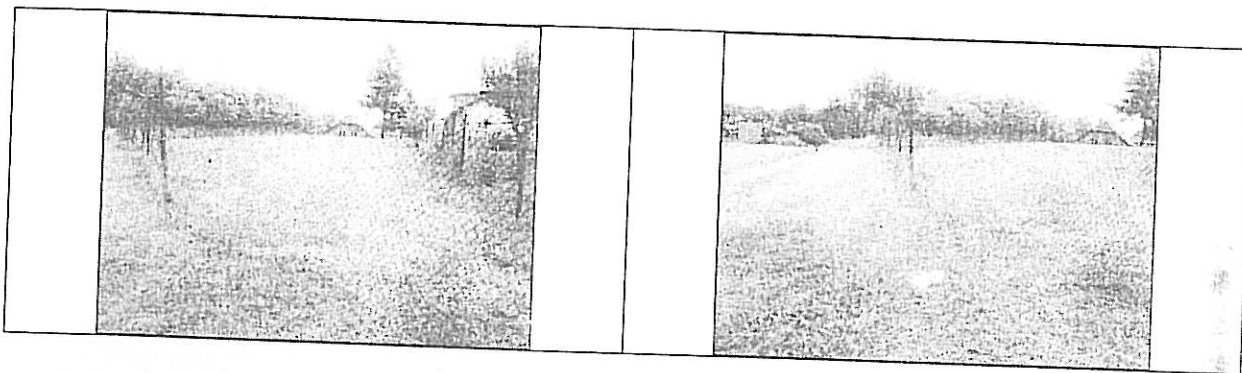
### 2.1 Popis situace

Předmětem ocenění je stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé (obecné, tržní) pozemku parcela číslo 2526 orná půda způsob ochrany zemědělský půdní fond. Oceňovaný pozemek je rovinný, situován na okraji zastavěné části katastrálního území Jaktař, ulice Přemyslovců, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, naproti se nachází provozní objekt. V místě je možnost napojení na rozvod elektro, vody, plynu a kanalizace. Příjezd k pozemku je zpevněné veřejné komunikace ulice Přemyslovců, z ulice vede přístup přes zpevněnou cestu parc.č. 2530 orná půda ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha, Nové Město, 128 00. Oceňovaný pozemek je částečně oplocen plotem ze strojového pletiva na ocelové sloupky, které se nachází ve špatném technickém stavu, bez hodnoty.

## 2.2 Popis města

Statutárního město Opava má ke dni ocenění **58 274 trvale žijících obyvatel**. Leží na stejnojmenné řece v nadmořské výšce kolem 260m. Je průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska a svým významem přesahuje hranice okresu. První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest, je z r. 1195, městské zřízení dokládá listina z roku 1224. Opava je dnes statutárním městem, sídlem Slezské univerzity, středních škol, kulturních a vědeckých institucí, nachází se zde magistrát města, poliklinika, okresní nemocnice, policie, banky, pojišťovny, katastrální a finanční úřad, poštovní úřad, úřad práce, okresní soud, Slezské zemské muzeum, Slezský ústav, četné parky a sady, zejména na obvodu historického jádra města. Velký význam mají sportovní zařízení a sportovní kluby - fotbalový klub, hokejový tým, basketbalový a volejbalový tým, beachvolejbal, kulturistika, parkurové jezdectví, kanoistika. V místě je dobré dopravní spojení s okolím autobusy a vlaky, městskou dopravu zajišťuje MHD.

## 2.3 Fotodokumentace



## 3. POSUDEK – ocenění podle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.

### 3.1 Pozemek jiný (§ 32)

#### 3.1.1 Popis

Pozemek parcela číslo 2526 je vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda způsob ochrany zemědělský půdní fond. Ke dni ocenění je oceňovaný pozemek zatravněn, není zastavěn stavbou ani netvoří funkční celek se stavbou nebo pozemkem zastavěným. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází v území s využitím - Plochy rodinné zástavby venkovského typu.

#### 3.1.2 Ocenění

Podle § 9 odst 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., se nejedná o pozemky stavební. Ocenění se provede podle odst. 1) § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.

Žákladní cena pozemku činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tato cena se podle odst. 2 vyhlášky upraví podle přílohy č. 21 a vynásobí koeficienty K<sub>i</sub> z přílohy č. 38 a K<sub>p</sub> z přílohy č. 39:

Pol.č. 2.11 – možnost napojení na veřejný rozvod plynu	+ 5%
Přirážky a srážky celkem	+ 5%
K <sub>p</sub> pro město Opava 3 - příloha č. 39, sloupec 11	0,757
K <sub>i</sub> pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38 (CZ-CC 211)	2,155

Ocenění pozemku podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb.											
Parcela číslo	Druh	Výměra (m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha (%)	ZCU I (Kč/m <sup>2</sup> )	Úprava příl. 21 (%)	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Koef.	ZCU II (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
2526	orná půda zemědělský půdní fond	937	800,00	0,00	800,00	+5,00	2,155	0,757	0,30	411,10	385 197,35
Celkem pozemek parc.č. 2526 orná půda									Kč	385 197,35	
Celkem pozemek parc.č. 2526 orná půda zaokrouhleno									Kč	385 200,00	


## 4. POSUDEK II - ocenění porovnávacím způsobem

### 4.1 Metoda ocenění

Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem se provádí cenovým porovnáním (komparací), kdy porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s pozemky srovnatelnými svým charakterem, polohou a účelem využití.

### 4.2 Srovnávací nemovitosti

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v obdobné oblasti, kde se oceňovaný pozemek nachází, tyto nemovitosti:

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum vložení inzerátu 24.4.2012, datum změny 4.6.2012		
Poloha	rovinatý	Celková výměra	2 370,0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	3 000 420 Kč		1 266 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	20 %		
Redukovaná cena	2 400 340 Kč		1 000 Kč/m <sup>2</sup>
Porovnání s nemovitostí oceňovanou			
	Pozemek, Opava – Jaktář Pozemek zahrada, inženýrské sítě podél hranice pozemku. Pozemek vhodný k výstavbě rodinných domů.		

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum vložení inzerátu 23.5.2012, aktualizace 1.6.2012		
Poloha	rovinatý	Celková výměra	1 000,0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	1 200 000 Kč		1 200 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	25 %		
Redukovaná cena	900 000 Kč		900 Kč/m <sup>2</sup>

*Porovnání s nemovitostí oceňovanou*



**Pozemek, Opava - Jaktář**

Pozemek je určen k výstavbě rodinného bydlení. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. K pozemku jsou dvě příjezdové cesty. Pozemek se nachází v klidné části cca 2 km od centra města, přesto klidná a ničím nerušená oblast. Možnost přikoupení dalších 1.370m<sup>2</sup>. Při rychlém jednání možná dohoda.

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum vložení inzerátu 14.3.2011, aktualizace 16.3.2012		
Poloha	rovinný	Celková výměra	1 619,0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	2 022 131 Kč		1 249 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	25 %		
Redukovaná cena	1 617 700 Kč		999 Kč/m <sup>2</sup>

*Porovnání s nemovitostí oceňovanou*



**Pozemek, Opava - Jaktář**

Pozemek stavební parcela v blízkosti centra Opavy, se samostatným příjezdem. Pozemek se dá využít ke komerčním účelům nebo výstavbu rodinných domů. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

### 4.3 Zjištění ceny

Vzhledem k charakteru, poloze a účelu využití mám za to, že oceňovaný pozemek je běžně obchodovatelný. Pozemek se nachází na okraji zastavěné části města, na okraji pozemku se nachází vzdušné vedení NN, vedení inženýrských sítí není přímo u hranice pozemku. Z uvedených důvodů se přikláním k nižší ceně za m<sup>2</sup> pozemku.

Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem	
Rozpětí nabídkových redukováných cen	900 - 1 000 Kč/m <sup>2</sup>
Cena pozemku parc.č. 2526	800,00 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku parc.č. 2526 celkem	937 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku parc.č. 2526 zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>749 600,00 Kč</b>

## 5. REKAPITULACE

Rekapitulace, odvození obvyklé (obecné, tržní) ceny	
Způsob ocenění	Cena
Cena pozemku dle vyhlášky. č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.	385 200,00 Kč
Cena pozemku zjištěná porovnávacím způsobem	749 600,00 Kč
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>750 000,00 Kč</b>

Cena pozemku obvyklá zjištěná ke dni odhadu

750 000,00 Kč

slovy: sedm set padesát tisíc korun českých

V Opavě dne 6.6.2012

Ing. Radka Honková  
Zahradní 36  
746 01 Opava



Seznam příloh:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. 1361/1999 pro základní obor *Ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1425 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 46/2012.

Podpis znalce