

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 355-26/2017

O ceně pozemku p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí



**Účel ocenění:** Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

**Objednavatel :** Statutární město Opava  
Horní náměstí 69, 74626 Opava

**Zhotovitel:** Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava  
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:  
lumir.sebrle@seznam.cz

**OBVYKLÁ CENA**

**82 800 Kč**

Datum místního šetření: 28.4.2017 Stav ke dni : 28.4.2017

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.7.2017

Ing. Lumír Šebrle

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

## Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle platného cenového předpisu, porovnávací hodnota pro odhad obvyklé ceny

## Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí  
Adresa nemovitě Kylešovská, 746 01 Opava  
věci:

## Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

## Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 19.4.2017

## Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

## Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 772 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

### Současný stav

### Budoucí stav

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba						
<b>Přístup k pozemku</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

## Celkový popis:

Jedná se o ocenění pozemku 892/1 vedeném v katastru jako zahrada Dle platného územního plánu se nachází v ploše bytových domů se zvýšenou architektonickou ochranou. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Věcné břemeno uvedené na LV neovlivňuje oceňovanou částí pozemku.

## Silné stránky

Pozemek v blízkosti centra, s možností napojení na síť. Relativně klidná oblast.

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Na pozemku vázne věcné břemeno průchodu a průjezdu, které není na základě požadavku zadavatele oceněno.

**Ostatní rizika: nejsou**

## B. OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

---

1. Pozemek p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Oplocení
  - 1.3. Porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

---

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č. 892/4 k.ú. Opava Předměstí

## C. OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí
Adresa předmětu ocenění:	Kylešovská 746 01 Opava
LV:	3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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. 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 <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 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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,06
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,04
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti:	III	0,05

Výhodná poloha  
 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha pozemku v III 0,30  
 dobré lokalitě.

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,675}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,716}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,716}$$

### 1. Pozemek p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí

#### 1.1. pozemky

Pozemek tvoří předzahrádku objektu měnírny Městského dopravního podniku. Pozemek je zatravněn a nachází se na něm výsadby stromů. Z ulice je oplocen plotem z pletiva na ocelových sloupcích.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,675}$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,980 * 0,675 = \mathbf{0,701}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,701		781,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	892/1	69,00	781,61	53 931,09
Stavební pozemek - celkem			69,00		<b>53 931,09</b>

## 1.2. Oplocení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

**Výměra:** 15,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>1</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>749,33</b>
<b>Plná cena:</b> 15,00 m <sup>2</sup> * 749,33 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>11 239,95 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 20 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) \* 0,500

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **5 619,98 Kč**

Koeficient pp \* 0,716

**Cena stavby CS** = **4 023,91 Kč**

**Oplocení - zjištěná cena** = **4 023,91 Kč**

**Cena staveb celkem** = **4 023,91 Kč**

## 1.3. Porosty

Na pozemku se nachází vzrostlé stromy.

### Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 53 931,09

Celková výměra pozemku: m<sup>2</sup> 69,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	69,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	53 931,09
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	2 426,90

**Porosty - zjištěná cena** = **2 426,90 Kč**

**Cena porostů celkem** = **2 426,90 Kč**

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

<b>1.2. Oplocení</b>	4 023,91 Kč
1.3. Porosty	2 426,90 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<b>6 450,81 Kč</b>
Pozemky - celkem	<b>+ 53 931,09 Kč</b>

**Pozemek p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí - zjištěná cena** = **60 381,90 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 892/4 k.ú. Opava Předměstí

##### Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek 892/4 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Na pozemku se nenachází žádná povrchová úprava. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Sítě se nachází v okolní komunikaci. Pozemek slouží jako předzahrádka. Na pozemku se nachází výsadby stromů. Pozemek je ze strany ulice oplocen.

<b>Užitná plocha:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	69,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kateřinky			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě			
<b>Pozemek:</b>	1 649,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Realizovaný prodej
K1 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K2 Velikost - Přiměřená	1,00			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelný	1,00			
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013	1,08			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 978 800	1 649	1 200	1,08	<b>1 296</b>

<b>Název:</b>	<b>2, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Předměstí			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m <sup>2</sup> . Lze napojit na všechny inženýrské sítě.			
<b>Pozemek:</b>	133,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Realizovaný prodej			
K1 Lokalita - Lepší		1,02		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 2015		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 2015;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
159 600	133	1 200	1,02	<b>1 224</b>

<b>Název:</b>	<b>3, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kateřinky			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek na okraji města v Opavě Kateřinkách o celkové výměře 1326 m <sup>2</sup> a rozměrech 23 x 58m. Pozemek je rovinatý, se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a nájezd na obchvat Opavy v blízkosti.			
<b>Pozemek:</b>	1 326,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 326,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Realitní inzerce			
K1 Lokalita - Lepší		1,05		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,95		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce		0,85		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 900 000	1 326	1 433	0,85	<b>1 215</b>

<b>Název:</b>	<b>4, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Olomoucká			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek o výměře m <sup>2</sup> pro výstavbu bytových domů. Sítě na hranici pozemku. V současné době zemědělské využití. Prodej 11/2016			
<b>Pozemek:</b>	25 393,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	25 393,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Prodej			
K1 Lokalita - Lepší		1,05		



K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,90		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu <math>K_c</math>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef. <math>K_c</math></b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]		[Kč/m <sup>2</sup> ]
30 471 600	25 393	1 200	0,95	<b>1 134</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1217,- Kč/m<sup>2</sup>. Minimální porovnávací cena je 1134,- Kč/m<sup>2</sup>, maximální porovnávací cena je 1296,-Kč/m<sup>2</sup>. Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků i pozemky z realitní inzerce nabízenými v podobných lokalitách pro podobné využití.

Odhadnutá porovnávací cena je uvedeném rozmezí okolo pod průměrnou cenou ve výši 1200,- Kč/m<sup>2</sup> a odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 134 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 217 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 296 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 200 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	69,00m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>82 800 Kč</b>

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.892/4 k.ú. Opava - Předměstí	60 381,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	53 931,09 Kč
1.2. Oplocení	4 023,90 Kč
1.3. Porosty	2 426,90 Kč
	<hr/>
	= 60 381,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**60 381,90 Kč**

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

**60 380,- Kč**

slovy: Šedesátitřistaosmdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 892/4 k.ú. Opava Předměstí

82 800,- Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**60 380 Kč**

slovy: Šedesáttisíctřistaosmdesát Kč

Porovnávací hodnota

82 800 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku 892/1 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

**Obvyklá cena**

**82 800 Kč**

slovy: Osmdesátdvatisícsmset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

## Závěr

---

**Administrativní cena části pozemku 892/4 zjištěná ke dni odhadu:**

**60.380,-Kč**

slovy: Šedesáttisíctřistaosmdesát,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) části pozemku 892/4 ke dni odhadu:**

**82.800,- Kč**

slovy: Osmdesátdvatisícsmset,- Kč

V Opavě 12.7.2017

Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45  
747 05 Opava  
telefon: 734 462 558  
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 355-26/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 355-26/2017.

## **E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Geometrický plán 5347-5042/2017	2