

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 504-08/22

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku p.č. 1153/93 - ostatní plocha-zeleň a ceně věcného břemene vedení veřejného osvětlení vše v k.ú. Kylešovice, obec Opava, okres Opava, Kraj Moravskoslezský

**Znalec:** Ing. Jana Kašparová  
Jateční 2303/5  
746 01 Opava  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

**Zadavatel:** Statutární město Opava, IČ: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Počet stran:** 17 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 15.04.2022

**Vyhotoveno:** V Opavě 19.04.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkole znalce je ocenění pozemku p.č. 1153/93, a to cenou jednotkovou za 1m<sup>2</sup>. Zároveň je úkolem ocenění věcného břemene vedení veřejného osvětlení dle geometrického plán, a to cenou jednotkovou za 1m<sup>2</sup>. Požadováno je ocenění cenou administrativní a cenou obvyklou.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemku

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

Nejsou

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat byly veřejně dostupné datové zdroje a informace poskytnuté zadavatelem. Dále byla použita databáze nemovitostí inzerovaných k prodeji.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí

Geometrický plán č. 3675-181/2020 vypracovaný f. GEOPORT s.r.o. dne 25.9.2020

Poznátky z prohlídky provedené dne 15.4.2022

Objednávka č. O/MMI/0360/2022 ze dne 14.4.2022

Informace z inzerce realit

Studie úpravy pozemku

Programe NEMExpress AC, verze: 3.12.00.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuji za věrohodné

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění bude provedeno cenou administrativní dle zákona 151/1991Sb. v platném znění a dle vyhlášky 424/2021 Sb.

Dále bude provedeno ocenění cenou obvyklou (tržní) metodou komparace.

## 3. NÁLEZ

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

Z veřejných informací Katastru nemovitost jsem si zjistila vlastnické údaje k pozemku. V inzerci nemovitostí jsem vybrala nemovitosti nabízené k prodeji, které mají nejvíce společných znaků s oceňovanou nemovitostí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla podrobena analýze a přiměřeně zapracována ve znaleckém posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Kylešovice

Adresa předmětu ocenění: Hlavní  
747 06 Opava

LV: 1388

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Kylešovice

Počet obyvatel: 55 996

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 098,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, LV: 1388, podíl 1 / 1

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází na ulici Liptovská ve funkčním celku s budovou občanského vybavení "Žabka,, v Opavě Kylešovicích. Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň. Výměra pozemku je 780 m<sup>2</sup>. Na pozemku je zpevněná plocha a zatravnění. Dle studie bude na pozemku zřízeno parkoviště s 11 parkovacími místy.

V okolí je zástavba panelovými bytovými domy. V lokalitě jsou k dispozici všechny inženýrské sítě. Pozemek je přístupný z ulice Liptovská.

Část oceňovaného pozemku bude zatížena věcným břemenem vedení veřejného osvětlení. Rozsah vedení a věcného břemene bude stanoven na základě geometrického plánu.

Kladné stránky:

- dobrá lokalita

Záporné stránky

- pozemek není určen k zastavění

- věcné břemeno

### 3. 4. Obsah

1. Cena administrativní
2. Cena obvyklá (tržní)
3. Věcné břemeno vedení veřejného osvětlení

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při ocenění cenou administrativní byly pozemky oceněny dle §4 odst.1 stavební pozemky a pozemky od nich odvozené.

Při ocenění cenou obvyklou (tržní) byla použita metoda porovnání (komparace) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány pozemky pro komerční využití ve městě Opava. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí vliv velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - zohledňuje ostatní vlivy např. využitelnost pozemku a možnost zastavění, kvalitu nabídky a pod.

Oceňovaná nemovitost byla hodnocena výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňuje zejména odpočet poplatků a provizí nebo snížení ceny při vyjednávání.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Hodnota věcného břemene byla stanovena dle metodiky vyhlášky č. 424/2021 Sb. pro oceňování věcných břemen. Jako výchozí cena byla stanovena cena obvyklá (tržní).

### 4.2. Ocenění administrativní cenou

#### Pozemek p.č. 1153/93

##### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: 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	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,754}$$

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

Koeficient **pp** =  $I_T * I_P = 0,808$

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

Koeficient **pp** =  $I_T * I_P = 0,754$

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  **$I_T = 1,000$**

Index polohy pozemku  **$I_P = 0,754$**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Vlivy snižující cenu - věcné břemeno vedení VO	I	-0,10

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,900 * 0,754 = 0,679$**

### 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, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 098,-	0,679		745,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1153/93	1	745,54	745,54
Stavební pozemek - celkem				1	<b>745,54</b>

**Pozemek - zjištěná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> = 745,54 Kč**

### Výsledky analýzy dat

**Pozemek p.č. 1153/93 – cena administrativní**

**745,54 Kč/m<sup>2</sup>**

## 4.3. Cena obvyklá (tržní)

### Pozemek p.č. 1153/93

#### Přehled porovnávaných nemovitostí

##### A)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Žižkova**  
Plocha pozemku: **6 380 m<sup>2</sup>**  
Cena za nemovitost: **2 750,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
Popis nemovitosti: pro rezidenční a komerční výstavbu, IS dostupné, cena z inzerce, cena včetně provize

##### Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*  
K1 lokalita 1,00  
K2 vliv velikosti a tvaru 1,00  
K3 přístup, IS 1,00  
K4 hodnocení znalce 1,50

Výsledný koeficient KC: **1,50**

Jenotková cena : 2 750,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Upravená jedn. cena: **1 650,00 Kč/m<sup>2</sup>**



zdroj: www.sreality.cz

##### B)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Hlučínská**  
Plocha pozemku: **400 m<sup>2</sup>**  
Cena za nemovitost: **3 150,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
Popis nemovitosti: komerční využití, IS přivedeny k pozemku, u hlaní cesty, cena z inzerce, cena vč. právního servisu

##### Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*  
K1 lokalita 1,00  
K2 vliv velikosti a tvaru 1,00  
K3 přístup, IS 1,00  
K4 hodnocení znalce 1,50

Výsledný koeficient KC: **1,50**

Jenotková cena : 3 150,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Upravená jedn. cena: **1 890,00 Kč/m<sup>2</sup>**



zdroj: www.l.realitka.cz

**C)**Nemovitost: **pozemek Opava, Olomoucká**Plocha pozemku: **10 145 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **4 436,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro obchod a byty, služby, administrativu, na vedlejším pozemku VN,u hlavní silnice, sítě neuvedeno, dostupné v okolí, prodává se vč. dokumentace a stavebního povolení, cena z inzerce, cena za nemovitost

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 1,00*

K1 lokalita 1,00

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup, IS 0,90

K4 hodnocení znalce 3,00

Výsledný koeficient KC: **2,70**Jenotková cena : 4 436,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 642,96 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**D)**Nemovitost: **pozemek Opava, Bruntálská**Plocha pozemku: **6 134 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **2 502,45 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro výrobu, alužby, n pozemku elektřina, plyn v dosahu, cena za nemovitost

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 1,00*

K1 lokalita 0,90

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup, IS 0,80

K4 hodnocení znalce 1,50

Výsledný koeficient KC: **1,08**Jenotková cena : 2 502,45 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **2 317,08 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**Porovnání cen**

označení	lokalita	výměra v m <sup>2</sup>	upravená jednotková cena za 1 m <sup>2</sup>
A	Opava, Žižkova	6 380	1 650,00 Kč
B	Opava, Hlučínská	400	1 890,00 Kč
C	Opava, Olomoucká	10 145	1 642,96 Kč
D	Opava, Bruntálská	6 134	2 317,08 Kč



Maximální cena za m <sup>2</sup>	1 642,96 Kč
Minimální cena za m <sup>2</sup>	2 317,08 Kč
Průměrná cena za m <sup>2</sup>	1 875,01 Kč

## Výsledky analýzy dat

Pozemek p.č. 1153/93 – cena obvyklá (tržní)

**1 875,01 Kč/m<sup>2</sup>**

## 4.4. Věcná břemena a závady oceňované samostatně

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]

1 875,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

\* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 93,75

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 93,75

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Jiný pozemek

Koeficient míry užitku

\* 0,25

Roční užitek: [Kč]

= 23,44

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 23,44 / 10,0 \%$$

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 234,40 Kč**

## Výsledky analýzy dat

Pozemek p.č. 1153/93 – hodnota věcného břemene

**234,40 Kč/m<sup>2</sup>**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dle zadání je požadováno ocenění cenou administrativní a obvyklou (tržní), jako výsledná jsou uvedeny obě ceny.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

S ohledem na výše uvedené jsou uvedeny dvě výsledné ceny. Stanovení výsledné ceny posudku nemá vliv na skutečně sjednanou cenu při prodeji.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkole znalce je ocenění pozemku p.č. 1153/93, a to cenou jednotkovou za 1m<sup>2</sup>. Zároveň je úkolem ocenění věcného břemene vedení veřejného osvětlení dle geometrického plán, a to cenou jednotkovou za 1m<sup>2</sup>. Požadováno je ocenění cenou administrativní a cenou obvyklou.

#### 1. Cena administrativní

Výsledná cena - celkem: 745,54 Kč/m<sup>2</sup>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 750,00 Kč/m<sup>2</sup>**

---

*Slovy : Sedmsetpadesát korun českých*

#### 2. Cena obvyklá (tržní)

Výsledná cena - celkem: 1 875,01 Kč/m<sup>2</sup>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 880,00 Kč/m<sup>2</sup>**

---

*Slovy : Jedentisícosemsetosmdesát korun českých*

#### 3. Hodnota věcného břemene

Výsledná cena - celkem: 234,40 Kč/m<sup>2</sup>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 230,00 Kč/m<sup>2</sup>**

---

*Slovy : Dvěstětřicet korun českých*

## **6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalecký posudek byl zpracován za podmínek předpokladu správnosti citovaných podkladů. V případě, že dojde ke změně skutečností, které jsou podkladem posudku, mohou být závěry odlišné. V případě zjištění nových skutečností je možné posudek revidovat, opravit a doplnit.

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultanti nebyli přizváni.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202205.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 504-08/22**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán	1
Mapa oblasti, fotodokumentace	1
Studie úpravy pozemku	1

## VL 1388

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1153/93</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kylešovice [711811]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1388</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	780
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	<a href="#">zeleň</a>
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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 Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.04.2022 15:00.

# Katastrální snímek

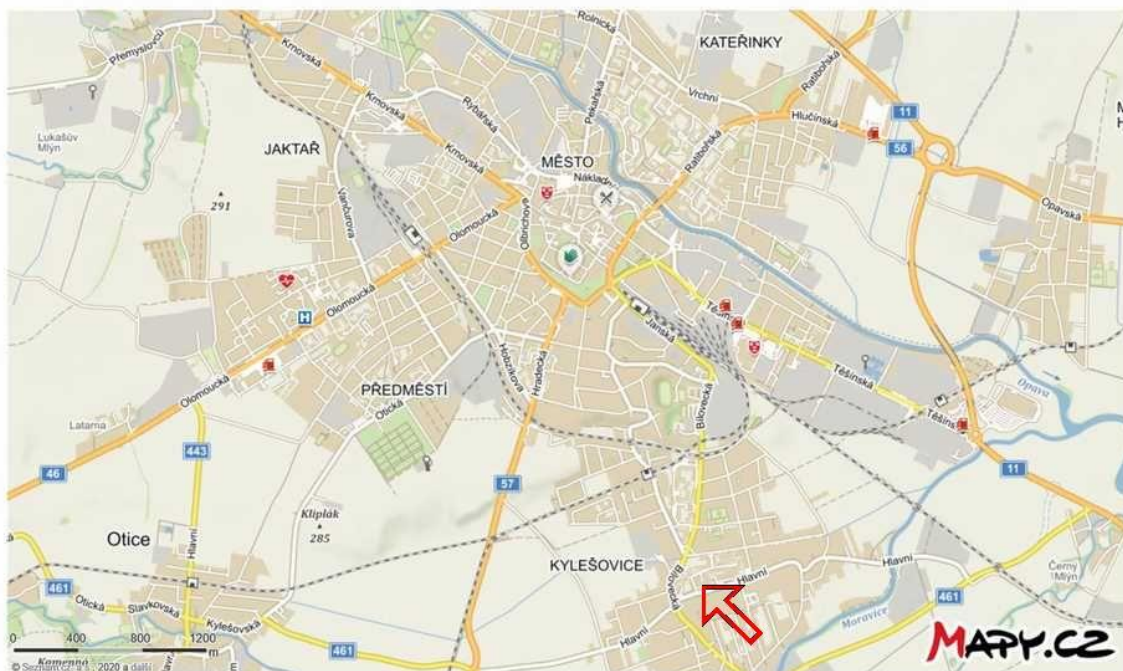


# Geometrický plán





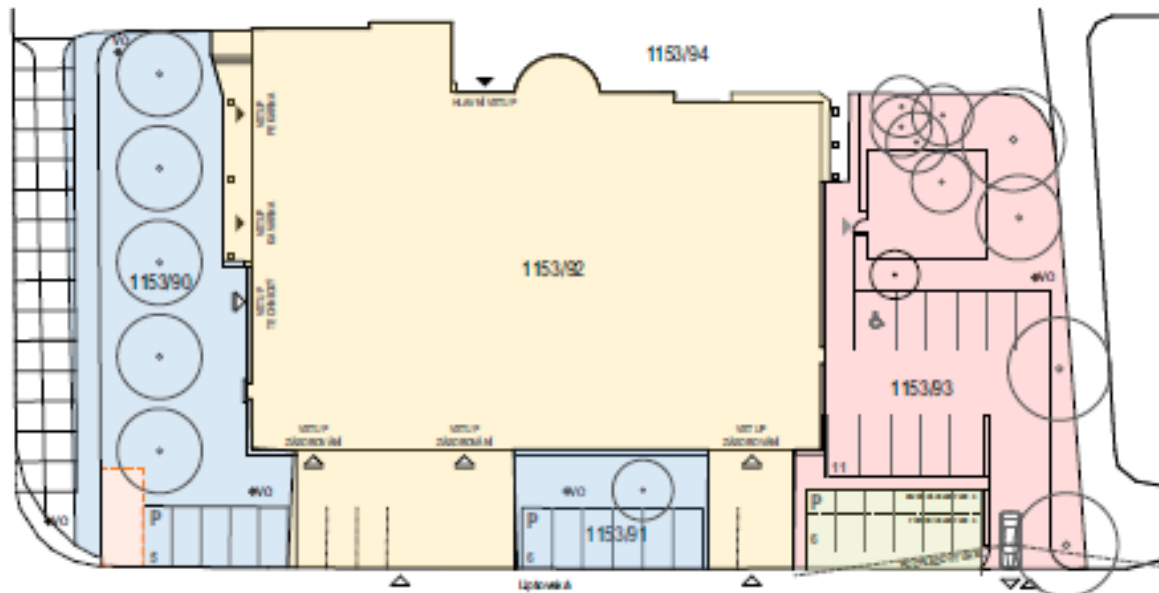
## Mapa oblasti



## Fotodokumentace



## Studie úpravy pozemku



### LEGENDA

- Kód územní plánu, parcela číslo území, kód zastav.
- Kód územní plánu, parcela číslo území, kód zastav.
- Kód územní plánu, parcela číslo území
- Kód územní plánu, parcela číslo území
- Kód územní plánu, parcela číslo území

**atelier38**  
ARCHITECTS

SITUACE - MAJETKOVÁ MAPA  
1:200 11



## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 504-08/22 evidence posudků.

V Opavě 19.04.2022

Ing. Jana Kašparová  
Jateční 2303/5  
746 01 Opava