Z N A L E C K Ý P O S U D E K č. 2715-63/21

o zjištěné a obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1561 a 2135/1, vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Objednavatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

Účel ocenění: Pro interní potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem pozemků.

Cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb. a 488/2020 Sb.

Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění:	12. 5. 2021
Datum místního šetření:	12. 5. 2021
Účastníci místního šetření:	znalec.

V Opavě, dne 12. 5. 2021. paré 1

Tento posudek obsahuje 8 číslovaných stran včetně obálky, 5 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1561 a 2135/1, k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. V souladu s požadavky objednatele je stanovena pouze jednotková cena pozemků. Posudek bude sloužit výhradně pro interní potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem pozemků. Předmětem ocenění je tzv. zainvestovaný pozemek, tj. pozemek, na kterém lze reálně realizovat stavbu rodinného domu (přístup po zpevněné asfaltové komunikaci, kompletní inženýrské sítě na hranici pozemku).

Zadavatel nesdělil znalci žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. 1561 a 2135/1
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 12. 5. 2021.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemku ze dne 12. 5. 2021.
- Kopie katastrální mapy ze dne 28. 4. 2021.
- Kopie územního plánu ze dne 28. 4. 2021.
- Územní studie (03/2021).
- Úřední oceňování majetku 2021 (CERM Brno, 2021).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak je zřejmé z podkladů, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1561 a 2135/1, k. ú. Jaktař, obec Opava. Jak je zřejmé z přiložené územní studie Obytný park „Stromovka“ v Opavě zpracované Ing. Arch. Petrem Stanjurou v březnu 2021, v 1. etapě zde má být připraveno celkem 56 stavebních po-

zemků pro rodinné domy. Pro účely tohoto ocenění se předpokládá existence dokončené zpevněné přístupové komunikace a přítomnost základních inženýrských sítí na hranici pozemku (minimálně elektřina, voda, kanalizace). Co se týče schváleného územního plánu, lokalita je zařazena do funkční plochy BI (bydlení individuální).

Základní údaje o oceňovaném pozemku jsou uvedeny v násl. tabulce:

Pol.	Znak	Popis
1	Trh s nemovitostmi	poptávka výrazně vyšší než nabídka
2	Lokalita-obec	Opava, část obce Jaktař
3	Konfigurace terénu	rovina
4	Poloha vzhledem k centru	okraj obce
5	Zástavba v okolí	rezidenční zástavba
6	Inženýrské sítě	voda, elektřina, kanalizace
7	Doprava	autobus, vlak, MHD
8	Dojezd	po zpevněné komunikaci
9	Životní prostředí	bez poškození
10	Příslušenství nemovitosti	-

7. Obsah posudku

Pozemky č. parc. 1561 a 2135/1, k. ú. Jaktař

B. Posudek I – cena zjištěná

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění 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. a č. 488/2020 Sb.

Pozemky č. parc. 1561 a 2135/1

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní - vznik nové atraktivní lokality Stromovka	III	0,08
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 zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,140}$

Index polohy

Typ staveb pro stanovení indexu polohy: Rezid. stavby v ost. obcích nad 2000 obyv.

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
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	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita vhodná pro bydlení	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: 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 chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,140 * 1,000 * 1,360 = **1,550**

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1	986,-	1,550		1.528,30

Pozemky č. parc. 1561 a 2135/1 - zjištěná jednotková cena celkem = 1.528,30 Kč/m2

Rekapitulace ceny zjištěné

Pozemky č. parc. 1561 a 2135/1	1.528,30 Kč/m2
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení dle § 50):	**1.530,00 Kč/m2**

C. Závěr posudku I

Celková jednotková cena zjištěná činí ke dni odhadu:

1.530,- Kč

t.j. slovy: **jedentisícpětsettřicet** korunčeských.

D. Posudek II – cena obvyklá

1. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ, ANALÝZA TRHU

V§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

1) věcná (nákladová) hodnota (porovnání s nutnými pořizovacími náklady, tj. náklady na pořízení pozemku a realizaci obdobné stavby, následně transformace do současnosti prostřednictvím uplatnění srážky za fyzické a morální opotřebení apod.)
2) výnosová hodnota (porovnání s předpokládanými výnosy, následně transformace do současnosti kapitalizací typického čistého ročního výnosu, příp. diskontováním řady ročních výnosů do současnosti)
3) porovnávací hodnota (porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitých věcí)

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalce, databází spolupracujících odhadců a realitních kanceláří, údajů z cenové mapy OctopusPro a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných pozemků existuje pro daný segment trhu poměrně málo.

2. VLASTNÍ OCENĚNÍ

Z vlastní databáze znalce byly vybrány 3 realizované prodeje obdobně situovaných a obdobně využívaných pozemků.

Pozemek č. 1 (realizovaný prodej pozemku č. parc. 302/14):
Obec: Otice
Katastrální území: Otice
Celková cena: 2.500.000,- Kč
Výměra: 847 m2
Jednotková cena: 2.952,- Kč/m2
Zdroj informace: Kupní smlouva, 2020-11 (V-10363/2020-806)

Pozemek č. 2 (realizovaný prodej pozemku č. parc. 2656/69:
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Celková cena: 2.412.500,- Kč
Výměra: 965 m2
Jednotková cena: 2.500,- Kč/m2
Zdroj informace: Kupní smlouva, 2019-08 (V-7468/2019-806)

Pozemek č. 3 (realizovaný prodej pozemku č. parc. 405/224):
Obec: Opava
Katastrální území: Kateřinky u Opavy
Celková cena: 1.827.100,- Kč
Výměra: 755 m2
Jednotková cena: 2.420,- Kč/m2
Zdroj informace: Kupní smlouva, 2020-12 (V-11048/2020-806)

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m^2]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m^2]	Váha
1	Otice	2.952,00	1,00	2.952,00	1 *)
2	Opava-Předměstí	2.500,00	1,00	2.500,00	1 *)
3	Kateřinky u Opavy	2.420,00	1,00	2.420,00	1 *)

*) použité váhy zohledňují míru shody s oceňovaným pozemkem

ZC = (2.952,00*1+2.500,00*1+2.420,00*1)/3 = 2.624,- Kč/m2

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku (%):

1) poloha, velikost, tvar pozemku, inženýrské sítě, příjezd apod.: + 10 %
2) právní vztahy – věcné břemeno, nevýhodný pronájem: -
3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

Celkem: + 10 %

Č. parc.	ZC [Kč/m^2]	Koef.	ZCU [Kč/m^2]	Výměra [m^2]	Obvyklá cena [Kč]
1561, 2135/1	2.624,00	1,10	2.886,40	1,00	2.886,40
Obvyklá cena celkem:				1,00	**2.886,40**

Obvyklá cena činí celkem (po zaokrouhlení): 2.900,00 Kč/m2

3. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Obvyklá cena majetku – pozemky č. parc. 1561 a 2135/1, k. ú. Jaktař - je stanovena ve výši hodnoty stanovené porovnávací metodou. Porovnávací hodnota v sobě zahrnuje cenotvorné faktory trhu a je odrazem současné nabídky a poptávky po přiměřeně srovnatelných nemovitých věcech v příslušném segmentu trhu.

E. Závěr posudku II

Celková jednotková cena obvyklá činí ke dni odhadu:

2.900,- Kč/m2

t.j. slovy: **dvatisícedevětset** korunčeských.

F. Odůvodnění

Cena zjištěná v tomto konkrétním případě dosahuje pouze cca 53 % ceny obvyklé. Cena zjištěná nemá dostatečnou vypovídací schopnost (oceňovací předpisy využívají statistické údaje se zpožděním, dostatečně nezohledňují polohu a možnost budoucího zhodnocení pozemku).

V Opavě, dne 12. 5. 2021.

Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,
2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2715-63/21 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2715-63/21.

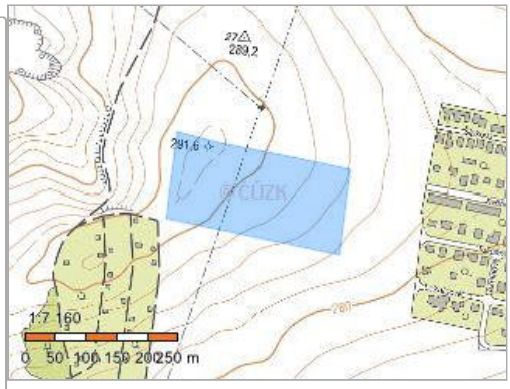
Podpis znalce

Přílohy:

1. Informace o pozemku – 2 strany
2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
3. Kopie územního plánu – 1 strana
4. Územní studie – 1 strana

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1561
Obec:	Opava [505927]
Katastrální území:	Jaktař [711730]
Číslo LV:	740
Výměra [m^2]:	40412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51100	40412

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

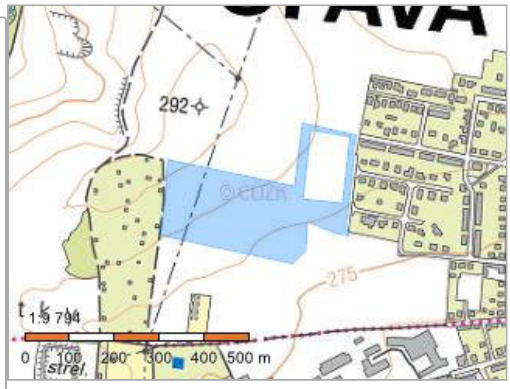
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.05.2021 07:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2135/1
Obec:	Opava [505927]
Katastrální území:	Jaktař [711730]
Číslo LV:	740
Výměra [m^2]:	65726
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51100	55326
51400	10400

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné 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 Opava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.05.2021 07:00.

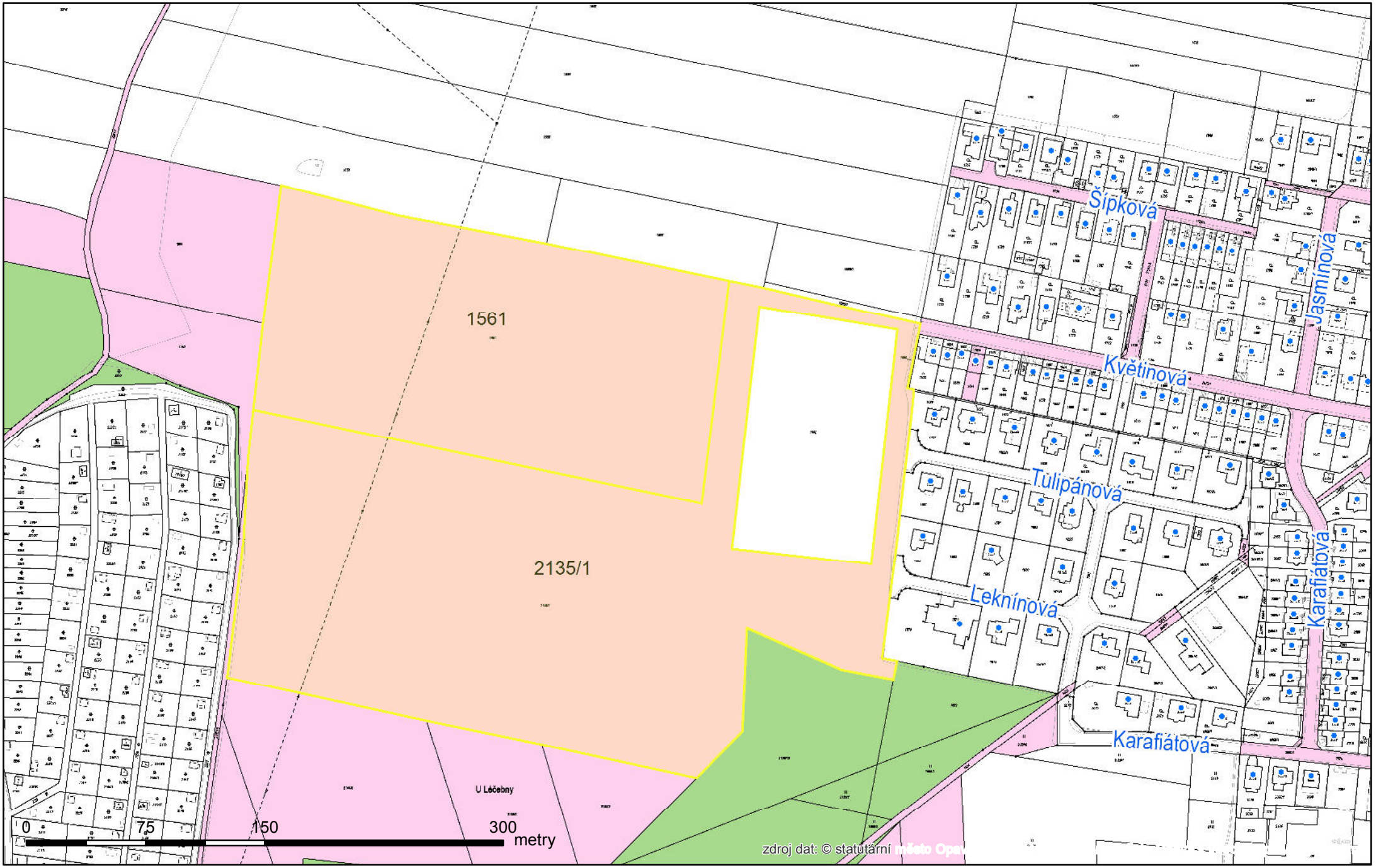
© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Opava

část parc.č. 1561, 2135/1

1:3 000

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



LEGENDA:

- RD a budovy OV - návrh
- chodníky
- obytná zóna dle TP 103
- pojízdné komunikace
- parkovací stání
- pojízdné plochy / rampy / ostatní plochy
- autobusová zastávka
- cyklopruh
- soukromé pozemky
- veřejná zeleň
- polosoukromá zeleň - předzahrádky
- vzrostlá zeleň - stromořadí
- suchý příkop - průleh
- vodní plocha - retenční nádrž
- veřejné osvětlení
- boxy pro kontejnery-tříděný odpad
- sáňkařský svah

Regulační prvky

- stavební čára
- zastavitelný prostor RD

platí požadavky prostorové regulace dle ÚPmO

platí požadavky Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Informativní prvky

- parcelní hranice
- stávající objekty
- hranice řešeného území
- hranice řešeného území - I. ETAPA
- hranice funkčních ploch dle platného ÚPmO

0 10 20 50 100

CHARAKTERISTIKA POZEMKŮ:

A++ vstup na pozemek z východní strany, zahrada orientiována na západní stranu pro odpolední pobytový čas a zároveň pozemek sousedí ze dvou stran s kvalitním veřejným prostranstvím, pozemek má pouze dva sousedy	A+ vstup na pozemek z východní strany, zahrada orientiována na západní stranu pro odpolední pobytový čas nebo pozemek sousedí ze dvou stran s kvalitním veřejným prostranstvím, pozemek má pouze dva sousedy	A pozemek je sice o něco méně hodnotný než předchozí dvě kategorie, avšak stále svým tvarem a orientací ke světovým stranám umožňuje velkorysé proslunění domu z jižní strany

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH JK-Z18 a JK-Z19

OBYTNÝ PARK "STROMOVKA" V OPAVĚ

POŘIZOVATEL: **Magistrát města Opavy**

ZPRACOVATEL: **Ing.arch. Petr Stanjura, ČKA 03594, OHA MM Opavy**

ČÍSLO ZAKÁZKY:

DATUM: 03/2021

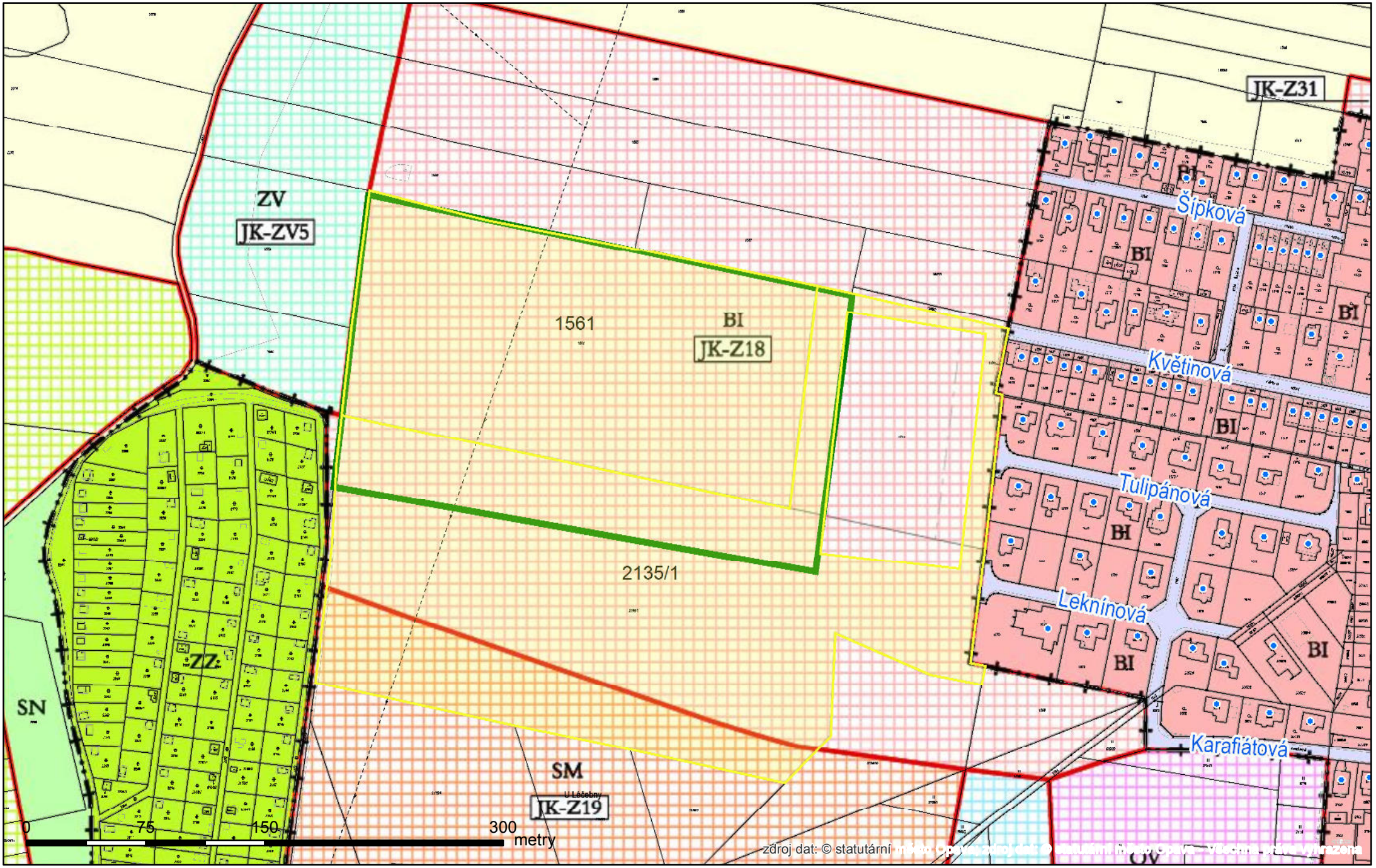
SITUACE - 1. ETAPA

KATEGORIE POZEMKŮ

1:5000 **15**

Opava

část parc.č. 1561, 2135/1

1:3 000

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava