



## **Žadatel: ZO Za Vodárnou**

**Věc: Žádost o odkoupení pozemků v zahrádkové osadě**

### **Předmět:**

Na základě požadavku vedení města vytypoval odbor majetku spolu s oddělením územního plánu zahrádkové osady, které lze odprodat. Konkrétně se jedná o osadu Za Vodárnou a osadu Radost. Zahrádkové osady jsou dle územního plánu v plochách zemědělských – zahrady, nejsou omezeny žádným limitem.

OMM nabídl stávajícím uživatelům prodej jednotlivých zahrádek **v osadě Za Vodárnou** za cenu dle znaleckého posudku. Cena dle posudku činí 435,00 Kč/m<sup>2</sup>. Vedení města doporučilo prodej pozemku při platbě najednou za 400,00 Kč/m<sup>2</sup>, při platbě na splátky do 5-ti let zůstává cena dle znaleckého posudku.

(Vzhledem k tomu, že stavby zahradních chatků umístěné na prodávaných pozemcích nejsou zapsány v katastru nemovitostí a město neumí ověřit časový test u těchto budov ve vztahu k DPH, bude požadováno prohlášení vlastníka stavby. Pokud kupující čestně prohlásí, že stavbu užívá déle než 5 let, bude prodej pozemků od DPH osvobozen, jinak je nutno z prodeje odvést DPH. Smlouva je tedy v čl. IV. připravena variantně.)

Osada Za Vodárnou byla vybudována v roce 2004 (mimo jiné jako náhrada za zrušenou osadu u Ostroje). V rámci vzniku nové osady vybuďovalo SMO příjezdovou komunikaci, přípojku vody, přípojku NN a oplocení. Zůstatková hodnota majetku činí 329.425,00 Kč. Na základě požadavku předsedkyně ZO byl vedením města doporučen prodej příjezdové komunikace, přípojky vody, přípojky NN a oplocení Českému zahrádkářskému svazu za symbolickou 1 Kč. Odbor finanční s výší kupní ceny ve vztahu k zákonu o DPH nesouhlasí. Cena je natolik symbolická, že se spíše jedná o dar než o prodej majetku. Vzhledem k tomu, že by mohl FÚ tuto transakci napadnout, byla s kupujícím dohodnuta kupní cena ve výši 900,00 Kč.

Ke každé jednotlivé zahrádce (umístěné na parc.č. 2123/67 – 2123/155, k.ú. Opava – Předměstí) bude odprodán podíl na přístupové komunikaci (parc.č. 2123/34) o velikosti 1/89.

**Cena : 11.608.623,- Kč**

**RM: 16.12. 2022, č.u: 41/4/RM/22, odst.1), 2), schvaluje modelové smlouvy**

**Záměr prodeje zveřejněn: pod č. 429/22 (od 20.7. do 5.8.2022) a pod č.192/23 (od 6.4. – 22.4.2023)**



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 454-26/2020

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava - Předměstí, 1m2</b>
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa:	Opava, 746 01 Opava
<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
Adresa:	Horní náměstí 69, 74626 Opava
<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
Adresa:	Horní náměstí 69, 74626 Opava
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Lumír Šebrle</b>
Adresa:	U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: 75434741	telefon: 734 462 558 e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro případné jednání o prodeji (ocení stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**435 Kč**

Stav ke dni: 2.11.2020  
Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření: 2.11.2020  
Počet příloh: 4  
Počet vyhotovení: 2

**V Opavě, dne 6.11.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618, vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 2.11.2020

#### Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve

znění vyhlášky č. 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 57 676 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" 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			
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 checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Celkový popis

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno z vodovodu vybudovaného nájemci. Nájemci byl v minulosti proveden rozvod NN, na který jsou napojeny jednotlivé zahrádky. Dle platného ÚP se jedná o plochy zemědělské - zahrady

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m2

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m2

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava - Předměstí, 1m2  
 Adresa předmětu ocenění: Opava  
 746 01 Opava  
 LV: 3618  
 Kraj: Moravskoslezský  
 Okres: Opava  
 Obec: Opava  
 Katastrální území: Opava-Předměstí  
 Počet obyvatel: 56 638  
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 076,00 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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 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 - železniční trať.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zahrádkářská osada, možnost rekreace	III	0,15
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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



$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha v klidné části města. V dnešní době postupně preference rekreačního potenciálu zahrádek.	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,678}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,820}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,820}$$

### **1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m2**

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů, kterým je pronajímán. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno napojením na veřejný vodovodní řad. Rovněž je vybudován rozvod NN k jednotlivým zahrádkám z trafostanice na okraji pozemku. Pozemkem prochází vodovodní a plynový řad. Pozemek je zatížen věcným břemenem vodovodu vybudovaného nájemci - ve prospěch Českého zahrádkářského svazu. Toto nesnižuje hodnotu pozemku. Dále je zatížen věcným břemenem ve prospěch SME a to zasahujícím ochaným pásmem VN vedoucím okrajem pozemku. Vzhledem k tomu, že v sousedství VN se nachází obslužná komunikace zahrádek, ani toto negativně neovlivňuje cenu pozemku. Po dohodě s objednatelem posudku vzhledem k tomu, že není v této chvíli určen způsob prodeje nebude s případnými omezeními vyplývajícími z umístění plynovodu a vodovodního řadu při určení ceny uvažováno a

toto bude popřípadě řešeno po určení způsobu prodeje. Na pozemku se rovněž nachází obslužné a přístupové komunikace částečně zpevněné šterkem a recyklátem. Rozvody a stavby na pozemku byly vybudovány nájemci pozemku.

Dle platného ÚP se jedná o plochy zemědělské - zahrady.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,678$

## Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 076,-	0,50	0,678	1,000		364,76
Index trhu $I_t$ je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	2134/1	1	364,76		364,76
Jiný pozemek - celkem				1		<b>364,76</b>

**Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m<sup>2</sup> - zjištěná cena celkem**

**= 364,76 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m<sup>2</sup>

##### **Oceňovaná nemovitá věc**

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů, kterým je pronajímán. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno napojením na veřejný vodovodní řad. Rovněž je vybudován rozvod NN k jednotlivým zahrádkám z trafostanice na okraji pozemku. Pozemkem prochází vodovodní a plynový řad. Pozemek je zatížen věcným břemenem vodovodu vybudovaného nájemci - ve prospěch Českého zahrádkářského svazu. Toto nesnižuje hodnotu pozemku. Dále je zatížen věcným břemenem ve prospěch SME a to zasahujícím ochaným pásmem VN vedoucím okrajem pozemku. Vzhledem k tomu, že v sousedství VN se nachází obslužná komunikace zahrádek, ani toto negativně neovlivňuje cenu pozemku. Po dohodě s objednatelem posudku vzhledem k tomu, že není v této chvíli určen způsob prodeje nebude s případnými omezeními vyplývajícími z umístění plynovodu a vodovodního řadu při určení ceny uvažováno a toto bude popřípadě řešeno po určení způsobu prodeje. Na pozemku se rovněž nachází obslužné a přístupové komunikace částečně zpevněné šterkem a recyklátem. Rozvody a stavby na pozemku byly vybudovány nájemci pozemku.

Dle platného ÚP se jedná o plochy zemědělské - zahrady.

**Plocha pozemku:** 28 726,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>1, Pozemek zahrádkářské osady</b>	
<b>Lokalita:</b>	Stará silnice	
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářské osady s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno studnami na pozemku, napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě není provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.	
<b>Pozemek:</b>	2 355,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	2 355,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Lokalita - Lepší	1,05	Zdroj: Prodej 2019
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší	1,06	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2019	1,00	
K6 Vybavenost - Lepší	1,01	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
378 Kč	1,12	423 Kč

<b>Název:</b>	<b>Pozemky zahrádkářské osady</b>	
<b>Lokalita:</b>	Stará silnice	
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářské osady s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno studnami na pozemku, napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě není provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.	
<b>Pozemek:</b>	4 929,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	4 929,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Lokalita - Lepší	1,05	Zdroj: Prodej 2019
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší	1,06	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2019	1,00	
K6 Vybavenost - Lepší	1,01	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
398 Kč	1,12	446 Kč

<b>Název:</b>	<b>3, Pozemky zahrádkářské osady</b>	
<b>Lokalita:</b>	Palhanecká	
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků a dalších objektů jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody napojeným na soukromou vodovodní přípojku v majetku jiného vlastníka. Rovněž je vybudován rozvod NN a napojení. Dle platného ÚP se jedná o	

plochy zahrádkářských osad. Rozvody a stavby, oplocení byly vybudovány nájemci pozemku. Pozemky se nachází přímo pod vedením VN v jeho ochranném pásmu.

**Pozemek:** 924,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 924,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - Lepší	1,06	Zdroj: Prodej 2019
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00	
K3 Tvar pozemku - Lepší	1,04	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné	1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2019	1,00	
K6 Vybavenost - Srovnatelná	1,00	

**Cena**

390 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**

1,10

**Upravená cena**

429 Kč

**Název:** 4, Pozemky zahrádkářské osady

**Lokalita:** Filípkova

**Popis:** Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatek jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody napojeným na veřejný vodovod. Rovněž je vybudován rozvod NN. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad. Rozvody a stavby na pozemku byly vybudovány nájemci pozemku.

**Pozemek:** 986,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 986,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - Horší	0,99	Zdroj: Prodej 2018
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00	
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,99	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018	1,00	
K6 Vybavenost - Horší	0,98	

**Cena**

450 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**

0,96

**Upravená cena**

432 Kč

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Zahrádkářská osada, která se nachází na oceňovaném pozemku v městských sadech. Pozemek zahrádek je napojen na elektro, zásobování vodou z rozvodem z veřejného vodovodu. Tyto rozvody byly vybudovány nájemci zahrádek. Pozemky jsou porovnávány s konkrétními prodeji pozemků zahrádkářských osad v jiných lokalitách, které byly realizovány v poslední době. Oceňovány jsou pozemky bez vlivu staveb a vybavení vybudovaných nájemci pozemků. Různost vybavení, dostupnost MHD, možnost parkování je zohledněna v koeficientu vybavenost. Možnosti napojení na sítě jsou zohledněny v koeficientu inženýrské sítě. Minimální cena 1m<sup>2</sup> je 423,- Kč, maximální 446,- Kč, průměrná 433,- Kč. Odhadovaná cena 1m<sup>2</sup> těchto pozemků se dle názoru znalce nachází okolo průměru srovnávaných pozemků v oblasti mírného nadprůměru. Je odhadnuta ve výši 435,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	423 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	433 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	446 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>435 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>435 Kč/m<sup>2</sup></b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m<sup>2</sup> 364,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 364,80 Kč/m<sup>2</sup>**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 360,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Třistašedesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**360 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Třistašedesát Kč/m<sup>2</sup>

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 2123/34 k.ú. Opava-Předměstí, 1m<sup>2</sup> 435,- Kč/m<sup>2</sup>

**Porovnávací hodnota**

**435 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Silné stránky

Pozemky jsou určeny platným ÚP pro zahrádkářské kolonie. na pozemku je vybudován rozvod elektra vody. Pozemek se nachází v klidné zóně vhodné k rekreaci.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat realizované prodeje pozemků zahrádkářských osad se stejným využitím. Obvyklá cena byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

### Obvyklá cena

**435 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Čtyřistatřicetpět Kč/m<sup>2</sup>

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

## **Závěr**

**Administrativní cena pozemku 1m<sup>2</sup> p.č. 2123/34 k.ú Opava-Předměstí zjištěná ke dni odhadu:**

**360,-Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Třistašedesát,- Kč/m<sup>2</sup>

**Obvyklá cena (tržní hodnota) 1m<sup>2</sup> pozemku p.č. 2123/34 k.ú Opava-Předměstí ke dni odhadu:**

**435,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Čtyřistatřicetpět,- Kč/m<sup>2</sup>

V Opavě 6.11.2020

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

### **Znalecká doložka:**

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. 454-26/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 454-26/2020.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí L.V. 3618	1
Výřez mapy z platného ÚP	1
Fotodokumentace	1



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 462-35/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek p.č.2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava-Předměstí včetně stavby opevnění, které se na něm nachází.

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

**VLASTNÍK:** Statutární město Opava

Adresa: Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

**OBJEDNATEL:** Statutární město Opava

Adresa: Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

**ZHOTOVITEL:** Ing. Lumír Šebrle

Adresa: U Švédské kaple 45, 747 05 Opava

IČ: 75434741

telefon: 734 462 558

e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení administrativní a obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**67 000 Kč**

Stav ke dni: 20.10.2020

Počet stran: 16 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 4

provedena pouze obhlídka

Počet vyhotovení: 2

**V Opavě, dne 30.11.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

- 1, Stanovení administrativní ceny dle cenového předpisu
- 2, Odhad ceny obvyklé

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### Přehled podkladů

1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618 - vyhotoveno dálkovým přístupem.

2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem

3, Prohlídka dne 20.10.2020

4, Stránky Řopiky.net

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 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 56 638obyvateli. 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.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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 checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Celkový popis

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Jedná se o opevnění vybudované před druhou světovou válkou v roce 1937 evidované pod číslem Objekt III 332 A-120. Objekt se nachází na jedné z pronajatých zahrádek v zahrádkářské osadě Radost v sousedství Městských sadů. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt se dle platného ÚP nachází v plochách zemědělských - zahrady.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Objekt už není využíván jako bunkr. Je používán k příležitostnému uskladnění

ovoce a zeleniny

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba neslouží svému původnímu účelu

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí
2. Pozemek 2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava-Předměstí

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú.  
Opava-Předměstí včetně stavby opevnění, které se na něm nachází.

Adresa předmětu ocenění: Opava  
746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 56 638

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,076,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Budova je součástí bývalého areálu Květeny, příjezd přes cizí pozemek nezajištěný věcným břemenem.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Objekt obecně se sníženou možností využití	I	-0,15
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$$

Index polohy

Typ stavby na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,516}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,408}$$

### **1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí**

Jedná se o řopík vybudovaný v rámci pohraničního opevnění v roce 1937. Veškeré konstrukce ze železobetonu. Uvnitř žádné vybavení ani instalace. Objekt se nachází v ploše zahrádkářské osady. Vlastník objektu i pozemku je stejný. K objektu přináleží pozemek o rozloze 62 m<sup>2</sup>. Jedná se o řopík typ A - 120 Z.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová plošná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	27,00 m <sup>2</sup>	3,40 m	91,80
Součet	<b>27,00 m<sup>2</sup></b>		<b>91,80</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 91,80 / 27,00 = 3,40 m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 27,00 / 1 = 27,00 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.NP	(27)*(3,40) = 91,80 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	91,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>91,80 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy,poškozená izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100



20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	C	7,00	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	C	2,90	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6270</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1644
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6270
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430

Základní cena upravená	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 957,33</b>
<b>Plná cena:</b>	91,80 m <sup>3</sup> * 3 957,33 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>363 282,89 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 113 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 83 / 113 = 73,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,5 % / 100)

*	0,265
=	<b>96 269,97 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 96 269,97 \* 5 % =

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

-	4 813,50 Kč
=	<b>91 456,47 Kč</b>
*	0,408
=	<b>37 314,24 Kč</b>

**Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí - zjištěná cena** = **37 314,24 Kč**

### 2. Pozemek 2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava-Předměstí

Jedná se o pozemky pod stavbou a ve funkčním celku. Pozemky jsou neudržované. Venkovní úpravy a zeleň, která se na nich nachází dlouhodobě bez údržby.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,790**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,516**

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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

Index omezujících vlivů 
$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,790 \* 1,000 \* 0,516 = 0,408**

**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	1 076,-	0,408		439,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2123/40	62	439,01	27 218,62
Stavební pozemek celkem			62		<b>27 218,62</b>

**Pozemek 2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava-Předměstí = 27 218,62 Kč**  
**- zjištěná cena celkem**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí

###### Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

<b>Užitná plocha:</b>	24,50 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	83,30 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	24,50 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	62,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1, Objekt opevnění</b>	
<b>Lokalita:</b>	Jaktař	
<b>Popis:</b>	77200845 (VS): Opava - bunkr („řopík“) SLO VEČ R420P, k.ú. Jaktař, okres Opava. Typový objekt stálého lehkého opevnění (A-140 Z) stojící na pozemku p.č. 2730/2, který je včetně malého okolního pozemku ve vlastnictví třetí osoby (pozemky nejsou předmětem koupě a přístup k objektu není smluvně zajištěn). „Řopík“ stojí bezprostředně u silnice 1/11 na výjezdu z ulice Bruntálská cca 500 m od zastavěné místní části Jaktař. Jde o železobetonovou stavbu z roku 1938, technický stav objektu odpovídá jeho stáří, bez většího poškození. Objekt je bez inženýrských sítí.	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Vítězná nabídka 2020		1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná		1,00
K3 Poloha - Lepší		1,05
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné		1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný		1,00
K6 Vliv pozemku - Lepší		1,68
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
51 100 Kč	1,76	<b>89 936 Kč</b>



Zdroj: Vítězná nabídka 2020

<b>Název:</b>	<b>2, Objekt opevnění</b>	
<b>Lokalita:</b>	Jaktař	
<b>Popis:</b>	<b>77200846 (VS): Opava - bunkr („řopík“) SLO VEČ R360P</b> , k.ú. Jaktař, okres Opava. Typový objekt stálého lehkého opevnění (A-120) stojící na pozemku p.č. 2352/2, který je v podílovém spoluvlastnictví dvou fyzických osob. Nachází se již mimo zastavěnou západní část Opavy v zemědělsky obhospodařovaném lánu bez smluvně zajištěného přístupu cca 50 m od zpevněné komunikace (ul. Písková), po které je současně vedena turistická trasa a po cca 150 m i cyklostezka „6167 Radegast Opava“ z ulice Slavkovské směrem na Zlatníky a Stěbořice. Jde o železobetonovou stavbu z roku 1938, technický stav objektu odpovídá jeho stáří, bez většího poškození, zarostlý náletovými dřevinami. Objekt je bez inženýrských sítí.	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Vítězná nabídka 2020	1,00	
K2 Velikosti objektu - Větší	1,01	
K3 Poloha - Lepší	1,15	
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - Lepší	1,05	
K6 Vliv pozemku - Lepší	1,68	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>
27 500 Kč	2,05	56 375 Kč



Zdroj: Vítězná nabídka 2020

<b>Název:</b>	<b>3, Objekt opevnění</b>	
<b>Lokalita:</b>	Jaktař	
<b>Popis:</b>	<b>77200847 (VS): Opava - bunkr („řopík“) SLO VEČ R0P270P</b> , k.ú. Jaktař, okres Opava. Typový objekt stálého lehkého opevnění (A-140 Z) stojící na pozemku p.č. 756/2, který je v podílovém spoluvlastnictví čtyř fyzických osob (pozemek není předmětem koupě), je situován na severozápadním okraji města místní části Opava - Předměstí, a leží v zemědělsky obhospodařovaném poli, vklíněném mezi zahrádkářskou kolonií a areál stavebnin bez smluvně zajištěného přístupu. Jde o železobetonovou stavbu z roku 1938, technický stav objektu odpovídá jeho stáří, je pouze mírně poškozen ostřelováním. Objekt je bez inženýrských sítí.	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Vítězná nabídka 2020	1,00	
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00	
K3 Poloha - Lepší	1,15	
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - Lepší	1,10	
K6 Vliv pozemku - Lepší	1,68	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>
27 500 Kč	2,13	58 575 Kč



Zdroj: Vítězná nabídka 2020

<b>Název:</b>	<b>4, Objekt opevnění</b>	
<b>Lokalita:</b>	Velké Heraltice	

**Popis:** 77201932 (VS): Opava – bunkr („řopík“) SLO VEČ 25OP, k.ú. Velké Heraltice.  
 Typový objekt stálého lehkého opevnění (A-120) stojící na pozemku p.č. 1070, který je ve vlastnictví třetí osoby (pozemek není předmětem koupě). Nachází se mimo zastavěnou část obce, v zemědělsky obhospodařovaném lánu cca 50 m vpravo od silnice III. třídy spojující obce Velké Heraltice a Košetice, po které je zároveň vedena cyklostezka „Radegast Opava“. Jde o železobetonovou stavbu z roku 1938, jejíž technický stav odpovídá jejímu stáří. Přístup k objektu není smluvně zajištěn, objekt není napojen na inženýrské sítě a vstup do něj byl zazděn. Je bez většího poškození, pouze částečně zarostlý náletovými dřevinami.

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Vítězná nabídka 2020	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,01
K3 Poloha - Lepší	1,20
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Lepší	1,68
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Vítězná nabídka 2020

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
30 155 Kč	2,04	61 516 Kč

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Objekty pro porovnání jsou opevnění stejného, nebo velmi podobného typu jako oceňovaný objekt. Jedná se o realizované prodeje v roce 2020. Tři objekty se nachází v k.ú. Jaktar, jeden v k.ú. Velké Heraltice. Všechny porovnávané objekty se nachází na pozemcích jiného vlastníka a byly proto prodávány bez pozemku. Proto je u koeficientu K6 - vliv pozemku zvolen index, který vyjadřuje přibližně hodnotu pozemku ve výši dle administrativního ocenění. Jelikož se dle názoru znalce nejvíce polohou blíží srovnávací vzorek 1, byla mu přisouzena největší váha.

Minimální jednotková porovnávací cena	56 375 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 601 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	89 936 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>66 601 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>66 601 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí	37 314,20 Kč
2. Pozemek 2123/40 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava-Předměstí	27 218,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 64 532,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 64 530,- Kč**

slovy: Šedesátčtyřitisícpětsetřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**64 530 Kč**

slovy: Šedesátčtyřitisícpětsetřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba na pozemku p.č. 2123/40 k.ú. Opava-Předměstí	66 601,- Kč
---	-------------

**Porovnávací hodnota**

**66 601 Kč**

#### Silné stránky

Nemovitost se nachází v zahrádkářské kolonii s možností využití jako skladu ovoce a zeleniny. Přístup je pro uživatele bezproblémový a v budoucnu je možné i napojení např. na elektro.

#### Slabé stránky

Morálně zastaralá stavba

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nejlépe obvyklé ceně (tržní hodnotě) odpovídá hodnota stanovená porovnáním s reálně obchodovanými nemovitostmi na trhu. Obvyklou cenu nemovitosti ke dni znaleckého posudku odhaduji ve výši ceny porovnávací ve výši 67.000,- Kč.

### Obvyklá cena

**67 000 Kč**

slovy: Šedesátsedmtisíc Kč

## **Závěr**

**Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu**

**64.530,- Kč**

**slovy: Šedesátčtyřtisícpětsetřicet,- Kč**

**Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu**

**67.000,- Kč**

**slovy: Šedesátsedmtisíc,- Kč**

V Opavě 30.11.2020

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

### **Znalecká doložka:**

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. 462-35/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 462-35/2020.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z KN, LV 3618 ze dne 20.10.2020	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Situace	1