

ČY 32860/2022



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

PID

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp.s. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: 11. 03. 2022	Zprac.	
Č.j.:	Sk.zořh.	
Přílohy / Poč. list.		

A. Žadatel:

Fyzická osoba
 Fyzická osoba podnikající
 Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	██████████	Příjmení	██████████
Titul před		Titul za	
Adresa trvalého pobytu		Datum narození	
Ulice	██████████	Číslo popisné	██████████
Část obce	██████████	Obec	██████████
Telefon	██████████	PSC	██████████
E-mail	██████████	Dat. schránka	
Kontaktní adresa		<input checked="" type="checkbox"/> Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.	
Ulice	██████████	Číslo popisné	██████████
Část obce	██████████	Obec	██████████
		PSC	

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo 390	m ² 1 241	kultura ostatní komunikace	Katastr Jaktář
2:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

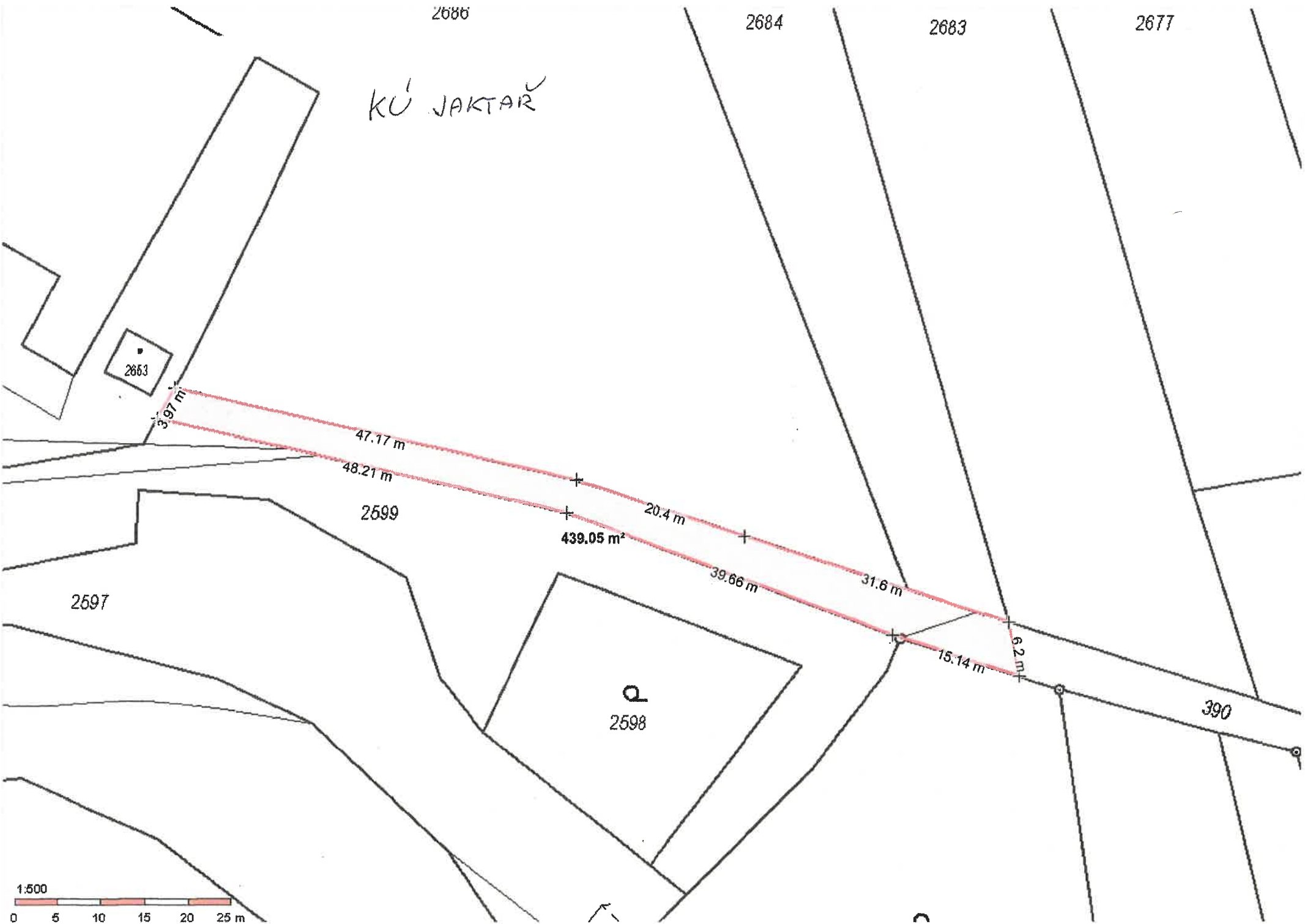
Mám zájem o koupi části výše uvedeného pozemku o výměře cca 440m². Tento pozemek slouží jako příjezdová komunikace, která ale mezi mými pozemky končí v plotě (je slepá). Jedná se tedy o konec této komunikace o délce cca 100m. Po celé této délce po obou stranách jsou jen mé pozemky. Jelikož je komunikace nezpevněná a město Opava se několik desetiletí o komunikaci nestará, přináší její užívání problémy místním občanům. Konkrétně se jedná o rozvážení bláta v deštivých dnech. Tento problém se již řešil se zástupci města odbor majetku a dopravy už v minulém roce a opět i letos, tj. konkrétně dnes 10.3.2022. Při ústním jednání mi bylo sděleno zástupci města, že na zpevnění celé trasy komunikace nemá město peníze. Proto jsem zástupcům města při šetření na místě samém, ústně navrhl, že předmětný konec této komunikace od města odkoupím a zpevním na vlastní náklady. Toto teď činím i písemně. Součástí této žádosti je příloha situační mapky, kde je červenou barvou zaznačeno konkrétní území, o které mám zájem.

Děkuji
S úctou
██████████

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²				ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
390	12	41	ostat. pl. ostat.komunikace		390/1	8	07	ostat. pl. ostat.komunikace				2	390	740	8	07
2683	33	88	travní p.		390/2	4	34	ostat. pl. ostat.komunikace				0	390	740	4	34
2684	22	78	travní p.		2683	33	88	travní p.				0		1708		
	69	07			2684	22	78	travní p.				0		377		

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednodušené evidence		ha	m ²	
2683		52112	33	88		2684		52112	22	78	

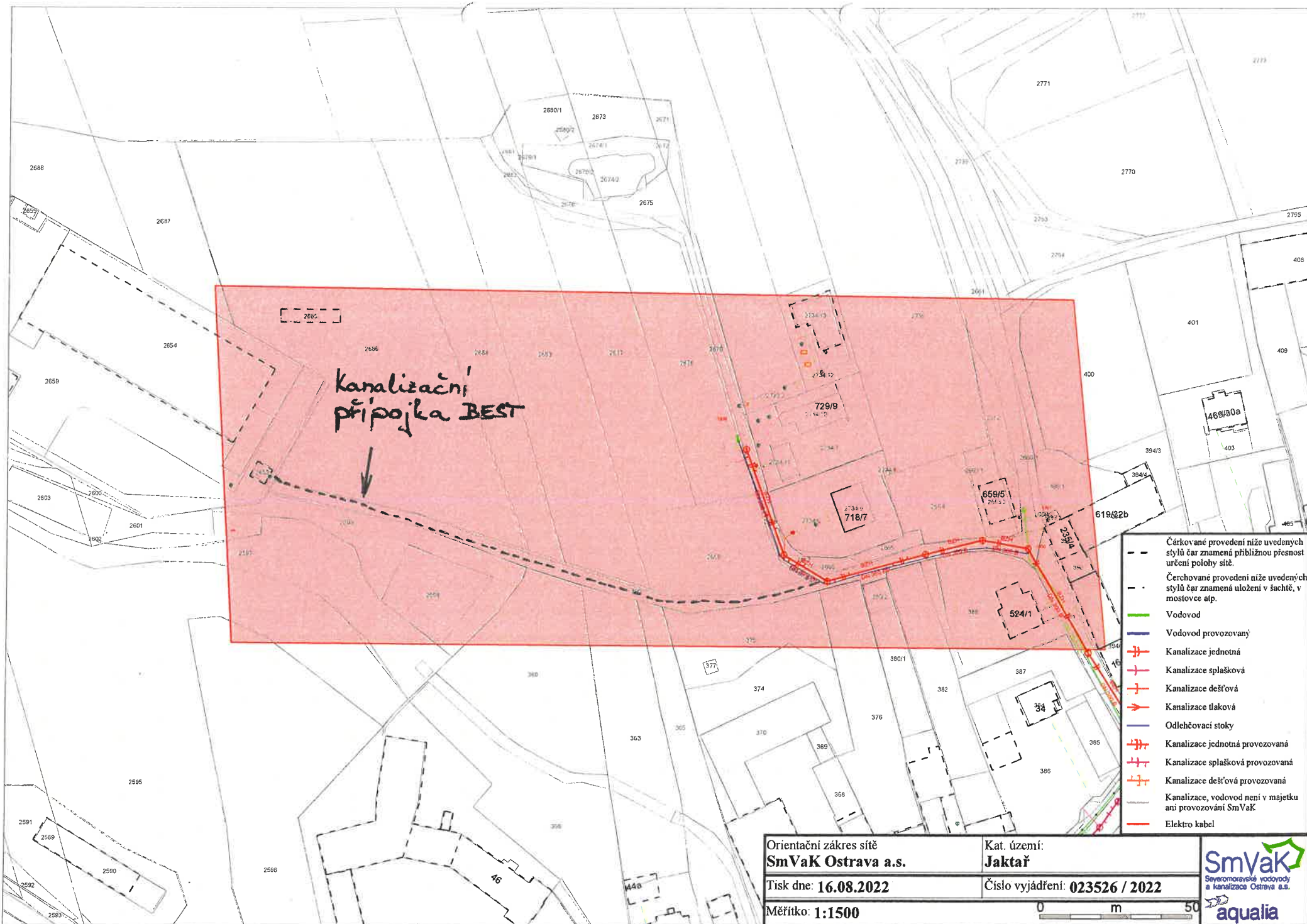
Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček		Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 7558/1996		
	Dne: 22. září 2022 Číslo: 124/2022		Dne: 30. 9. 2022 Číslo: 7124/2022		
Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhovitel: Ing. Jiří Hlaváček Za Humny 1007/8, Opava, IČO 12695548 Tel.: 607842764		Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.			
Číslo plánu: 2081-119/2022		Ing. Michaela Pláteníková KU pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-2143/2022-806 2022.09.29 08:47:00 +02'00'			
Okres: Opava					
Obec: Opava					
Kat. území: Jaktař					
Mapový list: Opava 9-3/11					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu, dř kolíky					

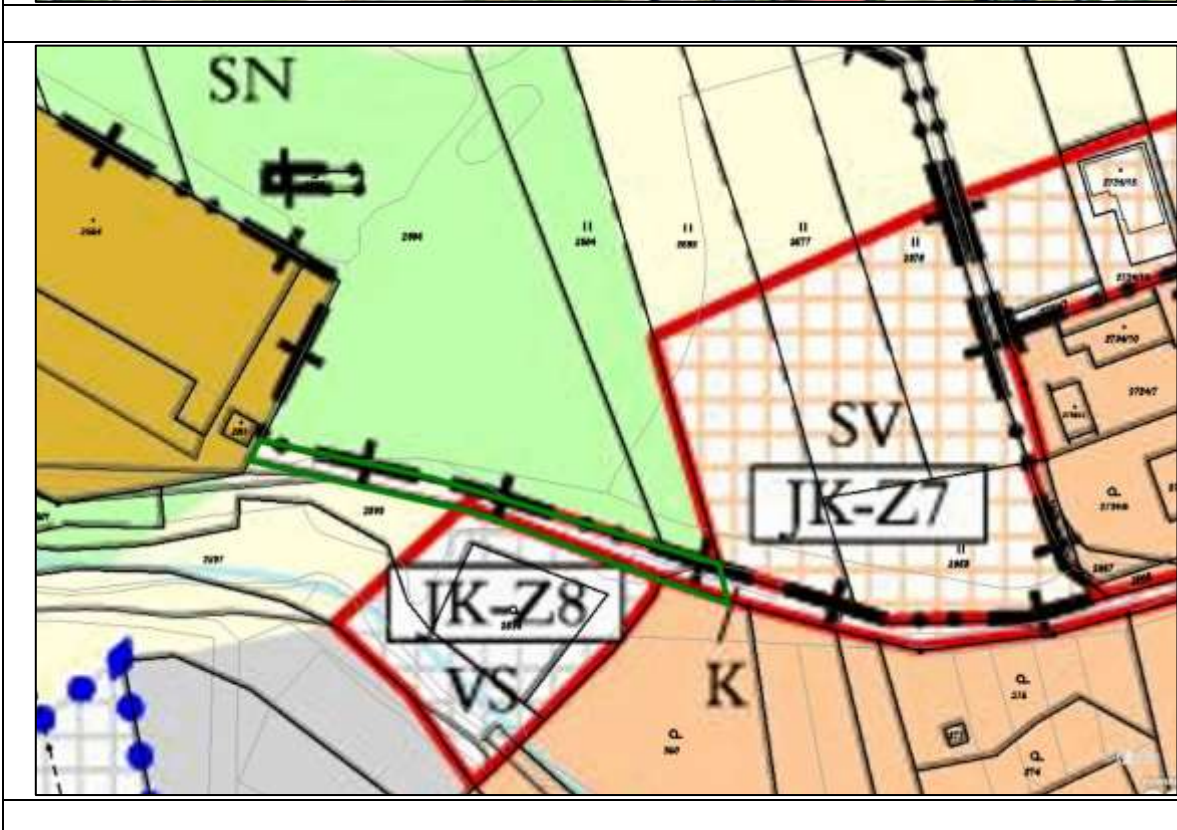


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1004-45	499468.75	1086237.05	3	dř. kolík
1004-46	499486.81	1086231.30	3	dř. kolík
1	499476.13	1086234.70	3	znak z plastu
2	499474.46	1086229.44	3	znak z plastu



k.ú. Jaktář



k.ú. Jaktář



Foto k.ú. Jaktář



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2817-64/22

**o zjištěné a obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař,
obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Zadavatel:



Účel ocenění:

Pro prodej.

Obor, odvětví:

Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.



Vypracovala:

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

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 18. 10. 2022

Datum místního šetření: 18. 10. 2022

Účastníci místního šetření: znalec.

Číslo vyhotovení: 1/2

Počet stran posudku včetně obálky: 7

Počet stran příloh: 5

V Opavě, dne 18. 10. 2022.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí – pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Ocenění výše popsaných nemovitých věcí je provedeno jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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.) a jednak cenou obvyklou.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má sloužit pro prodej oceňovaného pozemku.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní data pro ocenění byla čerpána z katastru nemovitostí, z územního plánu, z povodňové mapy, z prohlídky nemovitosti, jejího zaměření, z pořízené fotodokumentace a z doplňujících informací poskytnutých zadavatelem.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace o pozemku ze dne 1. 9. 2022.
- Kopie katastrální mapy se zákresem věcného břemene ze dne 18. 10. 2022.
- Geometrický plán č. 2081-119/2022 ze dne 30. 8. 2022.
- Úřední oceňování majetku 2022 (CERM Brno, 2022).

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Je zřejmé, že lze výše popsané zdroje dat považovat za věrohodné.



3. Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 18. 10. 2022.

3.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Ocenění nemovitých věcí je provedeno jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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.) a jednak cenou obvyklou.

3.3 Výčet zpracovaných dat

3.3.1 Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Pozemek č. parc. 390/2
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař

3.3.2 Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z dostupných podkladů, vlastníkem pozemku č. parc. 390 je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

3.3.3 Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek č. parc. 390/2 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 434 m², nově oddělený z původního pozemku č. parc. 390, k. ú. Jaktař, obec Opava.

Jak je dále zřejmé z informací poskytnutých objednatelem, v oceňovaném pozemku č. parc. 390/2 se nachází podzemní vedení kanalizace ve vlastnictví společnosti BEST, s. r. o. (není právně zajištěno).

Věcné břemeno evidované v KN (zatěžující východní část původního pozemku č. parc. 390) nezasahuje do nově oddělované západní části pozemku č. parc. 390/2 a není proto předmětem tohoto ocenění. Předmětem ocenění není rovněž (v souladu s požadavky zadavatele) šterková zpevněná plocha nacházející se na oceňovaném pozemku.

3.3.4 Obsah posudku

Pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař



Ing. Jitka Ševčíková – oceňování nemovitých věcí
Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 OPAVA, tel. 737 480 861

4. Posudek I – cena zjištěná

4.1 Popis postupu při analýze dat

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.

Pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktář

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II. V katastrálním území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II. Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1.098,-	0,201	1,000	220,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ost. plocha – ost. kom.	390/2	434	220,70	95.783,80
Ostatní stavební pozemek - celkem				434	95.783,80

Pozemek č. parc. 390/2 - zjištěná cena celkem

= 95.783,80 Kč



4.2 Výsledky analýzy dat

Pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař	95.783,80 Kč
Celková cena zjištěná – po zaokrouhlení:	95.780,00 Kč

5. Posudek II – cena obvyklá

5.1 Popis postupu při analýze dat

5.1.1 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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. Obdobné nemovité věci se obchodují pouze ojedinele, v realitní inzerci se prakticky nevyskytují.



5.1.2 Vlastní ocenění

Obdobné nemovité věci se na realitním trhu běžně neobchodují, proto není pro stanovení ceny obvyklé (resp. pro odhad tržní hodnoty) použito hodnot běžně používaných (věcná hodnota, hodnota výnosová a porovnávací). Vzhledem ke specifickému charakteru předmětu ocenění však lze předpokládat, že se jeho obvyklá cena (resp. tržní hodnota) bude zřejmě pohybovat okolo ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 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.

5.2 Výsledky analýzy dat

Pozemek č. parc. 390/2	95.780,00 Kč
Cena obvyklá celkem – názor znalce:	96.000,00 Kč

6. Odůvodnění

6.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je stanovení zjištěné a obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Uvedený odhad obvyklé ceny odpovídá sebraným a analyzovaným vstupním údajům, účelu ocenění a položeným otázkám.

6.2 Kontrola postupu

Při zpracování posudku bylo využito všech možných a dostupných zdrojů dat, tato data byla zpracována, analyzována a byly zformulovány výsledky této analýzy. Postup byl znalcem (v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti) zkontrolován.

7. Závěr

7.1 Citace odborné otázky

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí – pozemek č. parc. 390/2, k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Ocenění výše popsaných nemovitých věcí bylo provedeno jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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.) a jednak cenou obvyklou.



7.2 Odpověď

Celková zjištěná cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

95.780,- Kč

t.j.slovy **devadesátpěttisícsetosmdesát** korunčeských

Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

96.000,- Kč

t.j.slovy **devadesátšesttisíc** korunčeských

7.3 Podmínky správnosti závěru, příp. skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

V Opavě, dne 18. 10. 2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 2817-64/22 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2817-64/22.

Podpis znalce

- Přílohy:
1. Informace o pozemku – 1 strana
 2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
 3. Geometrický plán – 2 strany
 4. Mapka okolí – 1 strana



Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3327/62/2022

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 390/2 v katastrálním území Jaktář, obec Opava, okres Opava.



Objednatel posudku:

Statutární město Opava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel posudku:

Č.j. 3327/62/2022.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 2.9.2022 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 05.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 390/2 v katastrálním území Jaktař, obec Opava, okres Opava.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 kupní 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.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.09.2022 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- geometrický plán č. 2081-119/2022, ze dne 30.8.2022, vypracoval Ing. Jiří Hlaváček;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Opavy;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 390/2
Adresa předmětu ocenění: Opava
746 01 Opava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Jaktař
Počet obyvatel: 55 996
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 098,00 Kč/m²**

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemku parc.č. 390/2 v katastrálním území Jaktař, obec Opava, okres Opava.

Oceňovaný pozemek parc.č. 390/2 – se nachází na okraji městské částí Jaktař, město Opava. Pozemek vzniká rozdělením původního pozemku parc.č. 390, na základě předloženého geometrického plánu č. 2081-119/2022, ze dne 30.8.2022, vypracoval Ing. Jiří Hlaváček. Oceňovaný pozemek je pozemkem místní komunikace – úzký protáhlý pruh pozemku s celkovou výměrou 434m², který zajišťuje přístup několika nemovitostem. Pozemek má povrch zpevněn hrubým kamenivem. Dle sdělení zástupce objednatele znaleckého posudku se v oceňovaném pozemku nachází vedení kanalizace, které je ve vlastnictví jiného právnického subjektu. Toto vedení kanalizace není v katastru nemovitostí zajištěno věcným břemenem. Toto vedení je zohledněno ve stanovené ceně obvyklé v tomto znal. posudku.

3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č. 390/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.

1. Pozemek parc.č. 390/2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	1 098,-	0,210	1,000	230,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	390/2	434	230,58	100 071,72
Ostatní stavební pozemek - celkem			434		100 071,72

Pozemek parc.č. 390/2 - zjištěná cena celkem = 100 071,72 Kč

Rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 390/2

100 072,- Kč

Výsledná cena - celkem:

100 072,- Kč

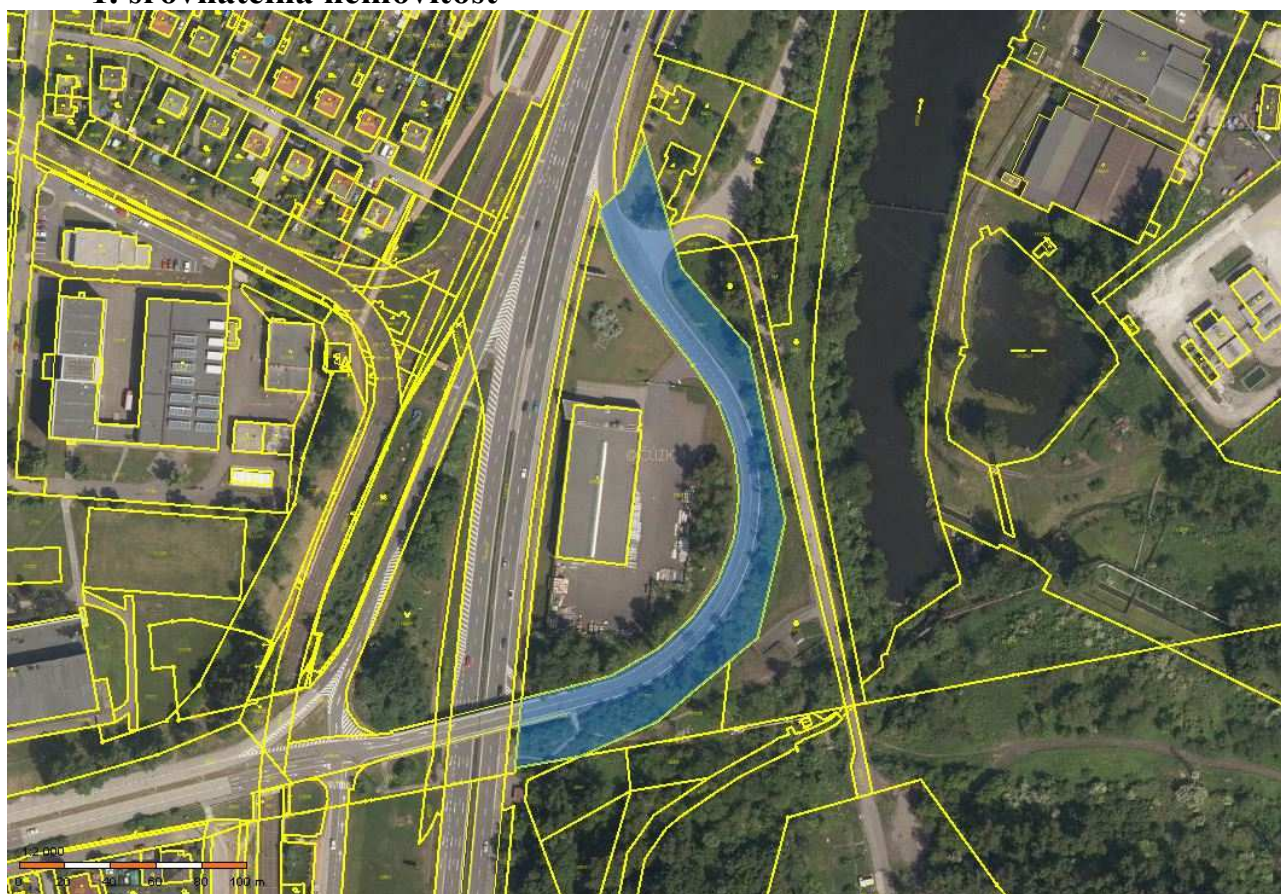
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

100 070,- Kč

slovy: Jednostotísícsedmdesát Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



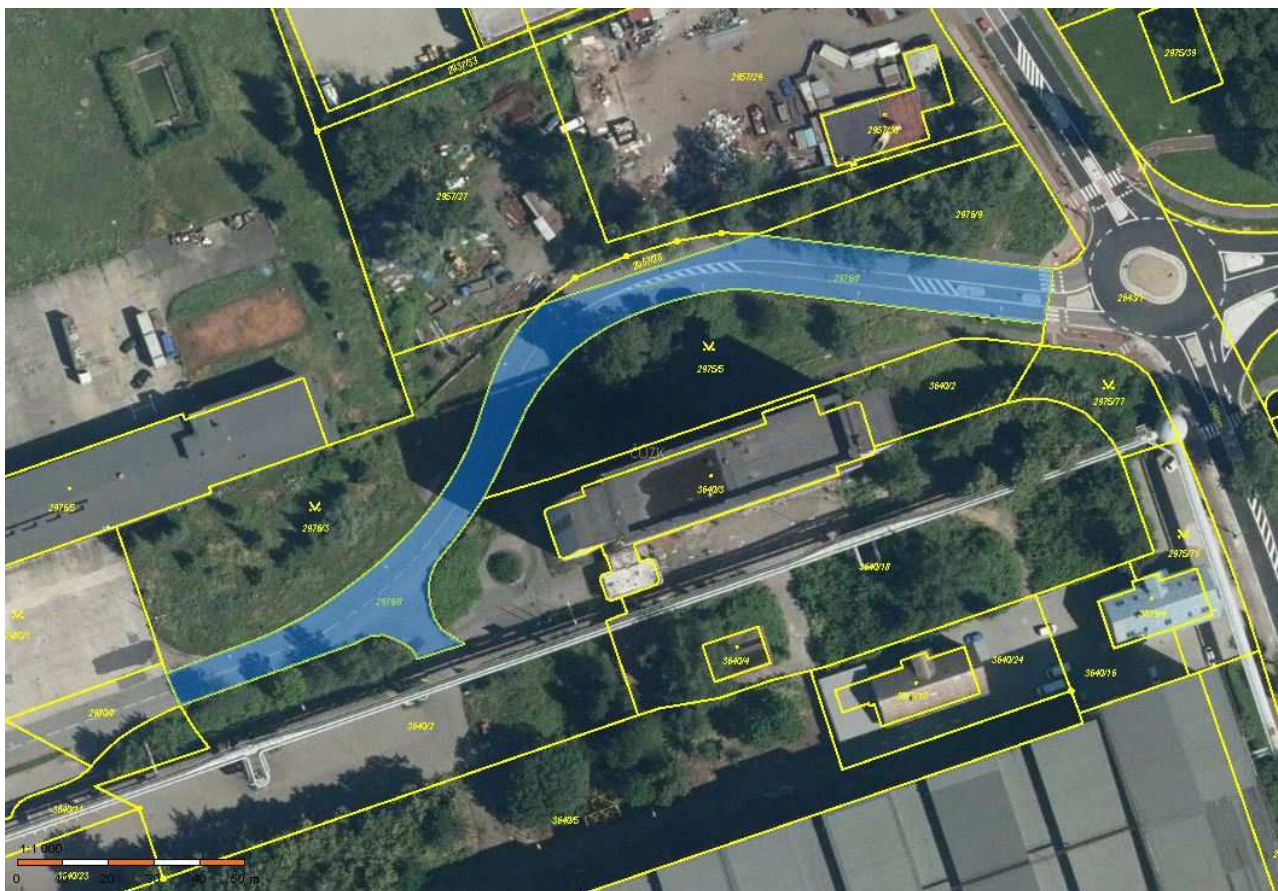
Realizovaný prodej 1/2019 (V-20992/2018-807) - úzkého pruhu pozemku parc.č. 1189/7 pod veřejnou komunikací (ul. Moravská), v k.ú. Vítkovice o celkové ploše 7532m². Pozemek je součástí veřejného prostranství. Zpevněná plocha na pozemku nebyla součástí prodeje.

Realizovaná cena 12/2018: 5.649.000,- Kč (= 750,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází v lukrativnější lokalitě (blízkost centrální části města) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 630,- Kč/m²

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2017 (V-20072/2017-807) úzkého pruhu pozemku parc.č. 2976/8 pod veřejnou komunikací ul. Průmyslová, v k.ú. Moravská Ostrava o celkové ploše 2455m². Pozemek je součástí veřejného prostranství. Zpevněná plocha na pozemku nebyla součástí prodeje.

Realizovaná cena 12/2017: 1.720.955,- Kč (= 701,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází v lukrativnější lokalitě (blízkost centrální části města) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 645,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2021 (V-480/2022) úzkého pruhu pozemku parc.č. 135/5 pod veřejnou komunikací ul. Místecká, v k.ú. Vítkovice o celkové ploše 678m². Pozemek je součástí veřejného prostranství. Zpevněná plocha na pozemku nebyla součástí prodeje.

Realizovaná cena 12/2021: 750,- Kč/m² plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází v lukrativnější lokalitě (blízkost centrální části města) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 630,- Kč/m².

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 630,- až 645,- Kč/m² plochy pozemku

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 635,- Kč/m² plochy pozemku.

434m² (plochy oceňovaného pozemku parc.č. 390/2) x 635,- Kč/m² = 275.590,- Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

276.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti	100.070,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	276.000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. 390/2 v katastrálním území Jaktař, obec Opava, okres Opava, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 2.9.2022 po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti

276.000,-Kč

slovy: dvěstěsedmdesátšesttisíc Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3327/62/2022 evidence posudků.

V Hlučíně 5.9.2022

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky

Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Geometrický plán - 2 strany.