

# Znalecký posudek č. 2022/304

**o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemků, parcel č. 912/2, 912/36, zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.**

**Objednatel:** Statutární město Karviná  
Fryštátská 72/1  
733 01 Karviná

**Účel:** Účelem posudku je stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

**Vypracoval:** Ing. Pavel Krämer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka

**Zpracováno ke dni:** 27. 9. 2022

**Datum místního šetření:** 27. 9. 2022

Znalecký posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, 29. 9. 2022

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je znaleckým posudkem stanovit obvyklou, obecnou, tržní cenu nemovitosti, to je cenu, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmětu prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek, ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (3) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ocení tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se podle § 2 odstavec (4) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn 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 rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 27. 9. 2022.

### 3. Podklady pro vypracování

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.
- Územní plán Karviné, úplné znění po vydání změny č. 1.
- Šetření ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné, vedený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Moravskoslezský
Obec	Karviná
Katastrální území	Staré Město u Karviné (664197)
Část obce	Staré Město
Počet obyvatel	50 902

<b>List vlastnictví číslo</b>	<b>10001</b>
<b>Vlastník</b>	Statutární město Karviná Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

**Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, v okrese Karviná, kraj Moravskoslezský, pozemky, parcely č. 912/2, 912/36, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.**

**Parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné** je pozemkem o výměře 740 m<sup>2</sup>, evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, a zapsaným ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné.

Jedná se o pozemek hospodářsky nebo komerčně nevyužívaný, nevyužitelný, nacházející se v nezastavěném území obce, mimo hranice zastavěného území vyznačené v územním plánu obce.

Pozemek je platným územním plánem Karviné zahrnut v zastavitelných plochách s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.

Součástí pozemku nejsou žádné stavby.

Součástí pozemku jsou trvalé porosty, okrasné rostliny (listnaté i jehličnaté stromy s keřovým podrostem) tvořící skupinu v nezastavěném území.

K parcele č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné je v katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vodovodní přípojky, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch parcely č. 912/26 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem uložení vodovodu, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.

Na základě evidence katastru nemovitostí je, za účelem ocenění pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, uvažováno, že předmětná omezení nejsou vadami nemovité věci, které by měly podstatný vliv na výši její ceny.

**Parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné** je pozemkem o výměře 3367 m<sup>2</sup>, evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda a zapsaným ve prospěch vlastníka na LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné.

Jedná se o pozemek zemědělský, charakteru trvalého travního porostu, nacházející se v nezastavěném území obce, mimo hranice zastavěného území vyznačené v územním plánu obce.

Pozemek je platným územním plánem Karviné zahrnut v zastavitelných plochách s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.

Součástí pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

K parcele č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné je v katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vodovodní přípojky, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch parcely č. 912/26 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a dále omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vedení VN, trafostanice a podpěrných bodů, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jeho provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Na základě evidence katastru nemovitostí je, za účelem ocenění pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, uvažováno, že předmětná omezení nejsou vadami nemovité věci, které by měly podstatný vliv na výši její ceny.

Místním šetřením bylo nicméně zjištěno, že na pozemku je umístěno zařízení technické infrastruktury, vzdušné vedení VVN, které svojí existencí výrazně omezuje vlastnická práva vlastníka pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a tudíž je vadou nemovité věci, výrazně ovlivňující výši její ceny.

Jedná se o omezení vlastnických práv, které není evidováno v katastru nemovitostí.

## 6. Obsah

### 1. Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

#### 1.1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná

1.1.1. Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – § 9

1.1.2. Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský - trvalé porosty – § 40 - § 47

#### 1.2. Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)

1.3. Cena pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši

### 2. Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

#### 2.1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná

2.1.1. Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – § 9

2.1.2. Hodnota závady na nemovité věci, spočívající v omezení vlastnického práva vlastníka věci, pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, z důvodu umístění vzdušného vedení VVN na pozemku – § 39c

#### 2.2. Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)

- 2.3. Cena pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši

## B. Posudek

### 1. Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

#### 1.1 Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

#### 1.1.1 Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Karviná		
Název okresu	Karviná		
Základní cena pozemku	ZC	=	463,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

##### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu – cenový vývoj na trhu nemovitostí	0,20
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,230$$

**Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
2	Svažítost pozemku a expozice	III. Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

**Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,840$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,992$$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 137,7888 \text{ Kč/m}^2$$

<b>Parc. č.</b>	<b>Název</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
912/2	ostatní plocha	740	101 963,71

<p><b>Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena</b></p>	<p><b>101 963,71 Kč</b></p>
---	-----------------------------

## 1.1.2 Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský - trvalé porosty – § 40 - § 47

### Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient $K_5$		1,100				
Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
3 ks	dub letní	100 r.	66 160 Kč	-40 %	0,15	19 649,52 Kč
1 ks	smrk ztepilý	40 r.	15 840 Kč	-60 %	0,15	1 045,44 Kč
1 ks	modřín opadavý	40 r.	15 840 Kč	-40 %	0,15	1 568,16 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem					=	22 263,12 Kč
<b>Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský - trvalé porosty – zjištěná cena</b>						<b>22 263,12 Kč</b>

<b>Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná</b>	<b>124 226,83 Kč</b>
---	----------------------

## 1.2 Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)

Porovnávací hodnota (cena) nemovité věci, tedy i pozemku, se zjišťuje cenovým porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí, pozemků, v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného nebo obdobného účelu užití, z obdobné polohy, přístupu z veřejné pozemní komunikace nebo veřejného prostranství, shodné nebo porovnatelné stavební připravenosti (přístupu a dosažitelnosti inženýrských sítí), shodné nebo srovnatelné výměry, případně dalších charakteristických vlastností s ohledem na předpokládaný účel užití pozemku.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, lze, za účelem porovnání a pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty (ceny) oceňované nemovité věci, využít cenové údaje, získané z nabídek prodeje nemovitostí, pozemků shodného nebo srovnatelného charakteru a účelu využití, nabízených k prodeji formou inzerce realitních kanceláří.

Za účelem porovnání jsou v daném případě použity cenové údaje, získané šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, z kupních smluv, na jejichž základě byly v roce 2021 a 2022 v dané lokalitě a srovnatelných lokalitách realizovány převody vlastnických práv k nemovitému majetku shodného charakteru a účelu užití.

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitosti jsou majetkem, který se od sebe vždy liší, jsou rozdíly v poloze, přístupu k nemovitostem, stavebně technické vybavenosti (dosažitelnosti inženýrských sítí), tvaru pozemku vzhledem k předpokládanému účelu užití, velikosti pozemků - celkové rozloze převáděné plochy (je uvažováno, že při větší výměře převáděné plochy je jednotková cena, vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>, zpravidla nižší), zohledněny v porovnávací tabulce.

Vzhledem k cenovému vývoji, k němuž došlo na trhu nemovitostí za období, jenž uplynulo mezi dnem, k němuž je toto ocenění prováděno a datem, k němuž byly uskutečněny převody vlastnických práv k nemovitostem, použitým pro potřebu porovnání, jsou cenové údaje srovnávacích nemovitostí upraveny koeficientem  $K_{čas}$ .



Hodnota trvalých porostů, nacházejících se na pozemku, parcele č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, není, vzhledem k předpokládanému budoucímu účelu užití pozemku, není, v souvislosti se stanovením ceny pozemku v obvyklé výši, uvažována.

## Srovnatelné nemovitosti

### 1. Nemovitost č. 1)

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-750/2021-803, byla převedena vlastnická práva k pozemku v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 912/21 o výměře 6 721 m<sup>2</sup>, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, za kupní cenu sjednanou ve výši 1.600.000,-- Kč.

### 2. Nemovitost č. 2)

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-9082/2021-803, byla převedena vlastnická práva k pozemkům v katastrálním území Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 181 o výměře 3290 m<sup>2</sup>, spoluvlastnickému podílu o velikosti ½ k parcele 183/2 o výměře 113 m<sup>2</sup> a spoluvlastnickému podílu o velikosti ½ k parcele č. 184/1 o výměře 465 m<sup>2</sup>, celková výměra přepočtená na spoluvlastnické podíly činí 3 579 m<sup>2</sup>, za kupní cenu sjednanou ve výši 2.599.100,-- Kč.

### 3. Nemovitost č. 3)

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-223/2022-803, byla převedena vlastnická práva k pozemku v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 912/40 o výměře 897 m<sup>2</sup>, za kupní cenu sjednanou ve výši 950.000,-- Kč.

## Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. Nemovitost č. 1)</b>	
Výchozí cena (VC)	1 600 000,-- Kč
Množství (M)	6 721,00 m <sup>2</sup>
<i>K<sub>mista</sub></i>	1,20
<i>K<sub>přístup</sub></i>	1,20
<i>K<sub>vybav.</sub></i>	1,00
<i>K<sub>tvar</sub></i>	1,40
<i>K<sub>výměra</sub></i>	0,85
<i>K<sub>čas</sub></i>	0,85
Jednotková cena (JC)	163,44 Kč
<b>2. Nemovitost č. 2)</b>	
Výchozí cena (VC)	2 599 100,-- Kč
Množství (M)	3 579,00 m <sup>2</sup>
<i>K<sub>mista</sub></i>	1,35
<i>K<sub>přístup</sub></i>	1,30
<i>K<sub>vybav.</sub></i>	1,15

$K_{tvar}$	1,40
$K_{vymera}$	0,90
$K_{cas}$	0,90
Jednotková cena (JC)	317,30 Kč
<b>3. Nemovitost č. 3)</b>	
Výchozí cena (VC)	950 000,- Kč
Množství (M)	897,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,30
$K_{pristup}$	1,30
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{tvar}$	1,40
$K_{vymera}$	1,00
$K_{cas}$	0,90
Jednotková cena (JC)	497,36 Kč

kde  $JC = (VC / M) / (K_{mista} \times K_{pristup} \times K_{vybav.} \times K_{tvar} \times K_{vymera} \times K_{cas})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		163,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	326,03 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		497,36 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	326,03 Kč
Výměra	V	740,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	241 262,20 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>241 262,20 Kč</b>

### 1.3 Cena pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, byly zjištěny cenové údaje, týkající se realizovaných převodů vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru a účelu užití v dané nebo srovnatelné lokalitě, využitelné pro potřeby porovnání, lze ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, určit obvyklou cenu.

V daném případě obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku, pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, odpovídá částce zjištěné porovnávací metodou, porovnávací hodnotě, po zaokrouhlení.

<b>Obvyklá cena pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský</b>	<b>241 260,- Kč</b>
---	---------------------

## 2. Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

### 2.1 Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

#### 2.1.1 Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Karviná		
Název okresu	Karviná		
Základní cena pozemku	ZC	=	463,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

##### Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu – cenový vývoj na trhu nemovitostí	0,20
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,230$$

##### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

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

2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,850$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 1,045$$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 145,1505 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
912/36	orná půda	3 367	488 721,73

**Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský – zjištěná cena** **488 721,73 Kč**

**2.1.2 Hodnota závady na nemovité věci, spočívající v omezení vlastnického práva vlastníka věci, pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, z důvodu umístění vzdušného vedení VVN na pozemku – § 39c**

**Obsah závady na nemovité věci:**

Závada na nemovité věci, pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, spočívá v právu vlastníka a provozovatele zařízení technické infrastruktury, případně jím zmocněného subjektu, umístit a provozovat na dotčeném pozemku předmětná zařízení včetně veškerých součástí a příslušenství, dále vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním vybudovaných zařízení, případně jejich odstraněním, a v povinnosti majitele pozemku tato omezení svého vlastnického práva, a dále omezení vyplývající ze vzniku ochranných pásem zařízení technické infrastruktury, strpět.

**Doba trvání závady na nemovité věci:**

Závada na nemovité věci vázne na dobu neurčitou.

**Výměra plochy pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, k níž se závada vztahuje:**

Výměra plochy, části parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, na níž jsou omezena vlastnická práva vlastníka (odhad zpracovatele posudku), činí 1 360 m<sup>2</sup>

**Zjištěná cena plochy pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, k níž se závada vztahuje:**

145,15 Kč/m<sup>2</sup> x 1 360 m<sup>2</sup> = 197 404,-- Kč

**Roční užitek:**

Roční užitek je uvažován ve výši simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky.

**Koeficient míry užítu uvažován ve výši: 0,500**

Míra kapitalizace	u	=	10,00 %
Míra kapitalizace setinná	p = u / 100 %	=	0,1000
Dílčí roční újma	r <sub>v</sub> = 197 404,00 × 0,05 × 0,5	=	4 935,10 Kč
Cena závad na dobu neurčitou	$CZ_n = \frac{r_j}{p}$	=	49 351,-- Kč
Závady zatěžující nemovitou věc		×	-1
<b>Celková cena závad na nemovité věci</b>		=	<b>-49 351,-- Kč</b>

<b>Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná</b>	<b>439 370,73 Kč</b>
---	----------------------

**2.2 Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)**

Porovnávací hodnota (cena) nemovité věci, tedy i pozemku, se zjišťuje cenovým porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí, pozemků, v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného nebo obdobného účelu užití, z obdobné polohy, přístupu z veřejné pozemní komunikace nebo veřejného prostranství, shodné nebo porovnatelné stavební připravenosti (přístupu a dosažitelnosti inženýrských sítí), shodné nebo srovnatelné výměry, případně dalších charakteristických vlastností s ohledem na předpokládaný účel užití pozemku.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, lze, za účelem

porovnání a pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty (ceny) oceňované nemovité věci, využít cenové údaje, získané z nabídek prodeje nemovitostí, pozemků shodného nebo srovnatelného charakteru a účelu využití, nabízených k prodeji formou inzerce realitních kanceláří.

Za účelem porovnání jsou v daném případě použity cenové údaje, získané šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, z kupních smluv, na jejichž základě byly v roce 2021 a 2022 v dané lokalitě a srovnatelných lokalitách realizovány převody vlastnických práv k nemovitému majetku shodného charakteru a účelu užití.

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitosti jsou majetkem, který se od sebe vždy liší, jsou rozdíly v poloze, přístupu k nemovitostem, stavebně technické vybavenosti (dosažitelnosti inženýrských sítí), tvaru pozemku vzhledem k předpokládanému účelu užití, velikosti pozemků - celkové rozloze převáděné plochy (je uvažováno, že při větší výměře převáděné plochy je jednotková cena, vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>, zpravidla nižší), zohledněny v porovnávací tabulce.

Vzhledem k cenovému vývoji, k němuž došlo na trhu nemovitostí za období, jenž uplynulo mezi dnem, k němuž je toto ocenění prováděno a datem, k němuž byly uskutečněny převody vlastnických práv k nemovitostem, použitým pro potřebu porovnání, jsou cenové údaje srovnávacích nemovitostí upraveny koeficientem  $K_{čas}$ .

## **Srovnatelné nemovitosti**

### **1. Nemovitost č. 1)**

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-750/2021-803, byla převedena vlastnická práva k pozemku v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 912/21 o výměře 6 721 m<sup>2</sup>, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, za kupní cenu sjednanou ve výši 1.600.000,-- Kč.

### **2. Nemovitost č. 2)**

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-9082/2021-803, byla převedena vlastnická práva k pozemkům v katastrálním území Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 181 o výměře 3290 m<sup>2</sup>, spoluvlastnickému podílu o velikosti ½ k parcele 183/2 o výměře 113 m<sup>2</sup> a spoluvlastnickému podílu o velikosti ½ k parcele č. 184/1 o výměře 465 m<sup>2</sup>, celková výměra přepočtená na spoluvlastnické podíly činí 3 579 m<sup>2</sup>, za kupní cenu sjednanou ve výši 2.599.100,-- Kč.

### **3. Nemovitost č. 3)**

Kupní smlouvou, evidovanou v katastru nemovitostí pod číslem vkladového řízení V-223/2022-803, byla převedena vlastnická práva k pozemku v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, parcele č. 912/40 o výměře 897 m<sup>2</sup>, za kupní cenu sjednanou ve výši 950.000,-- Kč.

## Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. Nemovitost č. 1)</b>	
Výchozí cena (VC)	1 600 000,- Kč
Množství (M)	6 721,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,00
$K_{přístup}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{tvar}$	1,00
$K_{výměra}$	0,95
$K_{čas}$	0,85
Jednotková cena (JC)	294,81 Kč
<b>2. Nemovitost č. 2)</b>	
Výchozí cena (VC)	2 599 100,- Kč
Množství (M)	3 579,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,15
$K_{přístup}$	1,10
$K_{vybav.}$	1,15
$K_{tvar}$	1,00
$K_{výměra}$	1,00
$K_{čas}$	0,90
Jednotková cena (JC)	554,66 Kč
<b>3. Nemovitost č. 3)</b>	
Výchozí cena (VC)	950 000,- Kč
Množství (M)	897,00 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$	1,10
$K_{přístup}$	1,10
$K_{vybav.}$	1,00
$K_{tvar}$	1,00
$K_{výměra}$	1,40
$K_{čas}$	0,90
Jednotková cena (JC)	694,66 Kč

kde  $JC = (VC / M) / (K_{mista} \times K_{přístup} \times K_{vybav.} \times K_{tvar} \times K_{výměra} \times K_{čas})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		294,81 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	514,71 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		694,66 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	514,71 Kč
Výměra	V	3 367,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	1 733 028,57 Kč

### Závada na nemovité věci.

#### Obsah závady na nemovité věci:

Závada na nemovité věci, pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, spočívá v právu vlastníka a provozovatele zařízení technické infrastruktury, případně jím zplnomocněného subjektu, umístit a provozovat na dotčeném pozemku předmětná zařízení včetně veškerých součástí a příslušenství, dále vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním vybudovaných

zařízení, případně jejich odstraněním, a v povinnosti majitele pozemku tato omezení svého vlastnického práva, a dále omezení vyplývající ze vzniku ochranných pásem zařízení technické infrastruktury, strpět.

**Doba trvání závady na nemovité věci:**

Závada na nemovité věci vážne na dobu neurčitou.

**Výměra plochy pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, k níž se závada vztahuje:**

Výměra plochy, části parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, na níž jsou omezena vlastnická práva vlastníka (odhad zpracovatele posudku), činí 1 360 m<sup>2</sup>

**Porovnávací hodnota (cena) plochy pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, k níž se závada vztahuje:**

$$514,71 \text{ Kč/m}^2 \times 1\,360 \text{ m}^2 = 700\,005,60 \text{ Kč}$$

**Roční užitek:**

Roční užitek je uvažován ve výši simulovaného nájemného, které se určí ve jako 5 % z porovnávací hodnoty (ceny) věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené porovnávací metodou.

**Koeficient míry užitku uvažován ve výši: 0,500**

Roční užitek vyplývající z věcného břemene

$$U = 700\,005,60 \times 0,05 \times 0,5 = 17\,500,14 \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene není omezena

$$\text{Míra kapitalizace } u = 10,00 \%$$

$$\text{Hodnota věcného břemene } U / u \times 100\% = 175\,001,40 \text{ Kč}$$

(věčná renta)

$$\text{Výchozí cena} = 1\,733\,028,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Úprava ceny věcným břemenem} - 175\,001,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po úpravě} = 1\,558\,027,17 \text{ Kč}$$

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 558 027,17 Kč</b>
----------------------------	------------------------

**2.3 Cena pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši**

Vzhledem ke skutečnosti, že šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, byly zjištěny cenové údaje, týkající se realizovaných převodů vlastnických práv k nemovitému majetku shodného nebo obdobného charakteru a účelu užití v dané nebo srovnatelné lokalitě, využitelné pro potřeby porovnání, lze ve smyslu ustanovení § 2 odstavec (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, určit obvyklou cenu.

V daném případě obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku, pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, odpovídá částce zjištěné porovnávací metodou, porovnávací hodnotě, po zaokrouhlení.

<b>Obvyklá cena pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský</b>	<b>1 558 030,- Kč</b>
--	-----------------------



## C. Rekapitulace

### Výsledné ceny:

#### 1. Pozemek, parcela č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

1.1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná	124 230,- Kč
1.2. Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)	241 262,20 Kč
<b>Cena pozemku, parcely č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši</b>	<b>241 260,- Kč</b>

#### 2. Pozemek, parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský

2.1. Ocenění dle cenového předpisu: Cena zjištěná	439 370,- Kč
2.2. Porovnávací metoda: Porovnávací hodnota (cena)	1 558 027,17 Kč
<b>Cena pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši</b>	<b>1 558 030,- Kč</b>

**Cena pozemků, parcel č. 912/2, 912/36, v katastrálním území Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná, kraj Moravskoslezský, určená v obvyklé výši:**

**1 799 290,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionsedmsetdevadesátdevěttisícdvěstědevadesát Kč

## **D. Seznam příloh**

- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro katastrální území Staré Město u Karviné, vedený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Územní plán Karviné, úplné znění po vydání změny č. 1: Hlavní výkres.
- Situace v katastrální mapě: Parcely č. 912/2, 912/36, v katastrálním území Staré Město u Karviné - plochy zatížené věcným břemenem podle listiny
- Situace v katastrální mapě: Parcela č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné - plocha zatížená věcným břemenem vedení
- Fotodokumentace.

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. **2022/304**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2022290**.

V Ostravě, 29. 9. 2022

Ing. Pavel Krämer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka