

DOŠLO DNE: 30.7.2013 ČÍSLO JEDNACÍ: 15447/13

Žadatel: manželé [REDACTED]

Bytem: [REDACTED]

Věc: Prodej podílů o velikosti 179/1000 pozemku parc.č. 2527, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a účel prodeje:

Manželé [REDACTED] si podali žádost o koupi podílu o velikosti 26/1000 pozemku parc.č. 2527, o výměře 395 m², pod domem třída Spojenců 8. Poté byli vyzváni majitelé ostatních podílů, žádost si podali pouze manželé [REDACTED] o to o prodej podílu o velikosti 153/1000.

15.9.2014 ZMO k tomuto bodu nepřijalo usnesení, proto je předkládán znovu.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena:

Cena dle schválených zásad v ZMO č.u. 148/08 ZM 11 dne 12.12.2011

Dodatek č.1 č.u. 177/09 ZM 12 ze dne 27.2.2012

Podle znaleckého posudku

manž. [REDACTED] 43.513,- Kč tj. 720,- Kč/m² (cena dle zásad 800,- Kč/m² – 10%)

manž. [REDACTED]ovi - 15.570,- Kč – podle znaleckého posudku

Stanoviska:

MK 12.2.2014 doporučila prodej podílů o velikosti 179/1000 pozemku parc.č. 2527.

MK 21.7.2014 opětovně doporučila prodej podílů výše uvedeného pozemku žadatelům.

OHA: souhlasí

RMO:

24.2.2014 č. u. 2764/78 RM 14 5a) – schválený záměr

18.8.2014 č.u. 3157/87 RM 14 1a) - schvaluje

ZMO:

15.9.2014 č.u. 569/25 ZM 14 3b) – nepřijalo usnesení

Zveřejnění:

č. 115/14 (od 27.2.2014 do 17.3.2014)

Poznámky:

Ginis: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek



MMOPP00E9FCU



Statutární město Opava

Odbor majetku města

Horní náměstí 69

746 26 Opava

Opava, dne 16. Zář 2013

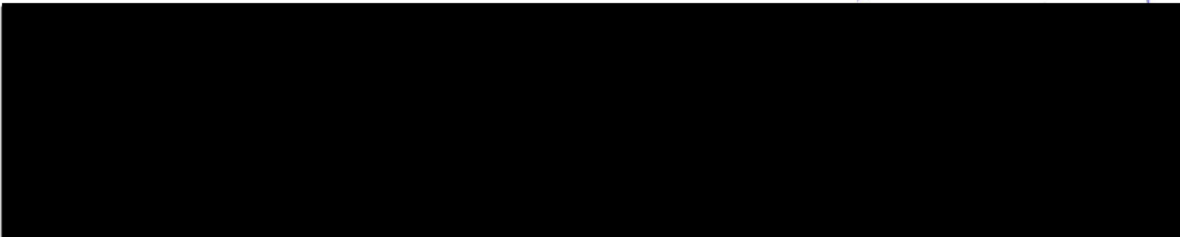
15497/13

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-11-
Došlo:	16. 09. 2013	108
Č.j.:	98540/2013	Sk. znění
Přílohy	1 Poč. listů	2

Věc: Žádost o koupi pozemku parcela č. 2527, budova č.p. 528

Obracíme se na Vás se žádostí o koupi výše uvedeného pozemku a přikládáme potvrzení s podpisy nájemníků, kteří potvrzují, že jsme měli zájem pozemek koupit hned v roce 2004 a 2005. Bohužel bylo sděleno, že musí souhlasit všichni majitelé bytů, k čemuž nedošlo. V tomto roce došlo k navýšení nájmu pozemku a rozdělení tak, na bytové a nebytové prostory. Z tohoto důvodu si myslíme, že by tak mohlo dojít k realizaci koupi pozemku. První žádost v tomto roce byla odeslána 30.7. a do dnešního dne jsme nedostali zprávu.

Děkujeme za kladné vyřízení žádosti

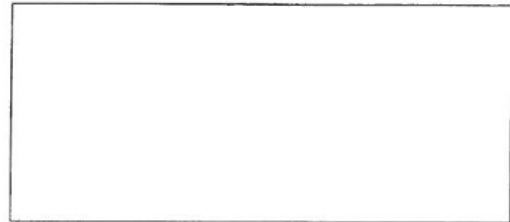




Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

P I D

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy



A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba
podnikající

Právnícká
osoba



Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní

schránka

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
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 2528	m ² 37	kultura ZASTAVĚNÁ PLOCHA	Katastr 746 26
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.):

ZASTAVĚNÁ PLOCHA PŘÍSLUŠEJÍCÍ K DOMU VE VLASTNICTVÍ ŽADATELE.
SJM - LADĚ BECHTA, POKYTY TRÁVNÍČEK, NAR. 22.4.1944

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo 2528	Číslo popisné 37	Číslo evidenční	Katastr 746 26
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.



MMOPP00DXX0T

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Zastoupen: prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem

Kupující 1:

Datum narození:

Oba bytem:

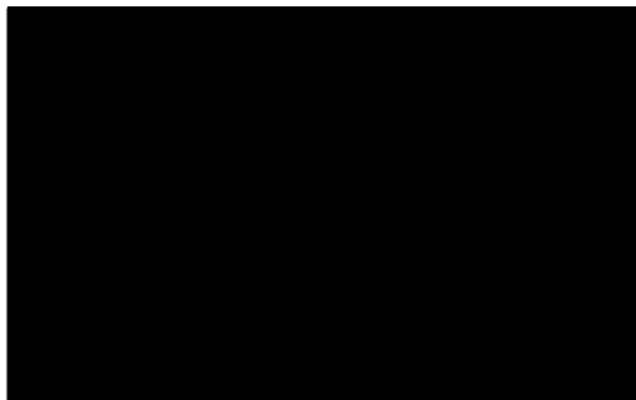
Variabilní symbol:

Kupující 2:

Datum narození:

Oba bytem:

Variabilní symbol:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2527**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 395 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále jen „předmětný pozemek“).
2. Účelem této smlouvy je prodej spoluvlastnických podílů na předmětném pozemku kupujícími jakožto spoluvlastníkům budovy č.p. 528, bytový dům, ležící v části obce Předměstí, která je na předmětném pozemku postavena, přičemž velikost kupujícími nabývaných spoluvlastnických podílů na předmětném pozemku odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na uvedené budově.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím 1 spoluvlastnický podíl o velikosti **153/1000 na předmětném pozemku (dále jen „předmětný podíl 1“)** a kupující 1 jakožto manželé předmětný podíl 1 se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého společného jmění manželů.
2. Dále prodávající touto smlouvou prodává kupujícím 2 spoluvlastnický podíl o velikosti **26/1000 na předmětném pozemku (dále jen „předmětný podíl 2“)** a kupující 2 jakožto manželé předmětný podíl 2 se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého společného jmění manželů.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných podílů byla stanovena dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem Statutárního města Opavy a dle znaleckého posudku č. 1991-022/14 ze dne 31. 3. 2014, zhotoveného znalcem [REDAKCE]
2. Kupní cena předmětného podílu 1 činí 43.513,- Kč (slovy: čtyřicettřítisícpětsetřináct korun českých) (dále jen „kupní cena 1“).
3. Kupní cena předmětného podílu 2 činí 15.570,- Kč (slovy: patnácttisícpětsetšedesát korun českých) (dále jen „kupní cena 2“).
4. Prodávající a kupující 2 se dále dohodli, že kupující 2 uhradí prodávajícímu náklady na vyhotovení výše uvedeného znaleckého posudku ve výši 3.000,-Kč.
5. Prodávající prohlašuje, že kupující 1 a kupující 2 splnili všechny své platební závazky dle tohoto článku smlouvy. Tzn., že kupující 1 zaplatili prodávajícímu kupní cenu 1 a kupující 2 zaplatili prodávajícímu kupní cenu 2 a náklady na vyhotovení znaleckého posudku, to vše před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující.

Článek VI.

Článek VI. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující z titulu předchozího užívání čestně prohlašují, že se na předmětném pozemku nenachází stavby nebo inženýrské sítě, u kterých od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve, uplynulo méně než 5 let, a dle dohody s prodávajícím se zavazují, že zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den zápisu změny vlastnického práva nebo den přijetí úplaty, a to ten den, který nastane dříve.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném podílu pozemku nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky. Předmětný pozemek je však zastavěn budovou č.p. 528, jejímiž spoluvlastníky jsou dle výpisu z katastru nemovitostí mimo jiné i kupující.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných podílů.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že předmětné podíly v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným podílům pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Kupující 1 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
3. Kupující 2 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
4. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
6. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
7. Tato smlouva je sepsána v osmi stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží čtyři vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
9. Záměr prodávajícího prodat předmětné podíly byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 27. 2. 2014 do 17. 3. 2014 pod pořadovým číslem 115/14.

10. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo

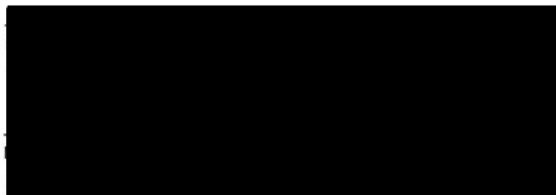
V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor



1:1 000



*Souhlasím s prodejem podlaží
H.2. 2015 Bouda*

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1991-022/14

o obvyklé a administrativní ceně nemovitosti – podílu ve výši 26/1000 na pozemku č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



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

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 31. 3. 2014

Datum místního šetření: 31. 3. 2014

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 31. 3. 2014.

Tento posudek obsahuje 7 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny podílu ve výši 26/1000 na pozemku č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemek č. parc. 2527
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	58.054

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 31. 3. 2014.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 3618 ze dne 12. 3. 2014.
- Výpis z KN LV č. 4880 ze dne 12. 3. 2014.
- Kopie katastrální mapy ze dne 7. 8. 2013.
- Kopie územního plánu ze dne 12. 3. 2014.

- Použitá literatura: - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2013).
 - Teorie oceňování nemovitostí (A. Bradáč, CERM Brno, 2009)
 - Oceňování nemovitostí na tržních principech (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 1996)
 - Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 2004)
 - Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, EKOPRESS Praha, 2006)
 - Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil, Oeconomica Praha, 2007)
 - Základy oceňování nemovitostí (D. Dušek, VŠE Praha, 2006)
 - Oceňování podniku (E. Kislíngrová, C. H. Beck Praha, 2001)
 - Metody oceňování podniku (M. Mařík a kol., EKOPRESS Praha)
 - Nemovitosti, oceňování a právní vztahy (A. Bradáč, J. Fiala, Linde Praha, 1996)



5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 3618, vlastníkem oceňovaného pozemku je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je podíl ve výši 26/1000 na pozemku č. parc. 2527 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 395 m², k. ú. Opava-Předměstí (připadající k nebytovému prostoru č. 528/9 - vlastník SJM [REDACTED]). Pozemek se nachází v Opavě-Předměstí na rohu ulic tř. Spojenců a Englišova a je zastavěn stavbou bytového domu č. p. 528 (s 8 byty a 1 nebytovým prostorem). Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace (č. parc. 2990, k. ú. Opava-Předměstí). Jak bylo zjištěno z platného územního plánu obce, pozemek se nachází v zóně AO (území se zvýšenou architektonickou ochranou). V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě.

Jak je zřejmé z dostupných podkladů, na pozemku nevážnou žádná věcná břemena.

7. Obsah posudku

- Pozemek č. parc. 2527 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Opava-Předměstí

B. Posudek I – administrativní cena

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Ochranné pásmo (železnice, radioreléový spoj)	II	-0,05
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,950$$



Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - pozemek zastavěný stavbou bytového domu ve vlastnictví jiného subjektu	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v JFC	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Obč. vyb. v okolí pozemku - dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost – zp. kom., špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,950 * 1,040 = \mathbf{0,919}$$

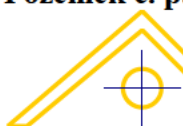
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oc. dle § 4 odst. 1 a poz. odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	1.650,-	0,919		1.516,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2527	395,00	1.516,35	598.958,25
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					598.958,25

Pozemek č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí - zjištěná cena = 598.958,25 Kč



C. Rekapitulace administrativní ceny

Pozemky	
Pozemek č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí (podíl ve výši 1000/1000)	598.958,25 Kč
Pozemky celkem – podíl ve výši 1000/1000 (po zaokrouhlení):	598.960,00 Kč
Pozemky celkem – podíl ve výši 26/1000 (po zaokrouhlení):	15.570,00 Kč

D. Závěr posudku I

Celková administrativní cena pozemku č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:

598.960,- Kč

t.j.slovy **pětsetdevadesátosmtisícdevětsetšedesát** korunčeských

Administrativní cena podílu ve výši 26/1000 na pozemku č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:

15.570,- Kč

t.j.slovy **patnácttisícpětsetšedesát** korunčeských

E. Posudek II – obvyklá cena

1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu.

Co se týče informací o realizovaných cenách, z vlastní databáze znalecké kanceláře byly vybrány celkem 3 realizované prodeje obdobných pozemků nacházejících se ve srovnatelných lokalitách. V dané lokalitě je již minimum nezastavěných pozemků vhodných k zastavení rezidenčními, příp. komerčně využitelnými stavbami. Tato skutečnost je rovněž patrná z velmi omezené nabídky realitních kanceláří. Obdobné pozemky se běžně samostatně neobchodují, většinou jsou předmětem převodu společně se stavbami na nich stojícími (bez rozlišení ceny). Pokud se obdobné pozemky (zastavěné stavbami rezidenčních, příp. komerčně využitelných staveb) prodávají, většinou má jejich vlastnictví význam pouze pro úzký okruh kupujících, omezený obvykle na majitele staveb na nich stojících, příp. staveb sousedních.

V rámci města Opavy nedochází v poslední době k masovější výstavbě a v realitní inzerci nejsou pro katastrální území Opava-Předměstí k dispozici žádná použitelná data. Pro porovnání byly vybrány 2 pozemky situované v části obce Opava-Předměstí a 1 pozemek situovaný v části obce Kateřinky (zástavba stavebně srostlá se sídelní částí obce). Výběr srovnatelných nabídek byl tedy proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení (sítě), velikost a možnost komerčního užití pozemků.



Pozemek č. 1 (realizovaný prodej):

Obec: Opava, ul. Mánesova
Katastrální území: Opava-Předměstí
Celková cena: 282.000,- Kč
Výměra: 246 m²
Jednotková cena: 1.146,- Kč/m²
Datum transakce: 03/2014

Pozemek č. 2 (realizovaný prodej):

Obec: Opava, ul. Nákladní
Katastrální území: Opava-Předměstí
Celková cena: 680.400,- Kč
Výměra: 756 m²
Jednotková cena: 900,- Kč/m²
Datum transakce: 01/2014

Pozemek č. 3 (realizovaný prodej):

Obec: Opava, ul. Hálkova
Katastrální území: Kateřinky u Opavy
Celková cena: 1.978.800,- Kč
Výměra: 1.649 m²
Jednotková cena: 1.200,- Kč/m²
Datum transakce: 11/2013

2. Vlastní ocenění

Jedná se o pozemky situované v obdobných lokalitách v rámci města, v případě pozemku č. 1 se jedná o nezastavěnou zahradu nacházející se ve vnitrobloku mezi ulicemi Mánesova a Křížikova, v případě pozemků č. 2 a č. 3 se jedná o pozemky již zastavěné, situované v případě pozemku č. 2 mezi ulicemi Nákladní a řekou Opavou (v sousedství lávky do Kateřinek) a v případě pozemku č. 3 na ulici Hálkova. Jde o pozemky zainvestované, tj. s možností připojení na všechny běžné inženýrské sítě. Míra shody použitých vzorků s oceňovaným pozemkem (zejména atraktivita lokality) je vyjádřena použitím příslušných vah.

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m ²]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m ²]	Váha
1	Opava-Předměstí	1.146,00	1,00	1.146,00	1
2	Opava-Předměstí	900,00	1,00	900,00	1
3	Opava-Kateřinky	1.200,00	1,00	1.200,00	1

$$\underline{ZC} = (1.146,00 \cdot 1 + 900,00 \cdot 1 + 1.200,00 \cdot 1) / 3 = \underline{1.082,00 \text{ Kč/m}^2}$$



Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaných pozemků:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: -
- 2) právní vztahy (zástava, VB, nevýhodný pronájem): -
- 3) širší vztahy (životní prostředí, součásti a prostředí apod.): -

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Koef.	ZCU [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč]
2527	1.082,00	1,00	1.082,00	395,00	427.390,00
Obvyklá cena pozemku [Kč]					427.390,00

Pozemek č. parc. 2527 – obvyklá cena (po zaokrouhlení): = 427.000,- Kč

Pozemek č. parc. 2527 – podíl ve výši 26/1000 - obvyklá cena: = 11.100,- Kč

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena pozemku č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:

427.000,- Kč

t.j. slovy čtyřistadvacetsedmtisíc korunčeských

Celková obvyklá cena podílu ve výši 26/1000 na poz. č. parc. 2527, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:

11.100,- Kč

t.j. slovy jedenácttisícsto korunčeských

V Opavě, dne 31. 3. 2014.

G. 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. 1991-022/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 1991-022/14.

