

DOŠLO: 13.4.2015

SPISOVÁ ZN.: 27534/2014

Žadatel: 

Věc: prodej části pozemku parc.č. 339/7 – zastavěná plocha společný dvůr o výměře 28m², katastrální území Opava - Předměstí

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 339/7 – zastavěná plocha společný dvůr, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 339/8 - zastavěná plocha společný dvůr o výměře 28m², zastavěné stavbou občanské vybavenosti. Prodejem pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: OHA souhlasí s prodejem pozemku

Cena: 35 000,00 Kč (dle znaleckého posudku)

RMO: dne 11.3.2015 pod č.usn. 243/9 RM 15 bod 1/9 odst. 5. písm. d) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 339/7 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava – Předměstí

Zveřejněno: od 25.5.2015 do 10.6.2015

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

PID

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno

Dodatek ob

Adresa sídla

Ulice

Část obce

Telefon

Kontaktní adresa

Přejít si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice

Číslo popisné

Číslo orientační

Část obce

Obec

PSČ

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 339/7 část	m ²	28	kultura zastavěná plocha	Katastr Opava - Předměstí
2:	Parcela číslo	m ²		kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m ²		kultura	Katastr

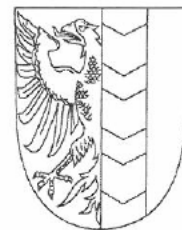
C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Zastavěná plocha na části pozemku parc. č. 339/7 se nachází ve dvorní části a v sousedství mnou vlastněných a užívaných pozemků a staveb na parc. č. 339/1, 338/2 a 338/3.

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.



MMOPP00EDTJP

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 v. s. 9007105021
Zastoupen: Bc. Martinem Vítečkem, primátorem

Kupující:

Datum narození:

Bytem:

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku **parc. č. 339/7** o výměře 92 m² v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5036-106/2015 ze dne 29. 1. 2015 zhotoveným společností GEOPORT, s.r.o. (dále také jen „geometrický plán“) byla z pozemku parc.č. 339/7 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 339/8 o výměře 28 m² v katastrálním území Opava-Předměstí. Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **pozemek označený dle geometrického plánu novým parc. č. 339/8** o výměře 28 m² v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „předmětný pozemek“) a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **35.000,-Kč** (slovy: třicetpěttisíckorunčeských) a byla sjednána dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 251-10/2015 ze dne 12. 5. 2015 vyhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 2.420,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.850,- Kč.
3. Kupní cenu včetně nákladů na vypracování geometrického plánu a znaleckého posudku v celkové výši 39.270,- Kč kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava, číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007105021.

Článek V. **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího 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 zavazuje zaplatit kupující.

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. 2 a 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje z titulu předchozího užívání, že na předmětném pozemku se nenacházejí stavby nebo inženýrské sítě, u kterých od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby (rozhodující je přitom ten den, který nastal dříve), uplynulo méně než 5 let, a dle dohody s prodávajícím se zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy všemi smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.

Článek VII. **Ostatní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího 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. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno 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.
6. 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.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 25. 5. 2015 do 10. 6. 2015 pod poř. č. 365/15.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM .., odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

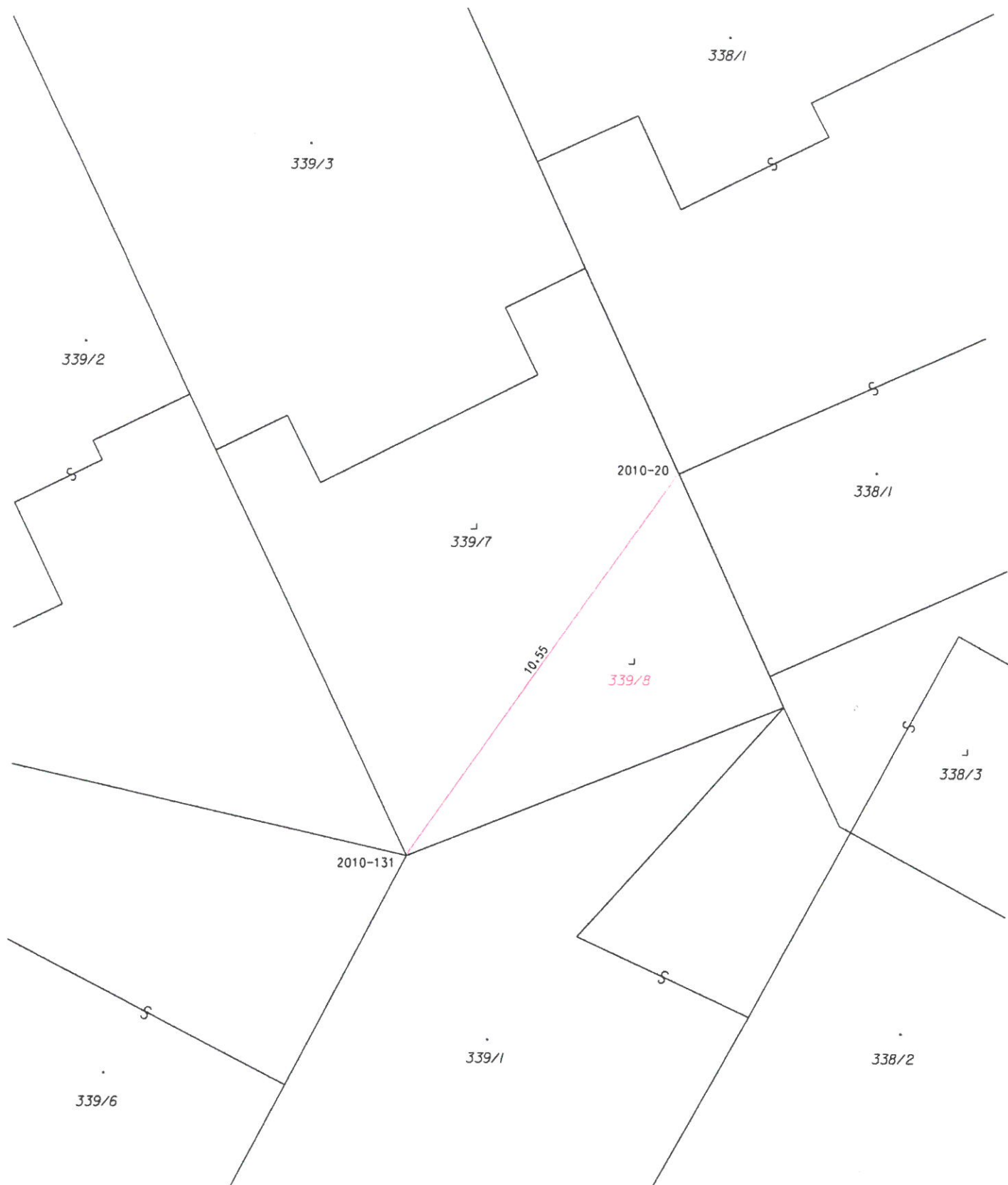
Kupující:

Bc. Martin Víteček
primátor

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 Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
339/7		92	zast. pl. společný dvůr	339/7	64	zast. pl. společný dvůr			2						
		92		339/8	28	zast. pl. společný dvůr			2	339/7	3618		28		
					92										

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	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: 7558/7996
	Dne: 29. ledna 2015 Číslo: 107/2015	Dne: 5. 2. 2015 Číslo: 1107/2015
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, 746 01 Opava IČO 27791645 Tel./Fax.:553624799	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 5036-106/2015	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-123/2015-806 2015.02.05 07:37:57 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava-Předměstí		
Mapový list: Opava 8-3/33		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdi		



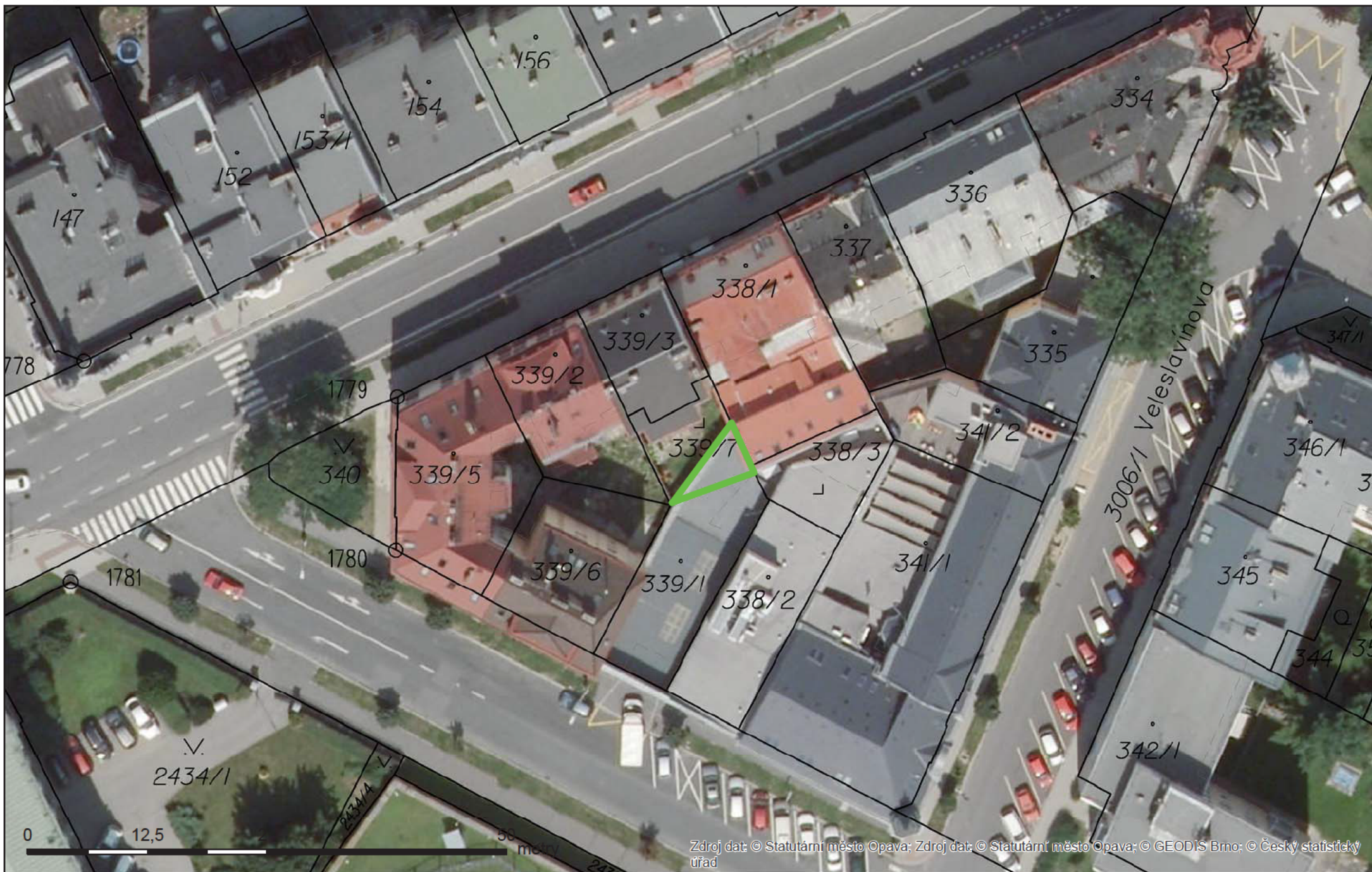
Seznam souřadnic (S-JTSK)

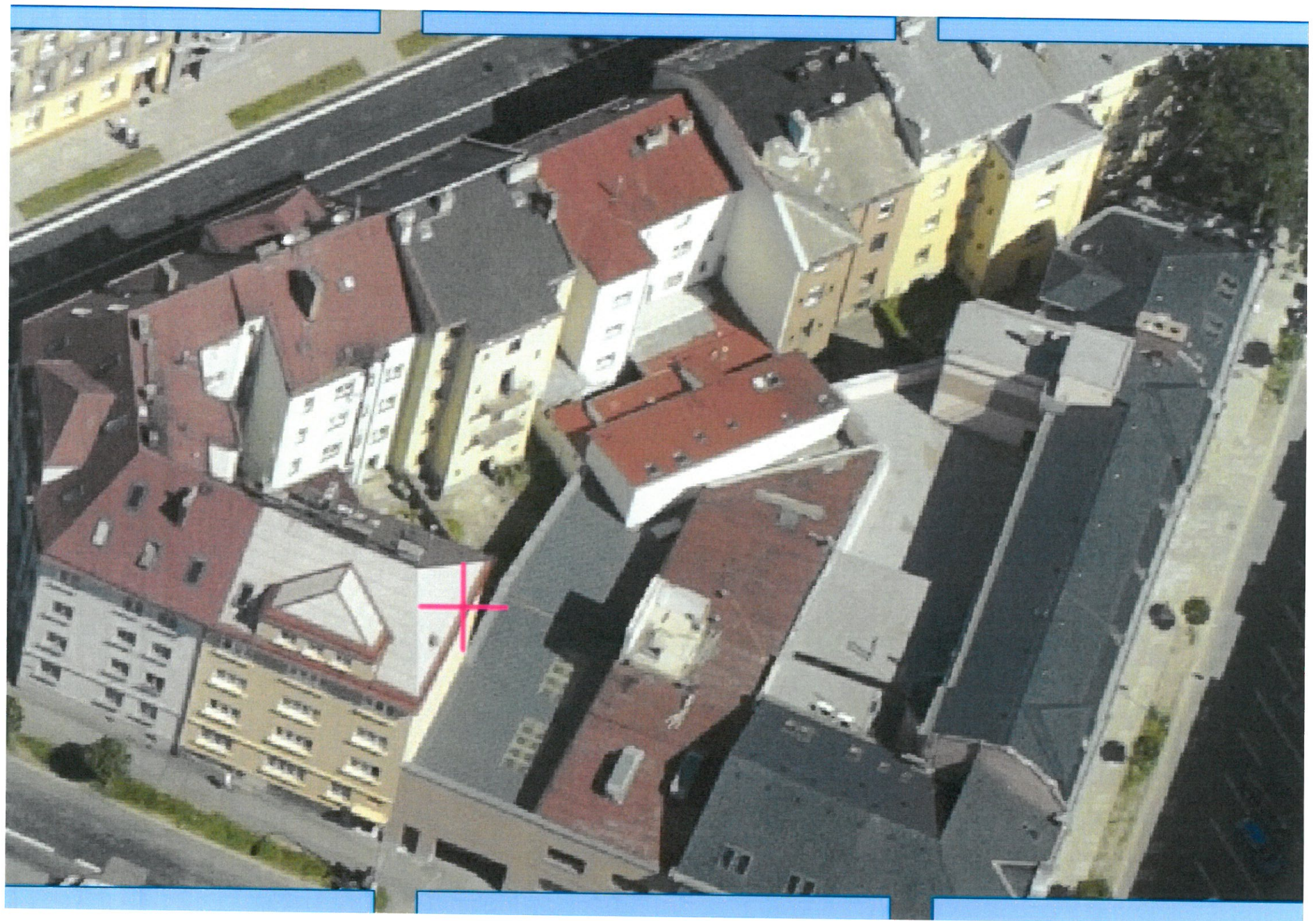
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

k.ú. Opava-Předměstí (711578)

2010-20	497393.56	1087661.32	3	roh budovy
2010-131	497399.76	1087670.16	3	roh zdi







ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 251-10/2015

Pozemek p.č. 339/8 k.ú.Opava - Předměstí



Účel ocenění: Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

Datum místního šetření: Stav ke dni : 6.5.2015

Počet stran: 9 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.5.2015

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: Olomoucká, 746 01 Opava
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618 ze dne 30.4.2015 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 6.5.2015
- 4, Geometrický plán č. 5036-106/2015 ze dne 29.1.2015.

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 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.

Současný stav

Budoucí stav

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Pozemek 339/8 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.v majetku jiného vlastníka. Dle platného územního plánu se nachází v ochranném pásmu MPZ v plochách rekreace a sportu. Pozemek je přístupný po zpevněné ploše na něm stojícího objektu. Lze napojit na veškeré sítě.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |

- Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
 Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 339/8 k.ú. Opava-Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Pozemek p.č.339/8 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Předměstí:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 339/8 k.ú. Opava-Předměstí

Pozemek p.č. 339/8 společný dvůr je vyčleněn z pozemku 339/7 společný dvůr geometrickým plánem č. 5036-106/2015. Tento vyčleněný pozemek p.č.339/8 je zastavěn částí stavby bez č.p./č.e. průmyslový objekt v majetku jiného vlastníka. Jedná se o halu sloužící v současné době jako kryté parkoviště pro vedlejší restauraci. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace po zpevněné ploše tohoto objektu. Lze napojit na veškeré sítě.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

č.

P_i

1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	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

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,864}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,864 = \mathbf{0,838}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 380,-	0,838		1 156,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	339/8	28,00	1 156,44	32 380,32
Stavební pozemek - celkem			28,00	m ²	32 380,32

Pozemek p.č. 339/8 k.ú. Opava-Předměstí - zjištěná cena = 32 380,32 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 339/8 k.ú. Opava-Předměstí 32 380,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 32 380,30 Kč

Celkem 32 380,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 32 380,30 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.339/8 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 28,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Pozemek p.č. 339/8 společný dvůr je vyčleněn z pozemku 339/7 společný dvůr geometrickým plánem č. 5036-106/2015. Tento vyčleněný pozemek p.č. 339/8 je zastavěn částí stavby bez č.p./č.e. průmyslový objekt v majetku jiného vlastníka. Jedná se o halu sloužící v současné době jako kryté parkoviště pro vedlejší restauraci. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace po zpevněné ploše tohoto objektu. Lze napojit na veškeré sítě.

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1, Pozemek

Pozemek se nachází v zastavěné části Statutárního města Opavy. V současné době je užíván jako zpevněná asfaltová plocha, příjezd a příležitostně parkoviště k provozovně prodejny ojetých aut. V územním plánu města Opava je veden nově v plochách obytných, smíšených a městských. Pozemek je přístupný z ulice Krnovské, je zde možnost napojení na veškeré sítě.

Lokalita: Jaktař

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Podobný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 06/2013; Lokalita - Lepší; Velikost - Lepší; Tvar pozemku - Podobný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaná cena;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	$Kč/m^2$
1,05	1 119

Výměra pozemku

263 m²

Celková cena

280 000 Kč

Jednotková cena

1 065 Kč/m²

Název: 2, Pozemek

Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě

Lokalita: Kateřinky

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013; Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	$Kč/m^2$
1,02	1 224

Výměra pozemku

1 649 m²

Celková cena

1 978 800 Kč

Jednotková cena

1 200 Kč/m²

Název: 3, Pozemek

Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m². Lze napojit na všechny inženýrské sítě.

Lokalita: Opava Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015; Lokalita - Lepší; Velikost - Větší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
1,02	1 224

Výměra pozemku

133 m²

Celková cena

159 600 Kč

Jednotková cena

1 200 Kč/m²

Název: 4, Pozemek

Pozemek v centru města ke komerčnímu využití. Pozemek je situován na velmi lukrativním místě nedaleko nového obchodního centra Breda & Weinstein. Nachází se vedle nákupních center GAVENDA a PENNY MARKET a navazuje na stávající parkoviště. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, v územním plánu je zahrnut pro občanskou vybavenost, je možno ho využít pro tyto účely: podnikání, servis, služby, ubytování, administrativa, obchod aj.

Lokalita: Opava Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,85

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce; Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,85	1 379

Výměra pozemku

1 079 m²

Celková cena

1 750 000 Kč

Jednotková cena

1 622 Kč/m²

Název: 5, Pozemek pro stavbu

Stavební parcela v Opavě - Kylešovicích. Veškeré inženýrské sítě u pozemku. Příjezdová cesta obecní.

Lokalita: Kylešovice		
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,05	
K2 Velikost	1,00	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;	K_c	Kč/m²
	0,95	1 229
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 216 m ²	1 580 800 Kč	1 300 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková porovnávací hodnota oceňovaného pozemku dle názoru znalce se jeví jako mírně nadprůměrná v indikovaném intervalu a odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 119 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 235 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 379 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 250 Kč/m²
Výměra pozemku	28,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	35 000 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 339/8 k.ú. Opava-Předměstí 32 380,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.339/8 k.ú. Opava Předměstí 35 000,00 Kč

Porovnávací hodnota	35 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	32 380 Kč

Obvyklá cena

35 000 Kč

slovy: Třicetpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím.

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu:

32.380,-Kč

slovy: třicetdvatisíc tři sta osmdesát Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu:

35.000,- Kč

slovy: třicetpět tisíc Kč

V Opavě 12.5.2015

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. 251-10/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 251-10/2015.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618 ze dne 30.4.2015	1
Geometrický plán č.5036-106/2015	2
Fotodokumentace nemovitosti	1