

**Žadatel:** Základní organizace Český zahrádkářský svaz  
Opava, osada Zátíší  
Základní organizace Český zahrádkářský svaz  
Opava, osada Kateřinky

**Věc:** Sleva z kupní ceny - Prodej pozemků v zahrádkářských osadách

Žadatelé požadují prodej zahrádkových osad, které v současné době užívají na základě nájemních smluv. V souvislosti s funkčními plochami územního plánu a v souvislosti se záplavovým územím v této oblasti byl odborem hlavního architekta navržen rozsah prodeje.

Žadatelé byli seznámeni s omezeními vyplývajícími ze stavebního a vodního zákona. Dále byli seznámeni s tím, že pozemek bude odprodán jako celek, nikoli po jednotlivých zahrádkách. Nová stavební činnost i případná legalizace již provedených staveb je nemožná.

Jednání o kupní ceně vycházejí z cen určených znaleckým posudkem ze dne 23.5.2013:

cena za 1m<sup>2</sup> pozemků parc.č. 2301/1, 2301/3 ..... 200,00 Kč  
cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou ..... 500,00 Kč  
cena za 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/2 .....56,00 Kč

**Žadatelé požadují snížení kupní ceny u nezastavěných pozemků na 100,00 Kč/m<sup>2</sup> a u svahovitých nevyužitelných pozemků na 50,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Dle znaleckého posudku bez vypracovaného geometrického plánu kupní cena pozemků činí cca 24.000.000,00 Kč.

V případě snížení kupní ceny dle požadavku kupujících by cena činila cca 13.000.000,00 Kč.

V současné době je příjem z pronájmu uvedených zahrádkových osad cca 600.000,00 Kč/ročně.

Některé ze zahradních chatek jsou již zapsané v katastru nemovitostí a prodej pozemků pod těmito stavbami musí být realizován přímo vlastníkům.

**RMO** : 25.11.2015, schválen záměr prodeje (zveřejněno pod č. 825/15, od 27.11.)

**MK** 29.2.2016 : doporučuje ponechat výši kupní ceny dle zpracovaného znaleckého posudku.

Hlasování: 5-2-0

**RMO** dne 23.3.2016 doporučila snížení kupní ceny z 200,00 na 160,00 Kč/m<sup>2</sup> u nezastavěných ploch

- oproti kupní ceně dle posudku je rozdíl v kupní ceně cca 4 miliony



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

Hov.



MMOPP009ZDY5

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY podatelna -9-		Spls. značka
Došlo: 12. 12. 2014		Zprac.
Č.j.: 138943/2014		Sk.zvlh.
Přílohy: 1 / Poč. lls. 4		

Sp. zn. 27322/2014/1711

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název	ZO Českého zahrádkářského svazu, OSADA ZÁTIŠÍ, ev. č. 706097	IČ	68941781
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby	Kudera Jiří		

Adresa sídla

Ulice	Krnovská	Číslo popisné	78	Číslo orientační	2816
Část obce	Obec Opava	PSČ	746 01		
Telefon	605-834-415	E-mail	zatisiopava@seznam.cz		
Kontaktní adresa	<input type="checkbox"/> Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.				
Ulice	Krnovská	Číslo popisné	78	Číslo orientační	2816
Část obce	Obec Opava	PSČ	746 01		

### 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	2301/1	m <sup>2</sup>	kultura ostatní plocha	Katastr Kateřinky u Opavy
2:	Parcela číslo	2301/2	m <sup>2</sup>	kultura vodní plocha	Katastr Kateřinky u Opavy
3:	Parcela číslo	2301/3	m <sup>2</sup>	kultura ostatní plocha	Katastr Kateřinky u Opavy

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

Jednotný projev vůle dosavadních uživatelů pozemků, kteří tyto užívají k určenému účelu již desítky let.

### 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.



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

Hov.



MMOPP009ZEHB

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY podatelna -9-		Spls. značka
Došlo: 12. 12. 2014		Zprac.
Č.j.: 138940/2014		Sk.zvlh.
Přílohy: 3 / Poč. lis. 6		

sp. zn. 27320/2014/MMI

### A. Žadatel:

- Fyzická osoba       Fyzická osoba podnikající       Právnická osoba

Právnická osoba

<b>Název</b> ZO Českého zahrádkářského svazu, Opava Kateřinky, ev. č. 706105	<b>IČ</b> 75002451
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby <b>Oldřich Míška</b>	

Adresa sídla

<b>Ulice</b> Hobzíkova	<b>Číslo popisné</b> 7	<b>Číslo orientační</b>
<b>Část obce</b>	<b>Obec</b> Opava	<b>PSC</b> 746 01
<b>Telefon</b> 774-170-153	<b>E-mail</b> oldrich.miska@seznam.cz	<b>Dat. schránka</b>

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

<b>Ulice</b> Hobzíkova	<b>Číslo popisné</b> 7	<b>Číslo orientační</b>
<b>Část obce</b>	<b>Obec</b> Opava	<b>PSC</b> 746 01

### 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 2303/3	m <sup>2</sup>	kultura ostatní plocha	Katastr Kateřinky u Opavy
2:	Parcela číslo 2303/4	m <sup>2</sup>	kultura lesní porost	Katastr kateřinky i Opavy
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

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

Jednotný ptojev vůle dosavadních uživatelů pozemků, kteří je užívají k určenému účelu již desítky let.

### 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.

# Záznam z jednání ze dne 21. 10. 2015

Prodej zahrádkových osad, lokalita 1 - ZO U cukrovaru a ZO Kateřinky, k. ú. Kateřinky u Opavy, parc. č. 2303/3 – část, 2301/3 – část, 152/4 – část, 2303/4 – část, 2301/2 část, 2301/1 – část,

Přítomni: odbory magistrátu města Opavy, zástupci Českého zahrádkářského svazu - zahrádkových osad - viz prezenční listina.

V úvodu byla vysvětlena problematika stávajícího plošného rozsahu obou zahrádkových osad v předmětném území v souvislosti s funkčními plochami dané územním plánem, záplavovým územím řeky Opava, stávající technickou infrastrukturou. Dále byl projednán se zástupci Českého zahrádkářského svazu (dále jen „ČZS“) jejich návrh na nové pozemkové hranice vycházející ze stávající linie oplocení zahrádkových osad, které jsou podkladem pro projednání návrhu pozemkových hranic. Obě zahrádkové osady vznikly v tomto rozsahu v 70 – 80 letech 20 století. K tomuto sdělili zúčastnění následující:

## Odbor hlavního architekta

- zahrádkářské osady U cukrovaru a Kateřinky se nacházejí ve funkčních plochách zahrádkových osad (ZO). Ve funkčních plochách přírodě blízká krajina ( dále jen „PBK“), v nadregionálním biokoridoru územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), ochranná veřejná zeleň (dále jen „OVZ“), v lokálním biocentru jsou zahrádky se současně platným územním plánem v kolizi,
- bude svoláno jednání za účasti ČZS, odboru majetku, odboru hlavního architekta ke konečné dohodě pozemkových hranic,
- v kupní smlouvě budou uvedena omezení vyplývající ze stavebního a vodního zákona.

## Odbor výstavby

- dělení pozemků obou zahrádkářských osad bude provedeno na základě žádosti SMO (odbor majetku) o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků dle § 82 stavebního zákona. Přílohou žádosti bude geometrický plán s navrženým oddělením území zahrádkových osad od okolí. Žádost bude odůvodněna.
- Odbor výstavby upozorňuje, že jakékoli další dělení uvnitř osad, nová stavební činnost i případná legalizace staveb již provedených (chaty, bazény, pergoly, oplocení, přípojky a vnitřní rozvody elektro, trasy inženýrských sítí), by se v řízeních podle stavebního zákona dostaly do kolize s limity v tomto území, pro které by vyhovět žadatelům bylo velmi problematické, případně nemožné (např. v územním řízení dle § 82, 90 stavebního zákona nelze vydat rozhodnutí v případě negativního stanoviska dotčeného orgánu – viz vyjádření OŽP).

## Odbor životního prostředí

- v aktivní zóně záplavového území dle § 67 vodního zákona nelze vydat rozhodnutí o umístění stavby.

## Odbor majetku

- informace o výši kupní ceny (za 1m<sup>2</sup>) byla e-mailem zaslána zástupcům zahrádkářských osad,

- v případě odsouhlasení rozsahu prodeje budou zveřejněny dva záměry prodeje pro každou ZO samostatně,
- po odsouhlasení výše kupní ceny budou vypracovány dva geometrické plány pro přípravu kupních smluv k projednání v orgánech města (náklady na vypracování GP budou připočteny ke kupní ceně).

#### Český zahrádkářský svaz

- ČSZ sdělil, že chce realizovat pouze dělení pozemků obou zahrádkářských osad na částech parcel cca 6- ti pozemků celého území vymezené v linii stávajícího oplocení. Linie oplocení bude ještě před geometrickým plánem dohodnuta, zejména na severní a východní straně území. S realizací dalšího dílčího dělení pozemků na jednotlivé zahrádky ČSZ - ZO Zátíší a Kateřinky neuvažují v souvislosti s obsahem § 67 vodního zákona,
- ve věci pozemkových hranic jsou doporučení za ZO jednat [REDACTED]
- bylo sděleno, že právním subjektem je ČSZ, zahrádkářská osada je spolkem.

Opava 29. 10. 2015

Zapsal: ing. arch. Zdeněk Bendík



Příloha: prezenční listina ze dne 21.10. 2015

# Zápis

ze společného jednání členů výborů ZO ČZS osada Zátíší, IČ: 68941781 a ZO ČZS osada Kateřinky, IČ: 75002541, konaného dne **16. 11. 2015** v 15.30 hodin v Klubovně ZO Zátíší.

**Věc:** vyjádření k cenové nabídce vlastníka Statutární město Opava, týkající se prodeje pozemků užívaných dosavadními nájemci shora uvedených zahrádkářských osad

K cenové nabídce vlastníka, která činí 500,-Kč/m<sup>2</sup> za zastavěnou plochu a 200,-Kč/m<sup>2</sup> za nezastavěnou plochu, předkládají oprávnění zástupci uživatelů tento cenový návrh:

cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou ..... 500,00 Kč

cena za 1m<sup>2</sup> pozemků parcela č. 2301/1, 2301/3, 2303/3, 2303/4, 152/4 ... 100,00 Kč

cena za 1m<sup>2</sup> pozemku parcela č. 2301/2 ..... 56,00 Kč

cena za 1m<sup>2</sup> neplacené pozemky pro nedostupnost parcela č. 2301/3 ..... 50,00 Kč (břehy)

## Odůvodnění:

Především se jedná o zásadu rovného postavení stran s přihlédnutím ke všem okolnostem vzniku a průběhu užívání pozemků současnými nájemci.

Návrh zástupců nájemce vychází také ze základní zásady předat nájemci pronajatou věc ve stavu způsobilém k určenému předmětu užívání. Tato skutečnost, jak je obecně známo, nenastala. Bývalý vojenský prostor bylo nutné vyčistit, zbavit zbytků vojenských staveb včetně betonových základů a navézt ornou půdu. Konstatujeme, že do stavu, jak je dnes vnímán i znaleckým posudkem, uvedli dotčené plochy v celém rozsahu až uživatelé a výlučně na své náklady.

Uživatelé také po desítky let udržují přístupové a průjezdní cesty včetně veřejně užívaného parkoviště, jež nejsou předmětem nájmu a nikdy neurgovali vlastníka v tom smyslu, že se jedná o jeho povinnost. Touto činností byly vlastníkově ušetřeny dlouhodobě nemalé náklady.

Zástupci nájemce zdvořile žádají o vstřícné posouzení a přehodnocení původní cenové nabídky s přihlédnutím k uvedeným skutečnostem.

Prosíme o písemnou odpověď dopisem nebo elektronicky, abychom mohli průběžně informovat členy.

**Přítomní:**

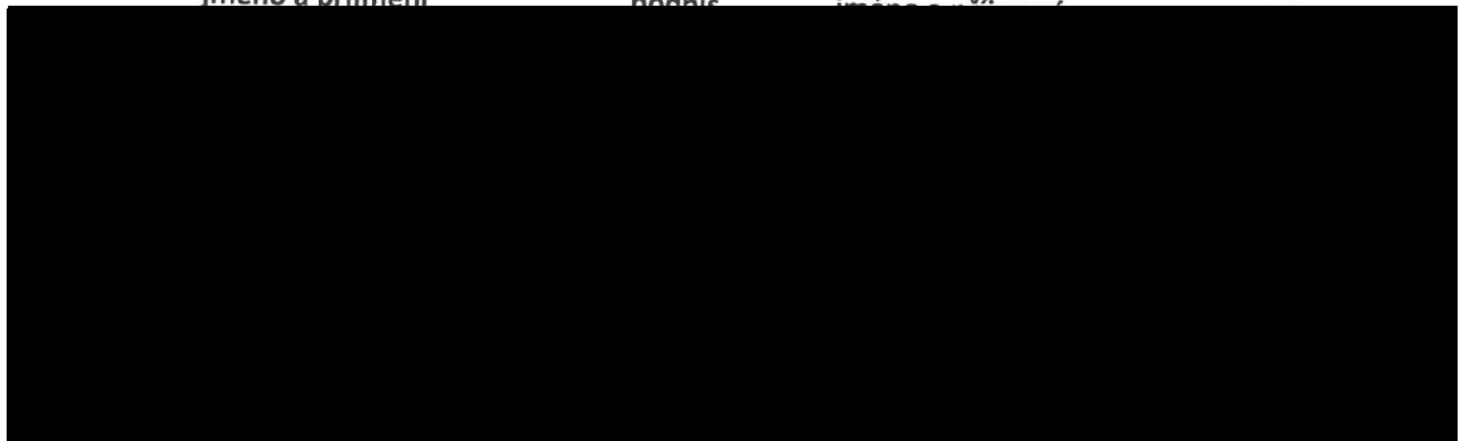
**za výbor osada Zátíší**

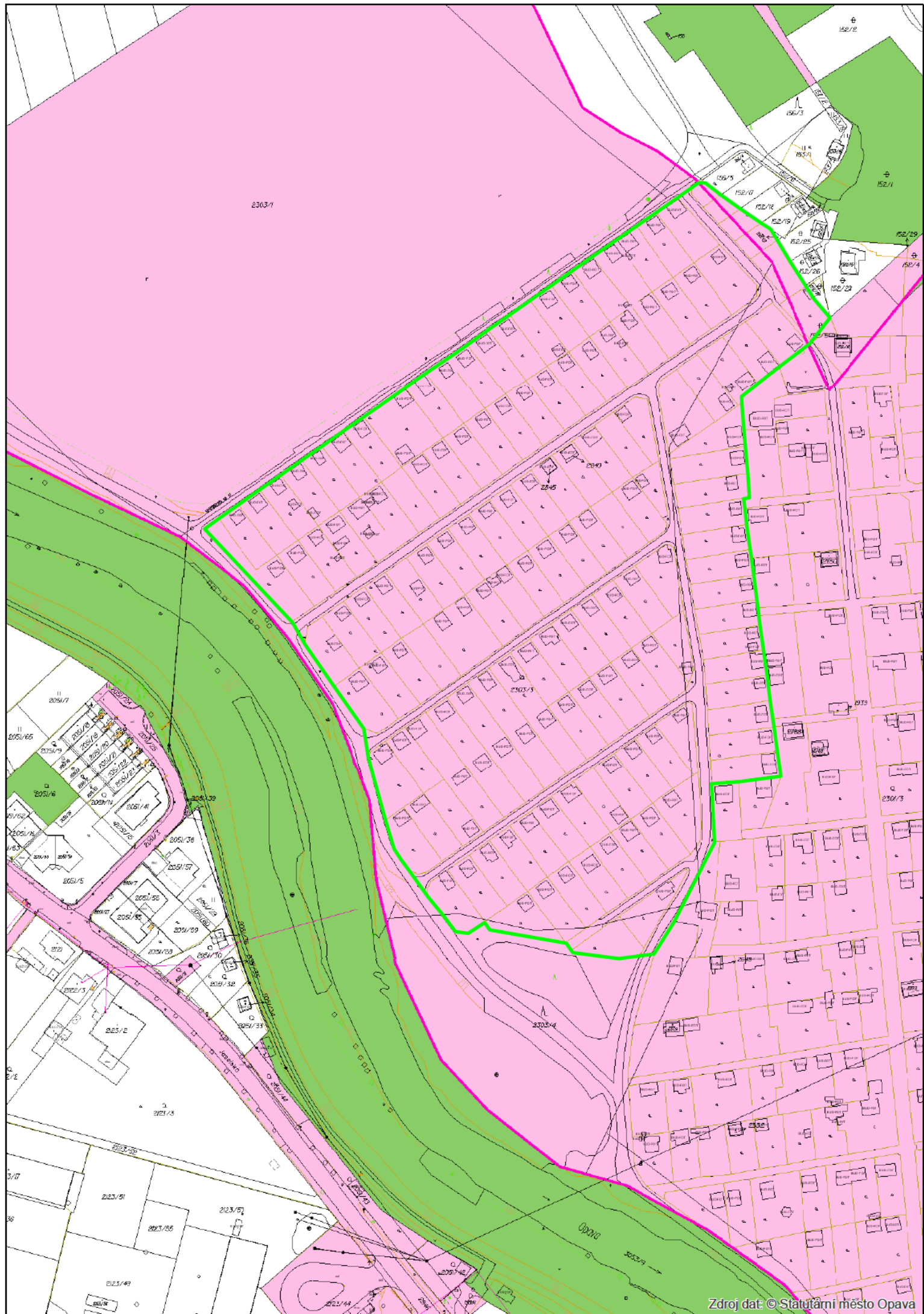
**za výbor osada Kateřinky**

**jméno a příjmení**

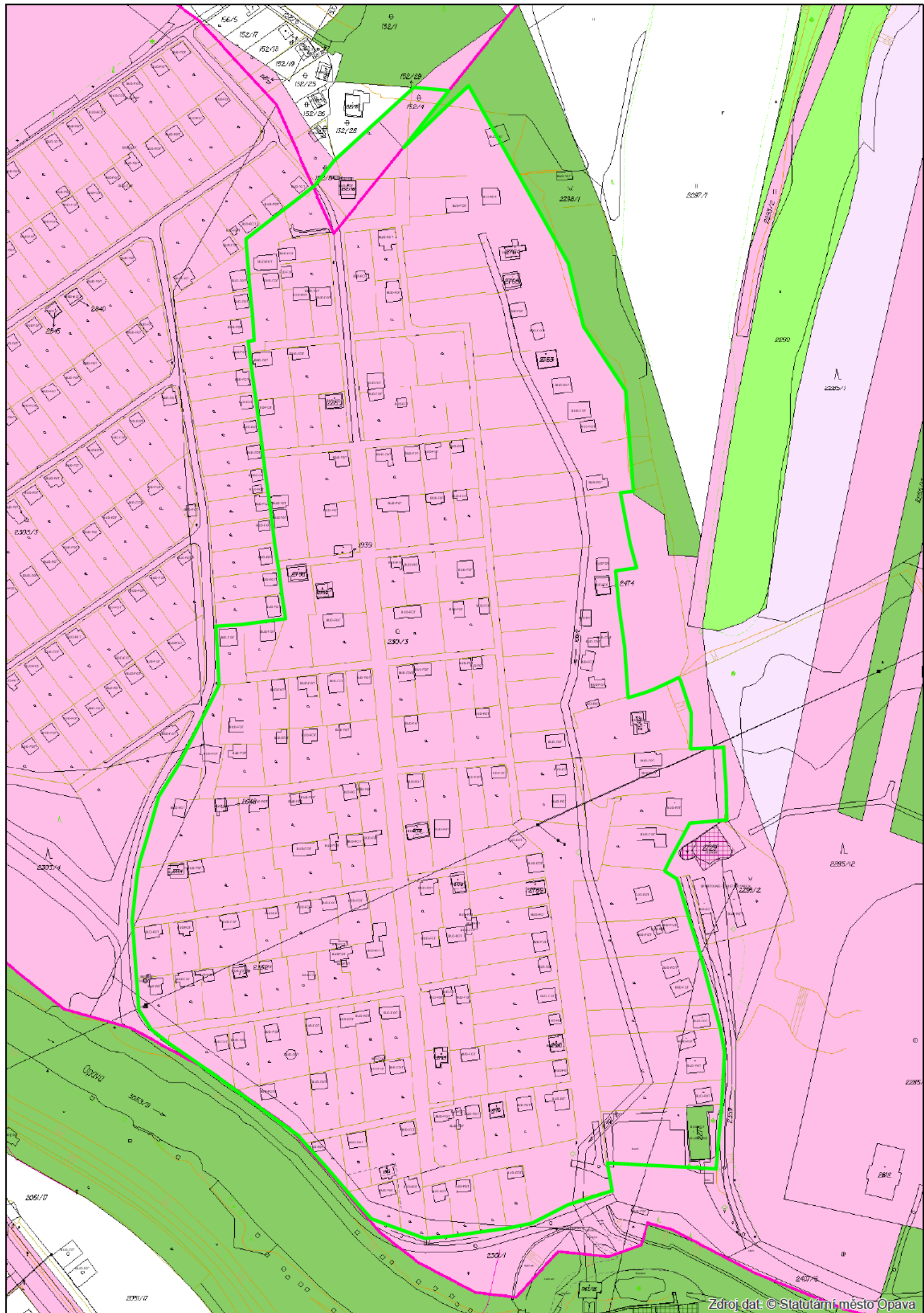
**podpis**

**jméno a příjmení**









# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1557-56/2013

**o ceně nemovitostí – obvyklé (tržní) ceně 1m<sup>2</sup> pozemků  
parc.č. 2301/3, parc.č. 2303/3 a ceně 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou,  
zahrádkářská osada „U Cukrovaru“, katastrální území Kateřinky u Opavy,  
obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel posudku: Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535  
Obj.č.: O/MMI/0426/2013

Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro kupní smlouvu

Posudek vypracoval: Ing. Radka Honková  
znalec, bytem Zahradní 36, Opava, 746 01

Datum místního šetření: 17.5.2013

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: 23.5.2013

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,  
v aktuálním znění.  
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých  
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,  
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

*Tento posudek obsahuje 10 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.*

V Opavě 23.5.2013

## **1. NÁLEZ - podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### **1.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 7.5.2013, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku čj.1 pro Statutární město Opava, číslo LV 1878, okres Opava, obec Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy.

### **1.2 Kopie katastrální mapy**

Kopie katastrální mapy, pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vyhotovena dne 6.5.2013, v měřítku 1 : 2 000.

### **1.3 Objednávka**

Objednávka č. O/MMI/0426/2013, ze dne 7.5.2013, vyhotovena odběratelem Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ: 00300535, DIČ CZ00300535.

### **1.4 Územní plán města Opavy**

Územní plán města Opavy včetně změn č. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10,12. Údaje poskytnuté Odborem hlavního architekta a územního plánování Magistrátu města Opavy.

### **1.5 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím realitních kanceláří a inzerce obdobných nemovitostí vyhledaná na internetových stránkách.

### **1.6 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou pozemku bylo provedeno dne 17.5.2013 za účasti znalce.

### **1.7 Použité předpisy**

**Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění **zákona č. 121/2000 Sb.**, **zákona č. 237/2004 Sb.**, a **zákona č. 257/2004 Sb.**

**Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., **vyhlášky č. 450/2012 Sb.**, účinnost od 1.1.2013.

## 2. POPIS

### 2.1 Popis situace

Předmětem ocenění je stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé (tržní) výměry  $1\text{m}^2$  pozemku parc.č. 2301/3 ostatní plocha zeleň, výměry  $1\text{m}^2$  pozemku parc.č. 2303/3 trvalý travní porost a výměry  $1\text{m}^2$  pozemku zastavěného stavbou zahrádkářské chatky. Oceňované pozemky jsou rovinné, situované na okraji zastavěné části Statutárního města Opavy, v blízkosti vodního toku řeky Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Pozemky tvoří Zahrádkovou osadu „U Cukrovaru“, nacházejí se v záplavovém území města. Zahrádkářská osada je přístupná z částečně zpevněné účelové komunikace, v místě je možnost napojení na přípojku elektřiny. Oceňované pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava, Město.

### 2.2 Popis města

Statutárního město Opava má ke dni ocenění **58 281 trvale žijících obyvatel**. Leží na stejnojmenné řece v nadmořské výšce kolem 260m. Je průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska a svým významem přesahuje hranice okresu. První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest, je z r. 1195, městské zřízení dokládá listina z roku 1224. Opava je dnes statutárním městem, sídlem Slezské univerzity, středních škol, kulturních a vědeckých institucí, nachází se zde magistrát města, poliklinika, okresní nemocnice, policie, banky, pojišťovny, katastrální a finanční úřad, poštovní úřad, úřad práce, okresní soud, Slezské zemské muzeum, Slezský ústav, četné parky a sady, zejména na obvodu historického jádra města. Velký význam mají sportovní zařízení a sportovní kluby. V místě je dobré dopravní spojení s okolím autobusy a vlaky, městskou dopravu zajišťuje MHD.

### 2.3 Fotodokumentace





### 3. POSUDEK – ocenění podle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb.

#### 3.1 Pozemky jiné ( § 32 )

##### 3.1.1 Popis

Jedná se o 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/3 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha zeleň. Ke dni ocenění je pozemek využíván jako plocha zahrádek a komunikačních cest, tvořící funkční celek se stavbou zahrádkářských chatek. Dle platného územního plánu města se nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

Dále se jedná o 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2303/3 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost způsob ochrany zemědělský půdní fond. Ke dni ocenění je pozemek využíván jako plocha zahrádek a komunikačních cest, tvořící funkční celek se stavbou zahrádkářských chatek. Dle platného územního plánu města se nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

##### 3.1.2 Ocenění

Podle § 9 odst. 1 písm. e) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemky jiné. Ocenění se provede podle odst. 2 § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemků činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tato cena se upraví podle § 28 odst. 2 a vynásobí koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 20,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle odst. 2 se uplatní tyto srážky a přírážky:

Pol.č. 1.2.2 – nevýhodná poloha	- 50%
Polč. 2.1 – přístup po nezpevněné komunikaci	- 5%
Polč. 2.2 – není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	- 5%
Polč. 2.3 – není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7%
Pol.č. 2.5 – nepříznivé docházkové vzdálenosti k MHD	- 3%
Polč. 2.9.5 – záplavové území obce	-25%
<b>Srážky a přírážky celkem</b>	<b>- 45%</b>

Kp pro okres Opava, Opava 2 - příl. č. 39, sloupec 12  
 Ki pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38

1,187

2,146

<b>Ocenění pozemků podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.</b>										
<i>Parcela číslo</i>	<i>Druh</i>	<i>Výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ZC (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Poloha %</i>	<i>ZCU I (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Úprava (%)</i>	<i>Ki</i>	<i>Kp</i>	<i>Koef.</i>	<i>ZCU II (Kč/m<sup>2</sup>)</i>
2301/3	ostatní plocha zeleň	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	0,40	224,16
2303/3	trvalý travní porost	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	0,40	224,16
<b>Cena 1m<sup>2</sup> pozemku ostatní plochy</b>									<b>Kč</b>	<b>224,16</b>

## 3.2 Pozemek stavební (§ 28)

### 3.2.1 Popis

Jedná se o 1m<sup>2</sup> pozemku skutečně zastavěného stavbou zahrádkářských chatek, které jsou ve vlastnictví konkrétních vlastníků. Dle platného územního plánu města se nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

### 3.2.2 Ocenění

Podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemek stavební. Ocenění se provede podle odst. 2 § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemků činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>, upraví se podle § 28 odst. 2. Tato cena činí nejméně 20,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle odst. 2 se uplatní tyto srážky a přírážky:

Pol.č. 1.2.2 – nevýhodná poloha	- 50%
Polč. 2.1 – přístup po nezpevněné komunikaci	- 5%
Polč. 2.2 – není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	- 5%
Polč. 2.3 – není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7%
Pol.č. 2.5 – nepříznivé docházkové vzdálenosti k MHD	- 3%
Polč. 2.9.5 – záplavové území obce	-25%
<b>Srážky a přírážky celkem</b>	<b>- 45%</b>

Kp pro okres Opava, Opava 2 - příl. č. 39, sloupec 12  
 Ki pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38

1,187

2,146

<b>Ocenění pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.</b>										
<i>Druh</i>	<i>Výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ZC (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Poloha %</i>	<i>ZCU I (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Úprava (%)</i>	<i>Ki</i>	<i>Kp</i>	<i>Koef.</i>	<i>ZCU II (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	
zastavěná plocha pod zahrádkářskou chatkou	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	1,00	560,41	
<b>Cena 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěná plocha</b>									<b>Kč</b>	<b>560,41</b>


## 4. POSUDEK II - ocenění porovnávacím způsobem


### 4.1 Metoda ocenění

Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním (komparací), vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnání cen se provádí na základě údajů nalezených v inzerci na internetových stránkách, skutečných prodejů, údajů poskytnutých realitními kancelářemi, vlastní databází atd.

### 4.2 Srovnávací nemovitosti

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto nemovitosti :

1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: datum aktualizace inzerátu 23.5.2013					
Doprava	MHD	Vlastnictví pozemku	osobní	Výměra	400 m <sup>2</sup>	Katastrální území	Opava - Předměstí
Cena za nemovitost		90 000,00 Kč			225,00 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny		10 %					
Redukovaná cena		<b>81 000,00 Kč</b>			<b>200,00 Kč/m<sup>2</sup></b>		
<i>Porovnání s nemovitostí oceňovanou</i>							
		<b>Pozemek zahrádka, Opava - Předměstí</b> Zahrádka k rekreaci, v blízkosti areálu Ostroj. Zahrádka patří k zahradní osadě, příjezd autem až na místo. Na pozemku je vlastní vrtaná studna a elektřina je v dohledném řešení. Na zahradce stojí dřevěná bouda určena k uskladnění zahradního nářadí. Ovočné a okrasné stromy a keře.					

2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: datum aktualizace inzerátu 20.4.2013					
Doprava	MHD	Vlastnictví pozemku	osobní	Výměra	384 m <sup>2</sup>	Katastrální území	Jaktař
Cena za nemovitost		85 000,00 Kč			220,00 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny		10 %					
Redukovaná cena		<b>76 500,00 Kč</b>			<b>200,00 Kč/m<sup>2</sup></b>		
<i>Porovnání s nemovitostí oceňovanou</i>							
		<b>Pozemek zahrádka, Jaktar</b> Zahrádka k rekreaci, v zahrádkářské osadě 9, Stará silnice. Zahrádka je velice pěkná, udržovaná. Na pozemku se nachází zahradní chatka s boudou na nářadí. Registrovaná studna - ražená s čerpadlem. Dále ovočné stromky, několik okrasných stromů a keřů.					

### 4.3 Vyhodnocení vzhledem ke srovnatelným nemovitostem

Oceňované pozemky jsou srovnatelné s uvedenými obdobnými pozemky zahrádek ve městě Opava. Oceňované pozemky jsou již většinou zastavěny zahradními chatkami konkrétních vlastníků. Jejich obchodovatelnost je tedy omezená. Pozemky se nacházejí v záplavovém území města.

Z výše uvedených důvodů se přikláním k nižší ceně pozemků. Realizované prodejní ceny zastavěných pozemků se ve Statutárním městě Opava se pohybují v rozmezí 200,00 – 1000,00 Kč za m<sup>2</sup>. Na základě výše uvedených srovnání, skutečností a zavedených předpokladů je odhadnuta srovnatelná hodnota nemovitostí ve výši:

Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem	
Rozpětí realizovaných prodejních cen	200,00 – 1 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Rozpětí nabídkových cen	200,00 – 225,00 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku ostatní plocha</b>	<b>200,00 Kč</b>
<b>Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěná plocha</b>	<b>500,00 Kč</b>

## 5. REKAPITULACE

Rekapitulace, odvození obvyklé (tržní) ceny	
Způsob ocenění	Cena
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/3 ostatní plocha zeleň	200,00 Kč
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 2303/3 trvalý travní porost	200,00 Kč
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku zastavěného zahradní chatkou	500,00 Kč

**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemků parc.č. 2301/3, 2303/3 obvyklá 200,00 Kč**

*slovy:* **dvě stě korun českých**

**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou obvyklá 500,00 Kč**

*slovy:* **pět set korun českých**

V Opavě dne 23.5.2013

Ing. Radka Honková  
Zahradní 36  
746 01 Opava

### **Seznam příloh:**

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. 1361/1999 pro základní obor Ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1557 znaleckého deníku.*

*Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 56/2013.*

*Podpis znalce*



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1558-57/2013

**o ceně nemovitostí – obvyklé (tržní) ceně 1m<sup>2</sup> pozemků parc.č. 2301/1, parc.č. 2301/2, parc.č. 2301/3 a ceně 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou, zahrádkářská osada „Zátiší“, katastrální území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel posudku: Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535  
Obj.č.: O/MMI/0424/2013

Účel posudku: Zjištění ceny jako podklad pro kupní smlouvu

Posudek vypracoval: Ing. Radka Honková  
znalec, bytem Zahradní 36, Opava, 746 01

Datum místního šetření: 17.5.2013

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění: 23.5.2013

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,  
v aktuálním znění.  
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých  
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,  
(oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

*Tento posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.*

V Opavě 24.5.2013

## **1. NÁLEZ - podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### **1.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 7.5.2013, vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku čj.1 pro Statutární město Opava, číslo LV 1878, okres Opava, obec Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy.

### **1.2 Kopie katastrální mapy**

Kopie katastrální mapy, pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vyhotovena dne 6.5.2013, v měřítku 1 : 2 000.

### **1.3 Objednávka**

Objednávka č. O/MMI/0424/2013, ze dne 7.5.2013, vyhotovena odběratelem Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ: 00300535, DIČ CZ00300535.

### **1.4 Územní plán města Opavy**

Územní plán města Opavy včetně změn č. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10,12. Údaje poskytnuté Odborem hlavního architekta a územního plánování Magistrátu města Opavy.

### **1.5 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím realitních kanceláří a inzerce obdobných nemovitostí vyhledaná na internetových stránkách.

### **1.6 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou pozemku bylo provedeno dne 17.5.2013 za účasti znalce.

### **1.7 Použité předpisy**

**Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění **zákona č. 121/2000 Sb.**, **zákona č. 237/2004 Sb.**, a **zákona č. 257/2004 Sb.**

**Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., **vyhlášky č. 450/2012 Sb.**, účinnost od 1.1.2013.

## 2. POPIS

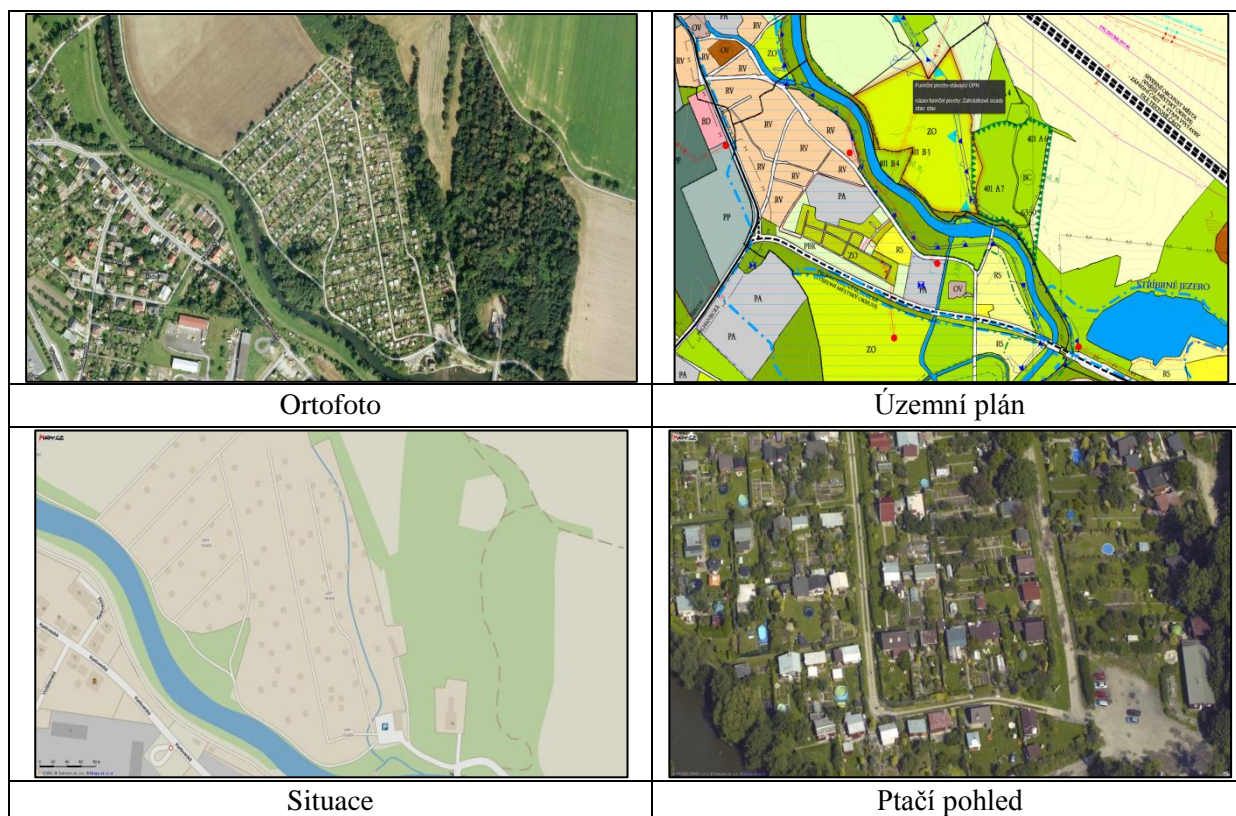
### 2.1 Popis situace

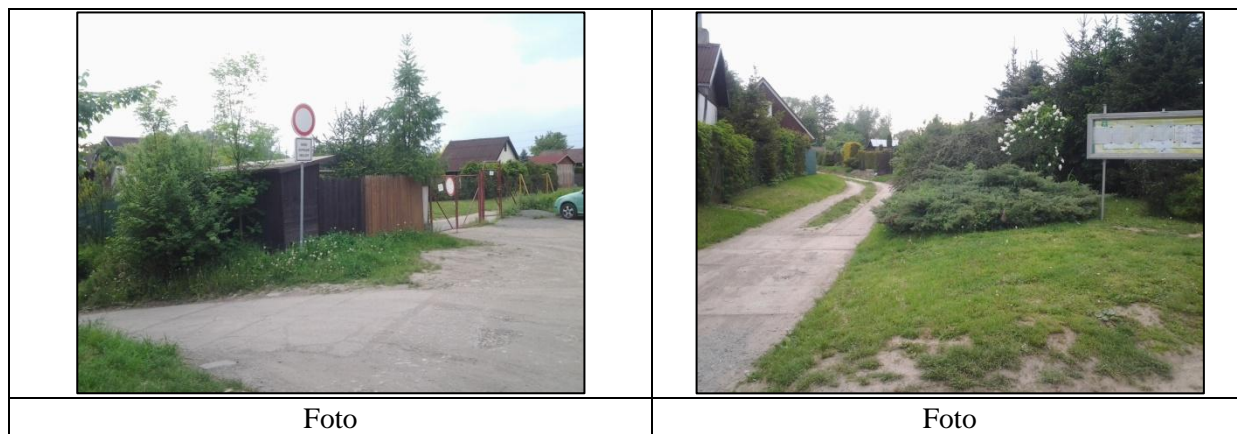
Předmětem ocenění je stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé (tržní) výměry 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/1 ostatní plocha manipulační plocha, výměry 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/2 vodní plocha, výměry 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/3 ostatní plocha zeleň a výměry 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného stavbou zahrádkářské chatky. Oceňované pozemky jsou rovinné, situované na okraji zastavěné části Statutárního města Opavy, v blízkosti vodního toku řeky Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Pozemky tvoří Zahrádkovou osadu „Zátiší“, nacházejí se v záplavovém území města. Zahrádkářská osada je přístupná z částečně zpevněné účelové komunikace, v místě je možnost napojení na přípojku elektřiny. Oceňované pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava, Město.

### 2.2 Popis města

Statutárního město Opava má ke dni ocenění **58 281 trvale žijících obyvatel**. Leží na stejnojmenné řece v nadmořské výšce kolem 260m. Je průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska a svým významem přesahuje hranice okresu. První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest, je z r. 1195, městské zřízení dokládá listina z roku 1224. Opava je dnes statutárním městem, sídlem Slezské univerzity, středních škol, kulturních a vědeckých institucí, nachází se zde magistrát města, poliklinika, okresní nemocnice, policie, banky, pojišťovny, katastrální a finanční úřad, poštovní úřad, úřad práce, okresní soud, Slezské zemské muzeum, Slezský ústav, četné parky a sady, zejména na obvodu historického jádra města. Velký význam mají sportovní zařízení a sportovní kluby. V místě je dobré dopravní spojení s okolím autobusy a vlaky, městskou dopravu zajišťuje MHD.

### 2.3 Fotodokumentace





### 3. POSUDEK – ocenění podle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb.

#### 3.1 Pozemky jiné ( § 32 )

##### 3.1.1 Popis

Jedná se o 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/1 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha způsob využití manipulační plocha. Ke dni ocenění je pozemek využíván jako plocha zahrádek a komunikačních cest, tvořící funkční celek se stavbou zahrádkářských chatků. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

Dále se jedná o 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/3 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha způsob využití zeleň. Ke dni ocenění je pozemek využíván jako plocha zahrádek a komunikačních cest, tvořící funkční celek se stavbou zahrádkářských chatků. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

##### 3.1.2 Ocenění

Podle § 9 odst. 1 písm. e) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemky jiné. Ocenění se provede podle odst. 2 § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemků činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tato cena se upraví podle § 28 odst. 2 a vynásobí koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 20,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle odst. 2 se uplatní tyto srážky a přírážky:

Pol.č. 1.2.2 – nevýhodná poloha	- 50%
Pol.č. 2.1 – přístup po neuzpevněné komunikaci	- 5%
Pol.č. 2.2 – není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	- 5%
Pol.č. 2.3 – není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7%
Pol.č. 2.5 – nepříznivé docházkové vzdálenosti k MHD	- 3%
Pol.č. 2.9.5 – záplavové území obce	-25%
Srážky a přírážky celkem	- 45%

Kp pro okres Opava, Opava 2 - příl. č. 39, sloupec 12  
 Ki pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38

1,187

2,146

<b>Ocenění pozemků podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.</b>										
<i>Parcela číslo</i>	<i>Druh</i>	<i>Výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ZC (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Poloha %</i>	<i>ZCU I (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Úprava (%)</i>	<i>Ki</i>	<i>Kp</i>	<i>Koef.</i>	<i>ZCU II (Kč/m<sup>2</sup>)</i>
2301/1	ostatní plocha manipulační plocha	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	0,40	224,16
2301/3	ostatní plocha zeleň	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	0,40	224,16
<b>Cena 1m<sup>2</sup> pozemku ostatní plocha</b>									<b>Kč</b>	<b>224,16</b>

### **3.2 Pozemek vodní plocha (§ 31)**

#### **3.2.1 Popis**

Jedná se o 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/2 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Ke dni ocenění využití pozemku odpovídá stavu uvedenému v katastru nemovitostí. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

#### **3.2.2 Ocenění**

Podle § 9 odst. 1 písm. d) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemek vodní plochy. Ocenění se provede podle odst. 5 § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemku činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tato cena se vynásobí koeficientem 0,07 a upraví koeficientem Kp z přílohy č. 39. Tato cena činí nejméně 10,00 Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Ocenění pozemku podle § 31 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.</b>							
<i>Parcela číslo</i>	<i>Druh</i>	<i>Výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ZC (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Koef.</i>	<i>Kp</i>	<i>Min. (Kč/m<sup>2</sup>)</i>	<i>ZCU I (Kč/m<sup>2</sup>)</i>
2301/2	vodní plocha koryto vodního toku přirozené nebo upravené	1	800,00	0,07	1,00	10,00	56,00
<b>Cena 1m<sup>2</sup> pozemku vodní plocha</b>						<b>Kč</b>	<b>56,00</b>

### **3.3 Pozemek stavební (§ 28)**

#### **3.3.1 Popis**

Jedná se o 1m<sup>2</sup> pozemku skutečně zastavěného stavbou zahrádkářských chat, které jsou ve vlastnictví konkrétních vlastníků. Dle platného územního plánu města se nachází v území s využitím - Zahrádkové osady.

### 3.3.2 Ocenění

Podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemek stavební. Ocenění se provede podle odst. 2 § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemků činní podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>, upraví se podle § 28 odst. 2. Tato cena činí nejméně 20,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle odst. 2 se uplatní tyto srážky a přírážky:

Pol.č. 1.2.2 – nevýhodná poloha	- 50%
Polč. 2.1 – přístup po nezpevněné komunikaci	- 5%
Polč. 2.2 – není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	- 5%
Polč. 2.3 – není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7%
Pol.č. 2.5 – nepříznivé docházkové vzdálenosti k MHD	- 3%
Polč. 2.9.5 – záplavové území obce	-25%
Srážky a přírážky celkem	- 45%
Kp pro okres Opava, Opava 2 - příl. č. 39, sloupec 12	1,187
Ki pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38	2,146

Ocenění pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.									
Druh	Výměra (m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha %	ZCU I (Kč/m <sup>2</sup> )	Úprava (%)	Ki	Kp	Koef.	ZCU II (Kč/m <sup>2</sup> )
zastavěná plocha pod zahrádkářskou chatkou	1	800,00	-50,00	400,00	-45,00	2,146	1,187	1,00	560,41
<b>Cena 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěná plocha</b>								<b>Kč</b>	<b>560,41</b>

## 4. POSUDEK II - ocenění porovnávacím způsobem


### 4.1 Metoda ocenění

Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním (komparací), vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnání cen se provádí na základě údajů nalezených v inzerci na internetových stránkách, skutečných prodejů, údajů poskytnutých realitními kanceláři, vlastní databází atd.


### 4.2 Srovnávací nemovitosti

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto nemovitosti :

I. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: datum aktualizace inzerátu 23.5.2013						
Doprava	MHD	Vlastnictví pozemku	osobní	Výměra	400 m <sup>2</sup>	Katastrální území	Opava - Předměstí
Cena za nemovitost				90 000,00 Kč	225,00 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				10 %			
Redukovaná cena				<b>81 000,00 Kč</b>	<b>200,00 Kč/m<sup>2</sup></b>		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
	<p><b>Pozemek zahrádka, Opava - Předměstí</b></p> <p>Zahrádka k rekreaci, v blízkosti areálu Ostroj. Zahrádka patří k zahradní osadě, příjezd autem až na místo. Na pozemku je vlastní vrtaná studna a elektřina je v dohledném řešení. Na zahrádce stojí dřevěná bouda určena k uskladnění zahradního nářadí. Ovočné a okrasné stromy a keře.</p>

2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: datum aktualizace inzerátu 20.4.2013						
Doprava	MHD	Vlastnictví pozemku	osobní	Výměra	384 m <sup>2</sup>	Katastrální území	Jaktař
Cena za nemovitost				85 000,00 Kč	220,00 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				10 %			
Redukovaná cena				<b>76 500,00 Kč</b>	<b>200,00 Kč/m<sup>2</sup></b>		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
	<p><b>Pozemek zahrádka, Jaktař</b></p> <p>Zahrádka k rekreaci, v zahrádkářské osadě 9, Stará silnice. Zahrádka je velice pěkná, udržovaná. Na pozemku se nachází zahradní chatka s boudou na nářadí. Registrovaná studna - ražená s čerpadlem. Dále ovočné stromky, několik okrasných stromů a keřů.</p>

### 4.3 Vyhodnocení vzhledem ke srovnatelným nemovitostem

Oceňované pozemky jsou srovnatelné s uvedenými obdobnými pozemky zahrádek ve městě Opava. Oceňované pozemky jsou již většinou zastavěny zahradními chatkami konkrétních vlastníků. Jejich obchodovatelnost je tedy omezená. K prodeji pozemků vodní plocha běžně nedochází. Pozemky se nacházejí v záplavovém území města.

Z výše uvedených důvodů se přikláním k nižší ceně pozemků. Realizované prodejní ceny zastavěných pozemků se ve Statutárním městě Opava se pohybují v rozmezí 200,00 – 1000,00 Kč za m<sup>2</sup>. Na základě výše uvedených srovnání, skutečností a zavedených předpokladů je odhadnuta srovnatelná hodnota nemovitostí ve výši:

Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem	
Rozpětí realizovaných prodejních cen	200,00 – 1 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Rozpětí nabídkových cen	200,00 – 225,00 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku ostatní plocha</b>	<b>200,00 Kč</b>
<b>Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěná plocha</b>	<b>500,00 Kč</b>

## 5. REKAPITULACE

Rekapitulace, odvození obvyklé (tržní) ceny	
Způsob ocenění	Cena
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/1 ostatní plocha manipulační plocha	200,00 Kč
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/3 ostatní plocha zeleň	200,00 Kč
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/2 vodní plocha	56,00 Kč
Cena za 1m <sup>2</sup> pozemku zastavěného zahradní chatkou	500,00 Kč

---

**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemků parc.č. 2301/1, 2301/3 obvyklá 200,00 Kč**

*slovy:* **dvě stě korun českých**

**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku zastavěného chatkou obvyklá 500,00 Kč**

*slovy:* **pět set korun českých**

**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 2301/2 obvyklá 56,00 Kč**

*slovy:* **padesát šest korun českých**

V Opavě dne 24.5.2013

Ing. Radka Honková  
Zahradní 36  
746 01 Opava

**Seznam příloh:**

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. 1361/1999 pro základní obor Ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1558 znaleckého deníku.*

*Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 57/2013.*

*Podpis znalce*