

DOŠLO DNE: 4.11.2015 ČÍSLO JEDNACÍ: 29784/15

Žadatelé: manželé [REDAKCE]

Bytem: [REDAKCE]

Věc: Prodej pozemku parc.č. 461/3, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Opava-Město

Předmět a účel prodeje:

Majitelé domu Růžová 14 žádají o pozemku parc.č. 461/3, k.ú. Opava – Město, o výměře 224 m², který mají dlouhodobě pronajatý. Protože tento dům užívají k podnikání, bude kupní cena stanovena podle znaleckého posudku, a to ve výši 680.000,- Kč. Z tohoto důvodu žadatelé požádali o splátky.

MK: 29.2.2016 doporučila platbu za pozemek tímto způsobem: 280.000,- Kč uhradit před podpisem smlouvy, 200.000,- Kč v termínu do 31.12.2016 a 200.000,- Kč uhradit v termínu do 31.12.2017.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena:

680.000,- Kč (podle znaleckého posudku)

Stanoviska:

OHA: souhlasí

RMO:

2.12.2015 č.u.909/27 RM 15 3a) – schvaluje záměr prodeje

ZMO:

Zveřejnění:

č. 844/15 (od 3.12.2015 do 21.12.2015)

Poznámky:

GINIS: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek



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

Právníká osoba

Fyzická osoba

J	
T	
Ad	
U	
Č	
Te	

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právníká osoba

Fyzická osoba

Jméno	Radka	Příjmení	Křempková
Titul před	Titul za	Datum narození	16.06.1973

Adresa trvalého pobytu

Ulice	Smetanova	Číslo popisné	446	Číslo orientační	29
Část obce	Malé Hoštice	Obec	Opava	PSČ	747 05
Telefon	E-mail		Dat. schránka		

Kontaktní adresa Přeji 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	461/3	m ²	224	kultura zastavěná plocha a nádvoří	Katastr Opava-Město
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.):

Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří na kterém stojí nemovitost č.p. 256 ve vlastnictví žadatelů.



MMOPP00FSSA9

KUPNÍ SMLOUVA A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

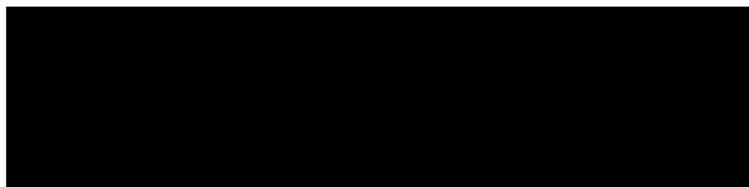
Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující:

Datum narození:

Oba bytem:

Variabilní symbol:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 461/3 o výměře 224 m² v katastrálním území Opava-Město (dále také jen „předmětný pozemek“), na kterém je postavena budova č.p. 256, stavba pro administrativu, ležící v části obce Město, ve vlastnictví kupujících.
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku vlastníkům výše uvedené budovy č.p. 256 při současném zajištění dluhu kupujících zástavním právem.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím **předmětný pozemek** a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého společného jmění manželů.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **680.000,- Kč** a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 283-42/2015 ze dne 21. 12. 2015 vyhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující jsou povinni uhradit prodávajícímu náklady na vypracování výše uvedeného znaleckého posudku ve výši **2.000,- Kč**.
3. Kupující část kupní ceny ve výši 280.000,- Kč a náklady na vypracování výše uvedeného znaleckého posudku ve výši 2.000,- Kč, tj. celkem 282.000,- Kč již zaplatili prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným v článku I. této smlouvy.
4. Zbývající část kupní ceny ve výši 400.000,- Kč (dále také jen „zbytek kupní ceny“) se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu nejpozději do 31. 12. 2017 ve dvou ročních splátkách ve výši 200.000,- Kč, přičemž první splátka je splatná do 31. 12. 2016 a druhá do 31. 12. 2017, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
5. Prodávající a kupující se dohodli, že nesplní-li kupující některou splátku zbytku kupní ceny řádně a včas, má prodávající vůči kupujícím právo na zaplacení celého zbytku kupní ceny do 1 měsíce ode dne, kdy prodávající toto právo u kupujících uplatnil. Prodávající může toto právo uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.

Článek V. Zástavní smlouva

1. Prodávající a kupující se dohodli, že k zajištění dluhu kupujících spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujících zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy zřizují kupující ve prospěch prodávajícího zástavní právo k předmětnému pozemku a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka předmětného pozemku.
2. Kupující se zavazují, že do splnění svého dluhu spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny nepřevědou vlastnické právo k předmětnému pozemku na jiného bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Poruší-li kupující tuto povinnost, zavazují se zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1/2 (jedné poloviny) kupní ceny, kterou mají dle článku IV. odst. 1 této smlouvy za nabytí předmětného pozemku zaplatit.
3. Prodávající a kupující se dohodli, že v případě, že zápis vkladu zástavního práva k předmětnému pozemku ve prospěch prodávajícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), budou kupující povinni zbytek kupní ceny, který by byli dle článku IV. odst. 4 této smlouvy jinak oprávněni platit ve splátkách, zaplatit prodávajícímu najednou do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí prodávajícímu.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících a zástavního práva ve prospěch prodávajícího způsobem daným touto smlouvou 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 VII. 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 (dále také jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašují, že předmětná nemovitost a stavba umístěná na pozemku p.č.461/3 v katastrálním území Opava-Město splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobození plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
- 3.

Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 10. 6. 1997, č. j. V3 4850/1997, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 11. 1997 ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku a zřízení zástavního práva dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku 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, kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Kupující jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
3. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v 6 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, po jednom vyhotovení obdrží každý z kupujících a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. 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.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 3. 12. 2015 do 21. 12. 2015 pod pořadovým číslem 844/15.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 16 odst.).

V Opavě dne

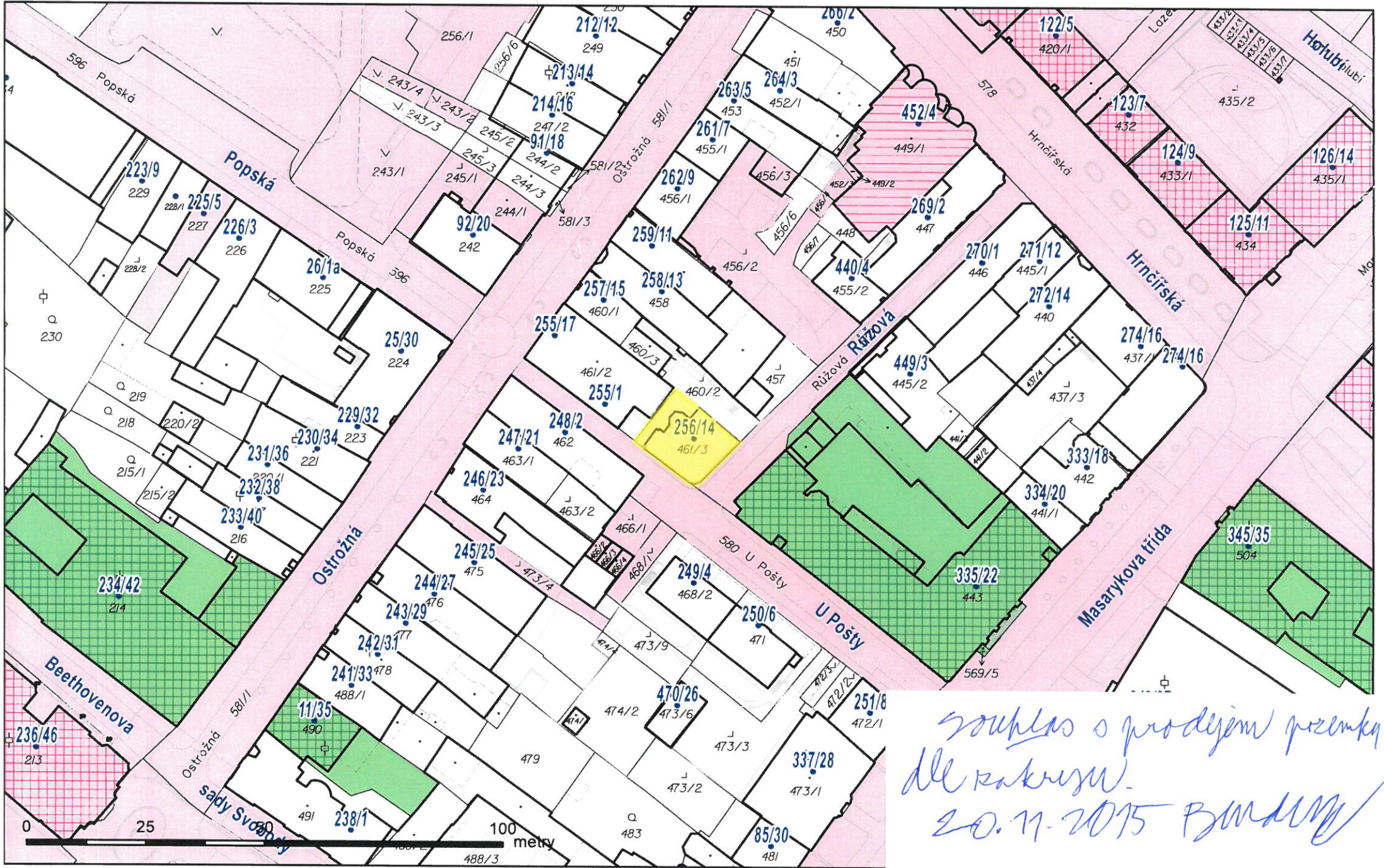
Za prodávajícího:

Ing. Radim Křupala
primátor

V Opavě dne

Kupující:





souhlas s prodejem pozemku
dle katastru.
20.11.2015 BMD/

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 283-42/2015

O ceně pozemku p.č. 461/3 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava - Město



Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
74626 Opava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Odhad obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 16.12.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 21.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 461/3 k.ú.Opava - Město
Adresa předmětu ocenění: U pošty
746 01 Opava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Město
Počet obyvatel: 57 931
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.12.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 24.11.2015 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 16.12.2015

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 24.11.2015 je vlastníkem pozemku p.č. 461/3 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava - Město
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

6. Celkový popis nemovité věci

Část pozemku parcelní číslo 461/3 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava - Město je zastavěna budovou č.p.256 v majetku jiného vlastníka a na zbývající menší části se nachází dvůr uvedeného domu. Na LV je u pozemku zapsáno věcné břemeno pro ČEZ Distribuce spočívající ve vedení přípojky pro dům na pozemku. Využití pozemku nijak prakticky neomezuje a neovlivňuje negativně hodnotu pozemku.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 461/3 k.ú. Opava - Město

B.1 ZNALECKÝ POSUDEK- 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., 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,120$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 461/3 k.ú. Opava - Město

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 - Pozemek je přístupný pouze průchodem přes budovu.	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,120

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = 1,120

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	2 100,-	1,120		2 352,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	461/3	224,00	2 352,00	526 848,-
Stavební pozemek - celkem			224,00	m ²	526 848,-

Ocenění staveb na pozemcích

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$15 * 2,5 = 37,50 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 258,20**

Plná cena: 37,50 m² * 1 258,20 Kč/m² = **47 182,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

* 0,625

Nákladová cena stavby CS_N = **29 489,06 Kč**

Koeficient pp * 1,120

Cena stavby CS = **33 027,75 Kč**

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena = **33 027,75 Kč**

Cena staveb celkem = **33 027,75 Kč**

Pozemky - celkem + **526 848,- Kč**

Pozemek p.č. 461/3 k.ú. Opava - Město - zjištěná cena = **559 875,75 Kč**

Administr. cena po zaokrouhlení dle § 50: 559 880,- Kč

slovy: Pětsetpadesátdevěttisícsmsetosmdesát Kč

B.2 ZNALECKÝ POSUDEK – odhad obvyklé ceny

1, Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní ceny realizovaných převodů podobných pozemků, nebo pozemky v nabídce na realitním trhu.

Pro srovnání byly nalezeny realizované prodeje podobných pozemků v lokalitě Opava město. Pro srovnání byly vybrány 3 vzorky realizovaných prodejů pozemků stejného nebo podobného užití. Výběr byl proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení pozemků.

Vzorek č.1 - prodej pozemku

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 3.766.660,- Kč

Výměra: 862 m²

Jednotková cena: 4.370,- Kč/m²

Prodej v 05/2014

Stavební pozemek 862 m² centru s blízkou dostupností všech služeb. Pozemek je rovinatý, napojen na veškeré IS. Část pozemku je zastavěna stavbou s komerční využitelností obchody, kanceláře, část pozemku tvoří dvůr ve vnitrobloku s využitím pro parkování vozidel nájemců a zásobování obchodů.

Vzorek č.2 - prodej pozemku

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 121.800,-

Výměra: 42 m²

Jednotková cena: 2.900,- Kč/m²

Prodej 12/2014

Pozemek v centru města ve dvoře starší zástavby objektů s komerční využitelností a byty. Pozemek je zastavěn objektem s komerčním využitím.

Vzorek č.3 - prodej pozemku

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 675.616,- Kč

Výměra: 261 m²

Jednotková cena 2.589,- Kč/m²

Prodej 08/2014

Pozemek v centru města ve starší zástavbě objektů s komerční využitelností a byty. Pozemek je zastavěn objektem s komerčním využitím jako kanceláři. Část pozemku tvoří parkovací plochu před objektem.

2. Vlastní ocenění

Jedná se o realizované prodeje pozemků situované v obdobných lokalitách. Jde o pozemky pod domy v centru města a dvory přináležející k nim s možností napojení na síť. Jedná se o realizované prodeje v roce 2014. V roce 2015 nebyly žádné prodeje podobných pozemků v této lokalitě realizovány. Proto byl zvolen objektivizační koeficient s hodnotou 1,02. U porovnávacího vzorku č. 1 se jednalo o prodej za cenu stanovenou dle cenového předpisu, který v době ocenění jako podkladu pro prodej byl na velmi vysoké úrovni. Toto je zohledněno váhou tohoto srovnávacího vzorku při stanovení obvyklé ceny

	Poloha pozemku	ZC (Kč/m ²)	Obj. koef.	ZCU (Kč/m ²)	Váha
1	Opava Město	4370	1,02	4457	1
2	Opava Město	2900	1,02	2958	3
3	Opava Město	2589	1,02	2641	3

$$ZC = (4457*1+2958*3+2641*3)/7 = 3036,3$$

Kč/m²

Č. parcely	ZC (Kč/m ²)	Koef	ZCU (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Obvyklá cena
461/3	3 036,30	1,00	3 036,30	224,00	680 131,20
Obvyklá cena (Kč)					680 131,20

**Pozemek č. parc 461/3 - obvyklá cena po
zaokrouhlení**

680.000,00 Kč

Obvyklá cena nemovitosti činí ke dni odhadu 680.000,- Kč

Slovy: Šestsetosmdesáttisíc Kč

C. Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

559.880,- Kč

slovy: Pětsetpadesátdevěttisíc osmsetosmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

680.000,- Kč

Slovy: Šestsetosmdesát tisíc,- Kč

V Opavě 21.12.2015



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

D. 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. 283-42/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 283-42/2015.