

Věc: Výkup částí pozemku parc.č. 752/1 označených dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 752/106 a 752/107, katastrální území Opava - Předměstí

Výkupy od Českých drah v lokalitě Skladištní byly rozděleny do několika etap (viz. zakres). SMO dlouhodobě žádá z důvodu záměru vybudovat v dané lokalitě parkovací dům, kolárny, parkování na terénu, chodníky a cyklostezku. V současné době je zpracovává studie a je požádáno o dotaci pro realizaci staveb.

V 1. etapě se jedná o části pozemku parc.č. 752/1 označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 752/106 a 752/107, katastrální území Opava - Předměstí o výměře 4.258 m².

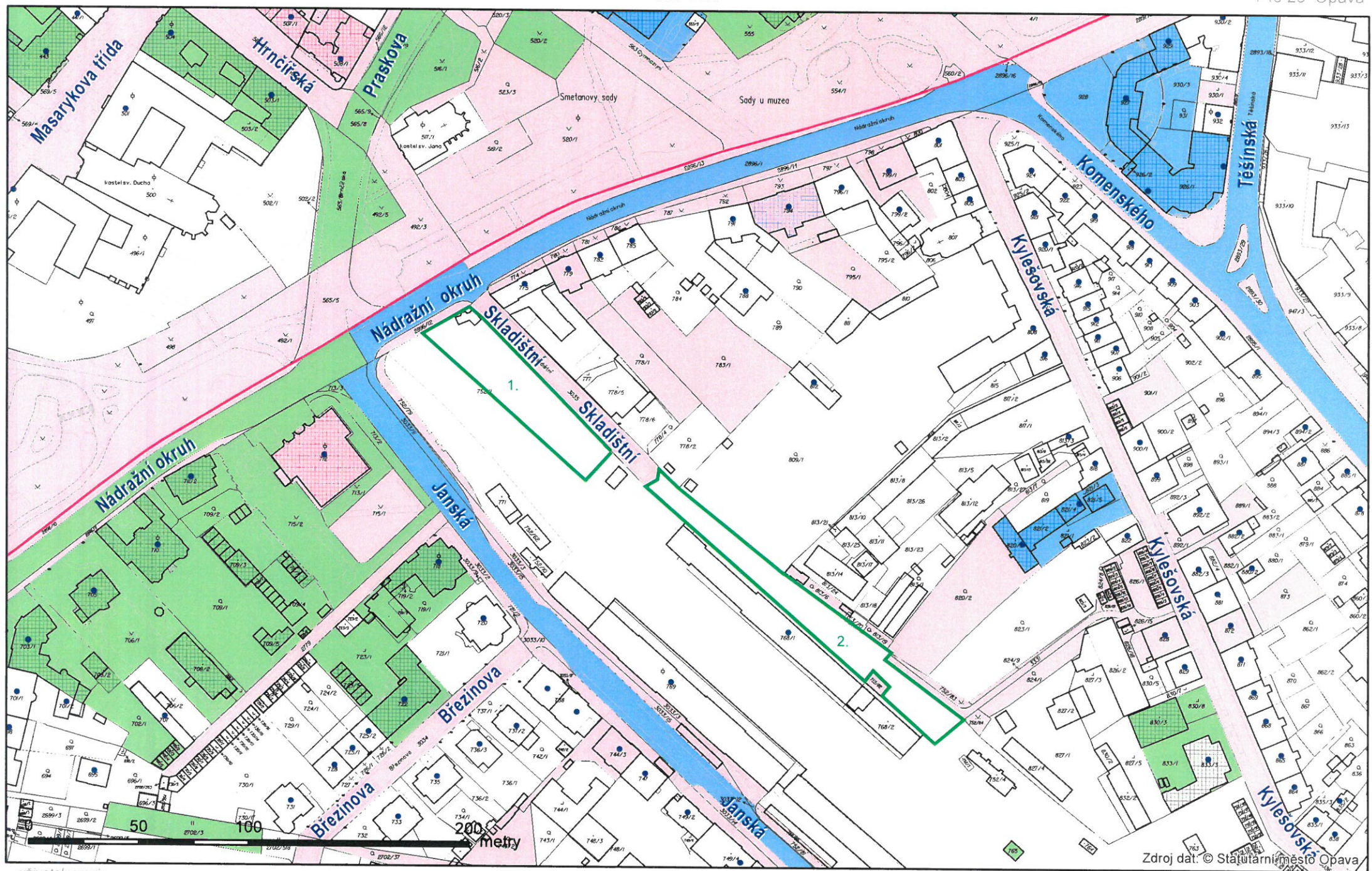
Navrhovaná výše kupní ceny činí 1.700.000,- Kč + DPH a vychází z ceny obvyklé dle znaleckého posudku (1.551.300,- Kč) ke které jsou připočteny náklady spojené s převodem nemovitostí (zpracování znaleckého posudku, náklady spojené s podáním návrhu na vklad, ostatní administrativní náklady)

Vzhledem k dlouhodobému záměru města je finanční částka v rozpočtu na výkup pozemků blokována.

Stanoviska : **MK** 11.7.2016 - doporučuje výkup za navrženou kupní cenu

Hlasování: 6-0-0

Situace: Viz. snímek katastrální mapy



Váš dopis čj. _____

Ze dne _____

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Naše čj. _____

3779/2016-O32

Datum _____

15. 6. 2016

Vyřizuje _____

Libor Tománek
Generální ředitelství | Odbor správy a prodeje majetku
T 724 769 587

E tomanek@gr.cd.cz

Prodej nemovitých věcí Českých drah, a.s.

Na základě Vaší žádosti Vám nabízíme ke koupi části pozemku p.č. 752/1 (dle geometrického plánu se jedná o pozemek p.č. 752/106 a pozemek p.č. 752/107) v katastrálním území Opava-Předměstí. Kopii geometrického plánu zasíláme v příloze.

Navrhovaná kupní cena pozemků ze strany Českých drah, a.s., je **1.700.000,- Kč + DPH**. Žádáme Vás o zaslání Vašeho stanoviska ke kupní ceně, abychom Vás případ mohli předložit na jednání Představenstva a Dozorčí rady společnosti. Výše uvedená cena vychází z ceny obvyklé stanovené znalcem ve znaleckém posudku a byla stanovena dle zásad schválených Dozorčí radou Českých drah, a.s.

Na pozemcích jsou umístěny sítě technického vybavení (vodovodní přípojky, kanalizační přípojky a kabelové trasy) ve vlastnictví Českých drah, a.s., a Správy železniční dopravní cesty, státní organizace, a slouží jako přístupové cesty. Na pozemku p.č. 752/106 je dále umístěna stavba rampy ve vlastnictví Správy železniční dopravní cesty, státní organizace.

Pozemky budou při prodeji zatíženy služebnostmi inženýrských sítí a služebností stezky a cesty ve prospěch Českých drah, a.s. Rozsah zatížení pozemků je vymezen geometrickými plány č. 4555-5071/2011, č. 4556-5071/2011.

Rozsah zatížení pozemku p.č. 752/106 pro umístění vodovodní přípojky ve vlastnictví Českých drah, a.s., je vymezen geometrickým plánem č. 4555-5071/2011 a označen jako služebnost "D."

Rozsah zatížení pozemku p.č. 752/107 pro umístění vodovodní přípojky a kanalizační přípojky ve vlastnictví Českých drah, a.s., je vymezen geometrickým plánem č. 4556-5071/2011 a označen jako služebnost "A" a "C" – kanalizační přípojka a služebnost "B" – vodovodní přípojka.

Služebnost stezky a cesty na pozemku p.č. 752/107 ve prospěch Českých drah, a.s., a vlastníka pozemku p.č. 768/1 a pozemku p.č. 768/2 (přístup k budovám na pozemku p.č. 768/1 a pozemku p.č. 768/2) bude vymezena geometrickým plánem.

Kupující před uzavřením kupní smlouvy na prodej nemovitých věcí uzavře se Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, Smlouvu o budoucí smlouvě o bezúplatné výpůjčce pro umístění rampy na pozemku p.č. 752/106.

Kupující dále před uzavřením kupní smlouvy na prodej nemovitých věcí uzavře se Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti pro umístění sítě technického vybavení (kabelové trasy) na a v prodávaných pozemcích. Rozsah zatížení pozemků je vymezen geometrickým plánem č. 4555-5071/2011 – pozemek p.č. 752/106 služebnosti "A," "B," a "C" a pozemek p.č. 752/107 služebnosti "E" a "F"

Služebnosti ve prospěch Českých drah, a.s., i Správy železniční dopravní cesty, státní organizace, budou zřízeny bezúplatně.

Žádáme Vás o zaslání Vašeho stanoviska ke koupi předmětných nemovitých věcí, abychom Váš případ mohli předložit na jednání Představenstva a Dozorčí rady společnosti.

Vaše stanovisko ke koupi předmětných nemovitých věcí nám prosím zašlete v co možná nejkratším termínu. Pokud s kupními cenami souhlasíte, vyplňte identifikační údaje nabyvatele pro návrh kupní smlouvy na jedno vyhotovení tohoto dopisu, potvrďte podpisem oprávněné osoby a zašlete zpět.

Jana Houdková
vedoucí oddělení komerčních prodejů

Souhlasím s navrhovanou kupní cenou 1.700.000,- Kč + DPH za pozemek p.č. 752/106 a pozemek p.č. 752/107 v katastrálním území Opava-Předměstí:

Název kupujícího:

IČ, DIČ:

Adresa:

Podpis oprávněné osoby/datum:

Vezměte prosím na vědomí, že veškeré kroky a komunikace, které v tomto obchodním případě činíme, nemusí ve výsledku vést k uzavření kupní smlouvy, neboť k uzavření kupní smlouvy může dojít jedině po vydání předchozího souhlasu Dozorčí rady společnosti a na základě rozhodnutí Představenstva. Bude-li předchozí souhlas Dozorčí rady odepřen, nemohou České dráhy, a.s., smlouvu uzavřít.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním 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		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
						katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	ha		m ²					
752 / 1	9	54 95	ost. pl.	752 / 1	9	12 37	ost. pl.		0						
			dráha				ost. pl.								
				752 / 106		18 88	jiná pl.		2	752 / 1		11127	18	88	
				752 / 107		23 70	ost. pl.		0	752 / 1		11127	23	70	
	9	54 95			9	54 95									
				752 / 106						752 / 1		11127			
				752 / 107						752 / 1		11127			

Oprávněný: dle smlouvy
Druh věcných břemen: dle smlouvy

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;">pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věc. břemen k č. pozemků</p> <p>Zhotovil: geopa s.r.o. Horní náměstí 55 746 01 OPAVA IČ 60322179</p> <p>Číslo plánu: 4555 - 5071 / 2011</p> <p>Okres: Opava</p> <p>Obec: Opava</p> <p>Kat. území: Opava - Předměstí</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p style="text-align: center;"><i>dle seznamu souřadnic</i></p>	<p>Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p style="text-align: center;"><i>Ing. Rudolf Taptuch</i></p> <p>Dne 27. 7. 2011 Číslo 279 / 2011</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:</p> <p style="text-align: center;"><i>Ing. Monika Kaňoková</i></p> <p>Dne 22. 8. 2011 Číslo 1335 / 2011</p> <p>Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



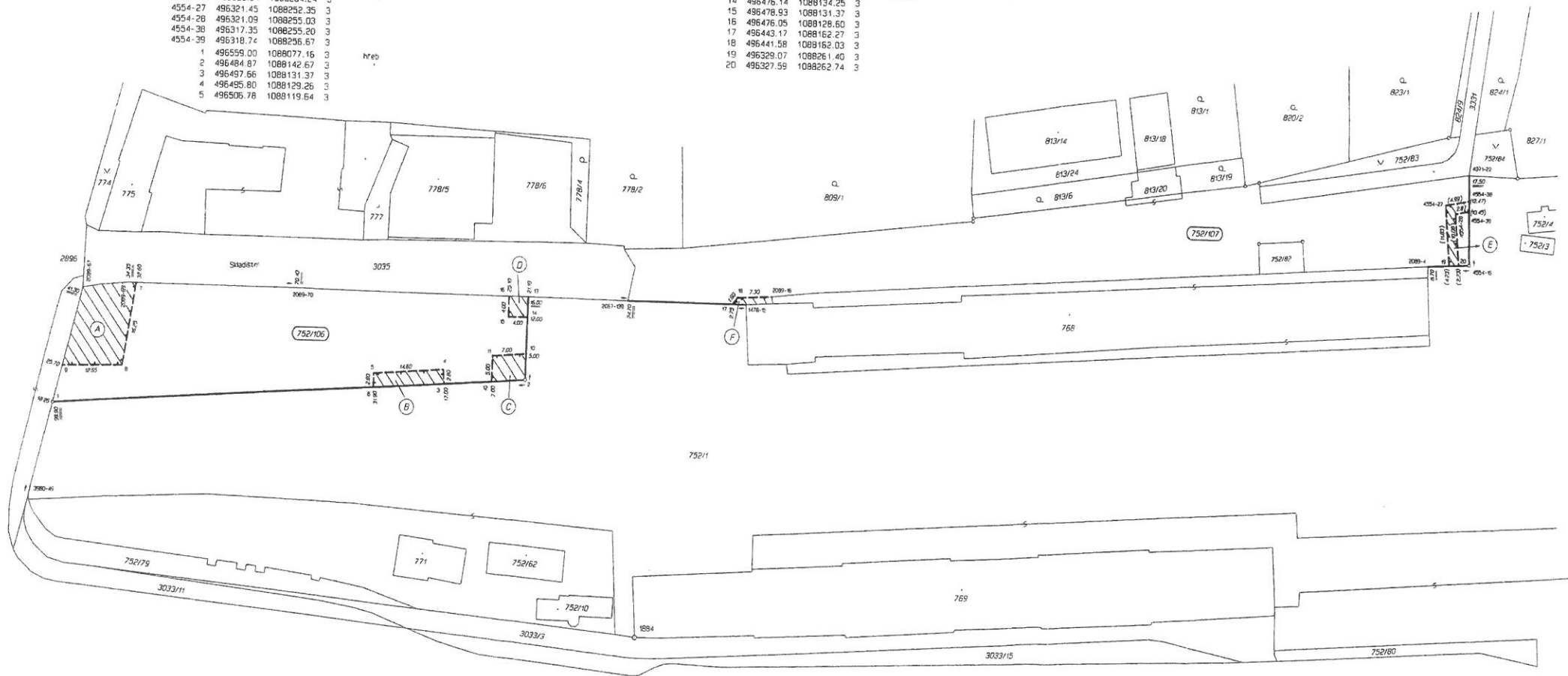
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souradnice pro zapis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka
1476-15	496441.25	1088164.22	3 roh budovy
2057-139	496458.59	1088146.60	3 sloupek
2089-4	496352.38	1085258.39	3 rampa
2089-18	496436.18	1088166.94	3 znak na dlažbě
2089-67	496539.03	1088065.60	3 zídka
2089-69	496531.62	1088071.46	3 znak na plotě
2089-70	496507.63	1088096.03	3 zídka
3980-49	496574.77	1088086.30	3 tom obrubníku
4071-22	496313.90	1088251.57	3
4554-16	496325.94	1088264.24	3
4554-27	496321.45	1088252.35	3
4554-28	496321.09	1088255.03	3
4554-38	496317.35	1088255.20	3
4554-39	496318.74	1088256.67	3
1	496559.00	1088077.16	3 hřeb
2	496484.87	1088142.67	3
3	496457.66	1088131.37	3
4	496495.80	1088129.26	3
5	496506.78	1088119.64	3

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souradnice pro zapis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka
6	496508.76	1088121.56	3
7	496530.40	1088072.71	3
8	496543.58	1088062.19	3
9	496552.55	1088073.43	3
10	496481.25	1088139.18	3
11	496486.52	1088134.53	3
12	496490.13	1088138.02	3
13	496473.26	1088131.47	3
14	496476.14	1088134.26	3
15	496478.93	1088131.37	3
16	496476.05	1088128.60	3
17	496443.17	1088162.27	3
18	496441.58	1088162.03	3
19	496329.07	1088261.40	3
20	496327.59	1088262.74	3

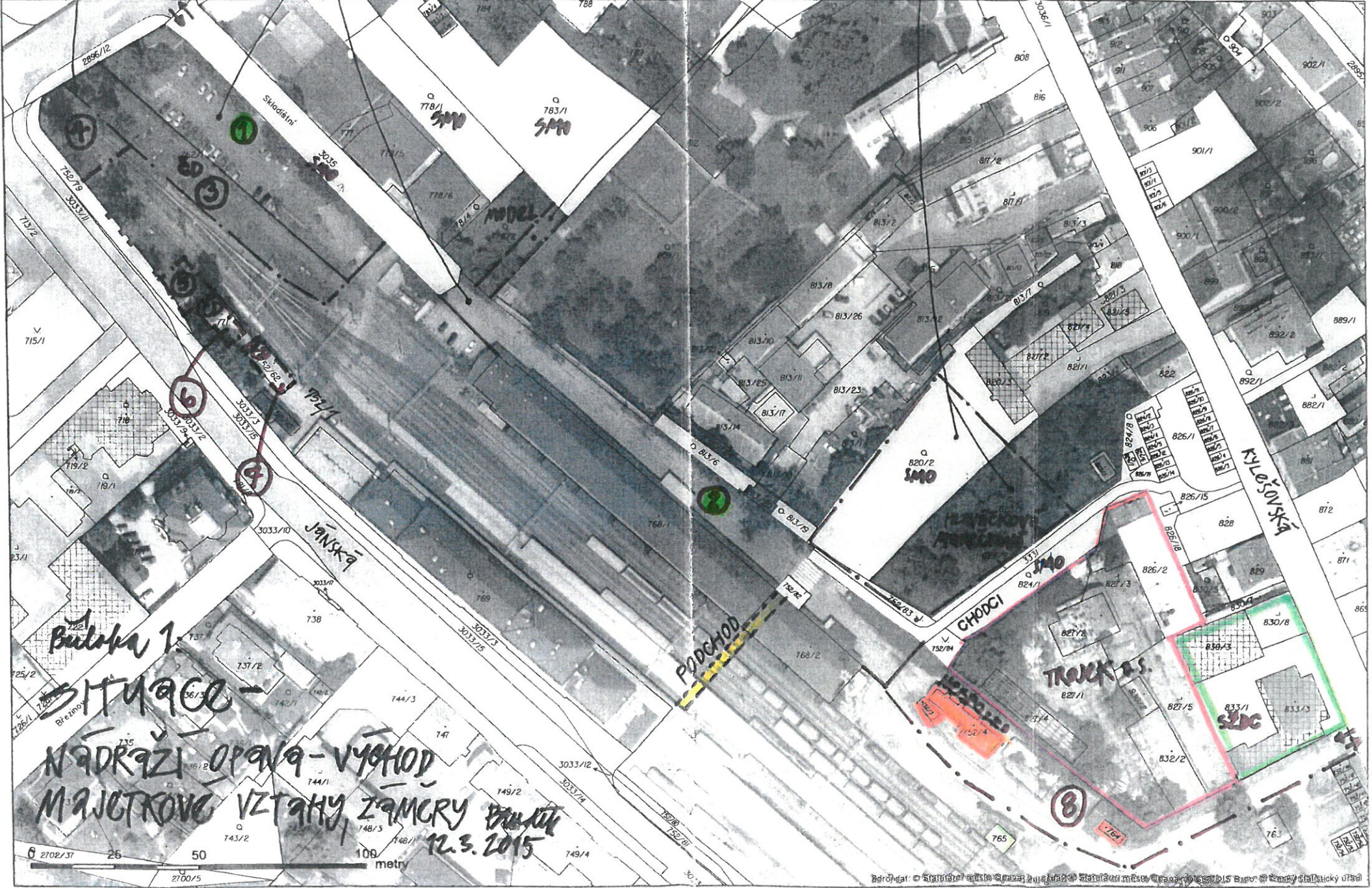
sloupek



MOZNOST ROZŠÍŘENÍ PLOCHY
- NOVÁ HRANICE, GP'

Z PLOCHY VEŘEJNOSTI PLANNY-01
Z 27.7.2011 (VLÁSTNÍK ČD) pro SMO - parking
1:1 000

pro SMO - parking, výhledový průzkum



SITUACE -
NÁDRŽI OPAVA - VÝCHOD
MAJETKOVÉ VZTAHY, ZÁMĚRY
12.3.2015

Znalecký posudek

č. 2148 - 32/16

**o ceně zjištěné a obvyklé ceně nemovitých věcí,
částí pozemku parc.č. 752/1, označených podle GP č. 4555 – 5071/2011
jako parcely č. 752/106 a 752/107, v obci Opava, k.ú. Opava - Předměstí,
okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednavatel posudku: České dráhy, akciová společnost
Generální ředitelství
Odbor správy a prodeje majetku
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12 110 15 Praha 1

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé pro účel převodu vlastnického práva
a ceny zjištěné jako základ daně z nabytí nemovitosti.

Posudek vypracoval: Ing. Miloslav Schneider
znalec
bytem Olomouc, I.P.Pavlova 87, PSČ 779 00

Datum místního šetření: 17. května 2016

Datum ke kterému je provedeno ocenění: 17. května 2016

Použitý oceňovací předpis:

- 1) **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb.
- 2) **Znalecký standart č. VII „Oceňování nemovitostí“**, vydaný VUT Brno, Ústavem soudního inženýrství, Brno, září 2000
- 3) **Teorie oceňování nemovitostí, VIII.** vydání, autora Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009.
- 4) **Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrových řízení vč. úvěrů hypotečních v Čs.** spořitelně, nakladatelství SINDAT ČS Consulting, a.s., 2000.

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

V Olomouci, dne 23. května 2016

Tento znalecký posudek obsahuje 38 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

1.1.1 Částečný výpis z katastru nemovitostí

vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc, dálkovým přístupem z operátů Katastrálního pracoviště Opava, dne 04. 05. 2016, pod číslem zakázky 3975/2016 – 805,

LV 11127 pro obec Opava a kat. území Opava - Předměstí, okres Opava

Vlastnické právo: České dráhy, a.s.

70994226

nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město

Pozemky

parc. č. 752/1 výměry 93600 m² ostatní plocha – dráha

Jiná práva – bez zápisu

Omezení vlastnického práva – k odčleňovaným plochám bez zápisu

Jiné zápisy – bez zápisu

1.1.2 Snímek katastrální mapy, map. list Opava 8-4/1 1:2000

vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc, dálkovým přístupem z operátů Katastrálního pracoviště Opava, dne 04. 05. 2016, pod číslem zakázky PU 3975/2016 – 805.

1.1.3 Geometrický plán č. 4555 – 5071/2011

pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku. Vyhotovil dne 27. 7. 2011 geopa, Horní nám. 55, 746 01 Opava. Odsouhlasen Katastrálním pracovištěm Opava dne 22.8.2011 pod č. zakázky 1335/2011.

Poznámka:

Z pozemku parc. č. 752/1 druhu ost. pl. – dráha, výměry 95495 se oddělují plochy označené jako

parc. č. 752/106, druhu ostatní plocha – jiná plocha, výměry 1888 m²

parc. č. 752/107, druhu ostatní plocha – jiná plocha, výměry 2370 m²

Na pozemku parc. č. 752/106 se vyznačují služebnosti

A	184 m ²	kabelové vedení nn	SŽDC	připojení stánku
B	41 m ²	kabelové vedení nn	SŽDC	stožár 17, stojan ZSN4
C	35 m ²	kabelové vedení nn	SŽDC	k čerpací stanici DKV
D	16 m ²	vodovodní přípojka	ČD	
celý	1888 m ²	rampa přístup	SŽDC	

Na pozemku parc. č. 752/107 se vyznačují služebnosti

E	30 m ²	kabelové vedení nn	SŽDC	
F	11 m ²	kabelová trasa	SŽDC - TÚDC	

1.1.4 Geometrický plán č. 4556 – 5071/2011

pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku. Vyhotovil dne 1. 8. 2011 geopa, Horní nám. 55, 746 01 Opava. Odsouhlasen Katastrálním pracovištěm Opava dne 22.8.2011 pod č. zakázky 1333/2011.

Poznámka:

Na pozemku parc. č. 752/107

A	812 m ²	se vyznačují služebnosti		
		kanalizace	ČD	
		odečet polohy na parc. č. 752/1 - potom		
		PI. = 812 m ² – 3,0 m x (4,25 + 88,00) m = 535,25 m ²		
B	25 m ²	vodovodní přípojka	ČD	
C	17 m ²	kanalizace	ČD	

1.1.5 Územní plán Opava

vydaný rozhodnutím dne 22. června 1998 se změnami 1 - 13. Oceňované pozemky parc. č. 752/106 a 752/107 jsou v ploše ŽD – železnice.

1.1.5 Místní šetření

dne 17. května 2016 provedeného znalcem.

Skutečný stav vlastnictví nemovitých věcí určených k ocenění odpovídá stavu právnímu vedenému na LV 11127 pro obec Opava a k.ú. Opava- Předměstí. Části pozemku parc. č. 752/1 označené GP č. 4555 – 5071/2011 jako parc. č. 752/106 a 752/107 budou z majetku akciové společnosti České dráhy převedeny kupní smlouvou do vlastnictví vhodného nabyvatele. Za tím účelem je požadován znalecký posudek ke stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé.

Předmětem převodu a ocenění je tento majetek:

pozemek parc. č. 752/106 druhu ost. plocha – jiná pl., výměry 1888 m²
příslušenství – zpevněná plocha asfaltová
parc. č. 752/107 druhu ost. plocha – jiná pl., výměry 2370 m²
příslušenství – zpevněná plocha dlážděná

Na místě zjištěno:

Pozemky jsou užívány jako manipulační plocha, zpevněny asfaltem, příp. kostkami. Součástí kupní smlouvy bude i zřízení služebnosti v rozsahu vyznačeném na GP č. 4555 – 5071/2011 a GP č. 4556 – 5071/2011. Dále je požadována služebnost přístupu ČD na pozemku parc. č. 752/107 pro využití rampy skladu na parc. č. 768/1. GP s vyznačením VB není dosud k dispozici.

1.1.6 Softwarová podpora

Program pro oceňování nemovitostí ABN 2016, autora Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

1.2 Popis oceňovaného areálu

Pozemky se nachází v zastavěném území Statutárního města Opava, v jeho centrální části, mezi provozními plochami dráhy v komerčním prostoru žel. stanice Opava – východ. Užívány jako manipulační plochy, přístupné z veřejné komunikace. V územním plánu dosud v plochách železniční dopravy. Dostupné všechny sítě technického vybavení.

Statutární město Opava dle MLO 2015 čítá 57 772 obyvatel a do 31.12.2002 bylo sídlem okresního úřadu. Jedná se o vyjmenovanou obec v příloze č. 2, tabulce č. 1, oceňovací vyhlášky. Nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

2. Posudek

2.1 Ocenění podle vyhl. č. 441/2013 Sb., v platném znění

Pozemky

Pozemkové parcely a výměry z LV č. 11127 a GP č. 4555 – 5071/2011 k.ú. Opava-Předměstí				
poz. p.č.	výměra	druh	využití	způsob ocenění
752/106	1888	ostatní plocha jiná plocha	nezastavěný pozemek užívaný jako manipulační plocha příslušenství – zpevněná plocha	§ 9, odst. 2
752/107	2370	ostatní plocha jiná plocha	nezastavěný pozemek užívaný jako manipulační plocha příslušenství – zpevněná plocha	§ 9, odst. 2
SA	4258			

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Opava
Obec (městská část)	Opava
Typ obce	Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí	57 772
Katastrální území	Opava-Předměstí

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,06
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zanedbatelné nebezpečí	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 5 = - 0,060			Index I_T =		0,940

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 4				$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	
Inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Inženýrské stavby	I	0,60	0,60
2	Převažující zástavba okolí	Výrobní objekty	III.	0,00	0,00
3	Možnost napojení na IS	Lze napojit na všechny sítě	I.	0 až 0,05	0,05
4	Dopravní dostupnost	Přijezd po zpevněné kom.	II.	0,00	0,00
5	Parkovací možnosti*	Omezené parkovací možnosti	I.	0 až -0,02	-0,02
6	Výhodnost komerční	Poloha bez vlivu	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené; kumulace 12 služebností zcela omezuje investiční potenciál pozemku	Vlivy snižující cenu	I.	0 až -0,30	-0,10
Součet znaků č. 2 až 7 = - 0,070			Index I_P =		0,558

Ocenění jiného pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 9 odst. 2)			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 16			
Pozemek		p.č.	752/106 a 752/107
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	4258
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha
Druh pozemku dle skutečnosti			manipulační
Stavba na parcele			jen venkovní úpravy
Pokud je obec rozdělena na oblasti (Praha, Brno, Plzeň, Karlvy Vary, Ostrava), oblast obce dle přílohy č. 2, tabulky 3 vyhlášky, jinak název vyjmenované obce			Opava - Předměstí, oblast 2
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava 2,3,4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	1 380,00
Index trhu (dle textu za tab. č. 1 přílohy č. 3 = 1,000)	I_T		1,000
Index polohy (příloha č. 3, tab. 4, sloupec h)	I_P		0,558
Základní cena upravená = $ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$	ZCU	Kč/m ²	385,02
Minimální cena - v § 9 odst. 2 nestanovena		Kč/m ²	0,00
Použitá ZCU	ZCU	Kč/m ²	385,02
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	4 258
Cena pozemků		Kč	1 639 415,16
z toho parc. č. 752/106 výměry 1888 m ²		Kč	726 917,76
z toho parc. č. 752/107 výměry 2370 m ²		Kč	912 497,40

Venkovní úpravy § 18

K5 = (ost. statut. města – mimo centrum)	1,10
Index trhu IT podle hlavního objektu	0,940
Index polohy IP podle hlavního objektu	0,558
Rok odhadu	2016
Rok pořízení většiny venk. úprav	1970
Koeficient <i>pp</i>	0,525

Zpevněná plocha asfaltová	70 % výměry = 0,6 x 1888 m ² = 1133 m ²	Program ABN16	
Umístění:	pozemek parc. č. 752/106		
Popis:	litý asfalt, podklad štěrkopísek		
Technický stav:	na konci životnosti		
Výměra L:	m ²	=	1 133,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,242
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1970
Stáří	S	roků	46
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. 8.4.1	ZC	Kč/jedn.	270,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	665,87
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	754 430,71
Opotřebení	85,00 %	Kč	-641 266,10
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	Zpevněná plocha asfaltová	Kč	113 164,61
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,940
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,558
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,525
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha asfaltová	Kč	59 411,42

Zpevněná plocha dlážděná	40 % výměry = 0,4 x 2370 m ² = 948 m ²	Program ABN16	
Umístění:	pozemek parc. č. 752/107		
Popis:	z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo		
Technický stav:	odpovídá stáří		
Výměra L:	m ²	=	948,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,242
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1970
Stáří	S	roků	46
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. 8.3.10	ZC	Kč/jedn.	295,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,10
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	727,53
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	689 698,44
Opotřebení	85,00 %	Kč	-586 243,67
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	Zpevněná plocha dlážděná	Kč	103 454,77
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,940
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,558
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,525
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Zpevněná plocha dlážděná	Kč	54 313,75

Služebnosti § 16b zákona č. 151/1997 Sb.

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé, nikoliv na dobu života oprávněného		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti A 184 m2 kabelové vedení nn SŽDC – připojení stánku B 41 m2 kabelové vedení nn SŽDC – osvětlovací stožár 17 a zásuvkový stojan ZSN4 C 35 m2 kabelové vedení nn SŽDC – k čerpací stanici DKV		
Přesné určení nemovité věci, na niž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSC 110 00		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4555 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: A 184 m2 kabelové vedení nn SŽDC – připojení stánku B 41 m2 kabelové vedení nn SŽDC – osvětlovací stožár 17 a zásuvkový stojan ZSN4 C 35 m2 kabelové vedení nn SŽDC – k čerpací stanici DKV	m ²	260,00
Nájemné roční celkem	Kč	4 784,00
Náklady na zachování a opravy věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	Kč	0,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného ze služebnosti	Kč	4 784,00
Výpočet ceny služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není uvedeno
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	4 784,00
Jedná se o služebnost na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	trvale
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 16b odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	23 920,00
z toho A 184 m2 kabelové vedení nn SŽDC – připojení stánku	Kč	16 928,00
z toho B 41 m2 kabelové vedení nn SŽDC – osvětlovací stožár 17 a zásuvkový stojan ZSN4	Kč	3 772,00
z toho C 35 m2 kabelové vedení nn SŽDC – k čerpací stanici DKV	Kč	3 220,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé, nikoliv na dobu života oprávněného		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti D 16 m2 vodovodní přípojka ČD		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba České dráhy, a.s. IČO 70994226, sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 15		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4555 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: D 16 m2 vodovodní přípojka ČD	m ²	16,00
Nájemné roční celkem	Kč	294,40
Náklady na zachování a opravy věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	Kč	0,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného ze služebnosti	Kč	294,40
Výpočet ceny služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není uvedeno
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	294,40
Jedná se o služebnost na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	trvale
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 16b odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	1 472,00






Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé, nikoliv na dobu života oprávněného		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti celý 1888 m2 rampa přístup SŽDC		
Přesné určení nemovité věci, na niž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 00		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4555 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků, z toho 40 % z důvodu spoluzivání	Kč/m ²	7,36
Výměra: celý 1888 m2 rampa přístup SŽDC	m ²	1 888,00
Nájemné roční celkem	Kč	13 895,68
Náklady na zachování a opravy věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	Kč	0,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného ze služebnosti	Kč	13 895,68
Výpočet ceny služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není uvedeno
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	13 895,68
Jedná se o služebnost na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	trvale
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 16b odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	69 478,40

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé, nikoliv na dobu života oprávněného		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
<i>Údaje o služebnosti</i>		
Druh a obsah služebnosti A 535 m2 kanalizace ČD B 25 m2 vodovodní přípojka ČD C 17 m2 kanalizace ČD		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne <i>pozemek parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský</i>		
Oprávněná osoba <i>České dráhy, a.s. IČO 70994226, sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 15</i>		
Povinná osoba <i>vlastník pozemku parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský</i>		
Pramen údajů ke služebnosti <i>GP č. 4556 - 5071/2011</i>		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: A 535 m2 kanalizace ČD B 25 m2 vodovodní přípojka ČD C 17 m2 kanalizace ČD	m ²	577,00
Nájemné roční celkem	Kč	10 616,80
Náklady na zachování a opravy věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	Kč	0,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného ze služebnosti	Kč	10 616,80
<i>Výpočet ceny služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není uvedeno
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	10 616,80
Jedná se o služebnost na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	trvale
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 16b odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	53 084,00
z toho A 812 m2 kanalizace ČD	Kč	49 220,00
z toho B 25 m2 vodovodní přípojka ČD		2 300,00
z toho C 17 m2 kanalizace ČD	Kč	1 564,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé, nikoliv na dobu života oprávněného		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC F 11 m2 kabelová trasa SŽDC - TÚDC		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSC 110 00		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4556 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC F 11 m2 kabelová trasa SŽDC - TÚDC	m ²	41,00
Nájemné roční celkem	Kč	754,40
Náklady na zachování a opravy věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	Kč	0,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného ze služebnosti	Kč	754,40
Výpočet ceny služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není uvedeno
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	754,40
Jedná se o služebnost na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	trvale
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 16b odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	3 772,00
z toho E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC		2 760,00
z toho F 11 m2 kabelová trasa SŽDC - TÚDC	Kč	1 012,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. (služebnost, u níž není možno vyčíslit roční užitek)		
Vypočteno v tab. procesoru MS Excel programem ABN16		
<i>Údaje o služebnosti</i>		
Druh a obsah služebnosti <i>právo chůze a jízdy</i>		
Přesné určení nemovité věci, na niž služebnost vázne <i>pozemek parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský</i>		
Oprávněná osoba <i>vlastník pozemku parc. č. 768/1 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský; resp. České dráhy, a.s. IČO 70994226, sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 15</i>		
Povinná osoba <i>vlastník pozemku parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský</i>		
Pramen údajů ke služebnosti <i>pokyn objednavatele</i>		
<i>Ocenění služebnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., § 16b, odst. 5</i>		
Jedná se o služebnost, u níž není možno vyčíslit roční užitek.		
Cena služebnosti podle § 16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	10 000,00

2.2 Obvyklá cena pozemků porovnáním

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků – list 1				
Č.	Lokalita (Opava)	velikost m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Opava-Předměstí	4258	komerce	pozemky v rovině, přístup z veřejné komunikace, všechny sítě dostupné, omezené parkovací možnosti, mimořádně rozsáhlý počet služebností
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1		1249	komerce	Opava - Jaktář pozemek 1.249 m² Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek o výměře 1.249 m ² na okraji Opavy, část Jaktář vhodný ke komerčním účelům - dle územního plánu k podnikatelským aktivitám, technického vybavení, skladů a garáží. V případě zájmu lze dokoupit další navazující pozemek. ID: STG-095854 (95854) Prodej: 1.100 Kč/m ²
2		1326	bydlení	Opava - Kateřinky pozemek 1.326 m² Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek na okraji města v Opavě Kateřinkách o celkové rozloze 1326 m ² . Pozemek je rovinatý, se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a najezd na obchvat Opavy v blízkosti. ID: STG-2I3Y4H (48093) Prodej: 1.470 Kč/m ²
3		1216	bydlení	Bílovecká, Opava - Kylešovice pozemek 1.216 m² Stavební parcela v Opavě - Kylešovicích. Veškeré inženýrské sítě u pozemku. Příjezdová cesta obecní. Výměra 1216 m ² . ID: W81-301803 Prodej: 1.300 Kč/m ²
4		4250	bydlení	Hlavní, Opava pozemek 4.250 m² Nabízíme k prodeji pozemek o rozměrech 23 x 188 metrů v klidné části Opavy - Kylešovic. Dle územního plánu je určený k výstavbě. K pozemku vede obecní komunikace, inženýrské sítě se nacházejí cca 100 m od hranice pozemku. Zastávka MHD cca 300 m od pozemku, snadný a rychlý příjezd na nový Opavský okruh. ID: W81-291563 Prodej: 350 Kč/m ²
5		1750	bydlení komerce	Opava pozemek 1.750 m² Prodáme výhodně situovaný stavební pozemek o velikosti 1592 m ² , který se nachází na žádaném, atraktivním místě, mezi vilovou zástavbou v Opavě Kylešovicích. Pozemek má vlastní příjezdovou cestu, studnu s pitnou vodou a je na něm přivedena elektřina, plyn a kanalizace. Dále se zde také nachází obytná chatka, pergola a skleník. Pozemek je ideální ke stavbě rodinného, anebo administrativního domu. ID: W81-435028 -4□%Prodej: 2.200.000 Kč

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce		
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 373 900	1 100	0,75	825	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,50	1,35	611
2	1 949 220	1 470	0,75	1 103	1,00	0,90	1,00	1,00	1,50	1,50	2,03	543
3	1 580 800	1 300	0,75	975	1,00	0,90	1,00	1,00	1,50	1,50	2,03	480
4	1 487 500	350	0,75	263	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,50	1,08	244
5	2 200 000	1 257	0,75	943	1,00	0,95	1,00	1,00	1,50	1,50	2,14	441
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	464
Minimum											Kč / m ²	244
Maximum											Kč / m ²	611

Použito	Kč / m ²	560
Výměra oceňovaného pozemků	m ²	4 258
Celkem cena pozemku	Kč	1 958 680

z toho parc. č. 752/106 výměry 1888 m ²	Kč	868 480
z toho parc. č. 752/107 výměry 2370 m ²	Kč	1 090 200

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)	
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Služebnosti obvyklou cenou.

Výpočet obvyklé ceny služebnosti		
Služebnost trvalá		
Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti		
A 184 m2 kabelové vedení nn SŽDC – připojení stánku		
B 41 m2 kabelové vedení nn SŽDC – osvětlovací stožár 17 a zásuvkový stojan ZSN4		
C 35 m2 kabelové vedení nn SŽDC – k čerpací stanici DKV		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne		
pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba		
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 00		
Povinná osoba		
vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti		
GP č. 4555 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: A 812 m2 kanalizace ČD B 25 m2 vodovodní přípojka ČD C 17 m2 kanalizace ČD	m ²	260,00
Užitek ročně celkem	Kč	4 784,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	.	0,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	4 784,00
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (U)	Kč	4 780,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo ?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle termínovaných vkladů peněžních ústavů, s rezervou		
Cena věcného břemene	Kč	79 700,00
z toho A 184 m2 kabelové vedení nn SŽDC – připojení stánku	Kč	56 400,00
z toho B 41 m2 kabelové vedení nn SŽDC – osvětlovací stožár 17 a zásuvkový stojan ZSN4	Kč	12 600,00
z toho C 35 m2 kabelové vedení nn SŽDC – k čerpací stanici DKV		10 700,00

Výpočet obvyklé ceny služebnosti Služebnost trvalá		
Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti D 16 m2 vodovodní přípojka ČD		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba České dráhy, a.s. IČO 70994226, sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 15		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4555 - 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: D 16 m2 vodovodní přípojka ČD	m ²	16,00
Užitek ročně celkem	Kč	294,40
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)		
	.	0,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	294,40
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (U)	Kč	290,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo ?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle termínovaných vkladů peněžních ústavů, s rezervou		
Cena věcného břemene	Kč	4 800,00

Výpočet obvyklé ceny služebnosti Služebnost trvalá		
Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16		
<i>Údaje o služebnosti</i>		
Druh a obsah služebnosti celý 1888 m2 rampa přístup SŽDC		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 00		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/106 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4555 - 5071/2011		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 - 5 % z obvyklé ceny pozemků. Z toho 40 % z důvodu spoluužívání.	Kč/m ²	7,36
Výměra: celý 1888 m2 rampa přístup SŽDC	m ²	1 888,00
Užitek ročně celkem	Kč	13 895,68
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)		
	.	0,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	13 895,68
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (U)	Kč	13 900,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo ?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle termínovaných vkladů peněžních ústavů, s rezervou		
Cena věcného břemene	Kč	231 700,00

Výpočet obvyklé ceny služebnosti		
Služebnost trvalá		
Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti		
A 535 m2 kanalizace ČD		
B 25 m2 vodovodní přípojka ČD		
C 17 m2 kanalizace ČD		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne		
pozemek parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba		
České dráhy, a.s. IČO 70994226, sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 15		
Povinná osoba		
vlastník pozemku parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti		
GP č. 4556 – 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 – 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: A 535 m2 kanalizace ČD B 25 m2 vodovodní přípojka ČD C 17 m2 kanalizace ČD	m ²	577,00
Užitek ročně celkem	Kč	10 616,80
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	.	0,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	10 616,80
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (U)	Kč	10 620,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo ?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle termínovaných vkladů peněžních ústavů, s rezervou		
Cena věcného břemene	Kč	177 000,00
z toho A 812 m2 kanalizace ČD	Kč	164 100,00
z toho B 25 m2 vodovodní přípojka ČD		7 700,00
z toho C 17 m2 kanalizace ČD	Kč	5 200,00

Výpočet obvyklé ceny služebnosti Služebnost trvalá		
Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16		
Údaje o služebnosti		
Druh a obsah služebnosti E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC F 11 m2 kabelová trasa SŽDC - TÚDC		
Přesné určení nemovité věci, na níž služebnost vázne pozemek parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Oprávněná osoba Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IČO 70994234, sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSC 110 00		
Povinná osoba vlastník pozemku parc. č. 752/107 v obci Opava, k.ú. Opava-Předměstí, okr. Opava, kraj Moravskoslezský		
Pramen údajů ke služebnosti GP č. 4556 – 5071/2011		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně: Jako simulované ve výši cca 4 – 5 % z obvyklé ceny pozemků	Kč/m ²	18,40
Výměra: E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC F 11 m2 kabelová trasa SŽDC – TÚDC	m ²	41,00
Užitek ročně celkem	Kč	754,40
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 1263 nového obč. zákoníku)	.	0,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	754,40
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy	.	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (U)	Kč	750,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo ?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle termínovaných vkladů peněžních ústavů, s rezervou		
Cena věcného břemene	Kč	12 500,00
z toho E 30 m2 kabelové vedení nn SŽDC		9 100,00
z toho F 11 m2 kabelová trasa SŽDC - TÚDC	Kč	3 400,00

3. Rekapitulace.

	Kč/m2	cena zjištěná	cena časová	cena obvyklá	Kč/m2
Pozemky stavební					
752/106 ost. pl., 1888 m2	385,02	726 917,76 Kč		868 480,00 Kč	460,00
příslušenství					
zpevněná plocha		59 411,42 Kč	113 164,61 Kč	56 600,00 Kč	
služebnosti					
1 A SŽDC kabel. vedení nn		-16 928,00 Kč		-56 400,00 Kč	
2 B SŽDC kabel. vedení nn		-3 772,00 Kč		-12 600,00 Kč	
3 C SŽDC kabel nn pro DKV		-3 220,00 Kč		-10 700,00 Kč	
4 D ČD vodovodní přípojka		-1 472,00 Kč		-4 800,00 Kč	
5 SŽDC přístup k rampě		-69 478,40 Kč		-231 700,00 Kč	
752/107 ost. pl., 2370 m2	385,02	912 497,40 Kč		1 090 200,00 Kč	460,00
příslušenství					
zpevněná plocha		54 313,75 Kč	103 454,77 Kč	51 700,00 Kč	
služebnosti					
1 A ČD kanalizační přípojka		-49 220,00 Kč		-164 100,00 Kč	
2 B ČD vodovodní přípojka		-2 300,00 Kč		-7 700,00 Kč	
3 C ČD kanalizační přípojka		-1 564,00 Kč		-5 200,00 Kč	
4 E SŽDC kabel. vedení nn		-2 760,00 Kč		-9 100,00 Kč	
5 F SŽDC-TÚDC kabel. trasa		-1 012,00 Kč		-3 400,00 Kč	
6 ČD - přístup k 768/1		-10 000,00 Kč		-10 000,00 Kč	
SA		1 591 413,93 Kč		1 551 280,00 Kč	368,62
ZAOKROUHLENO		1 591 410,00 Kč		1 551 300,00 Kč	

Komentář:

Jedná se o manipulační pozemky v komerčním obvodu žel. stanice Opava – východ. Výhodou je poloha poblíž společenského a obchodního centra Statutárního města Opavy. Nevýhodou jsou omezení v ochranném pásmu dráhy, ale především kumulace 12 služebností. Tato skutečnost zcela zásadně omezuje investiční využití pozemků.

Obvyklá cena stanovena **1 551 300 Kč**, při celkové výměře pozemků **4 258 m2** a konečné jednotkové ceně **370 Kč/m2** (ovlivněné znehodnocením pozemků věcnými břemeny).

Cena nemovitých věcí,
částí pozemku parc.č. 752/1, označených podle GP č. 4555 – 5071/2011
jako parcely č. 752/106 a 752/107, v obci Opava, k.ú. Opava - Předměstí,
okres Opava, kraj Moravskoslezský,
zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění
a vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb., činí

1 591 410,00 Kč
slovy: jeden milion pětsetdevadesátjedna tisíc čtyřistadeset korun českých

Obvyklá cena nemovitých věcí,
částí pozemku parc.č. 752/1, označených podle GP č. 4555 – 5071/2011
jako parcely č. 752/106 a 752/107, v obci Opava, k.ú. Opava - Předměstí,
okres Opava, kraj Moravskoslezský,
stanovena

1 551 300,00 Kč
slovy: jeden milion pětsetpadesátjedna tisíc tři stá korun českých

V Olomouci, dne 23. května 2016

Ing. Miloslav Schneider



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10. 1996 č. Spr 3110/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2148 - 32/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Olomouci, dne 23. května 2016

Ing. Miloslav Schneider

Přílohy:

1. Fotodokumentace (str. 21, 22, 23, 24)
2. LV č. 11127 (str. 25, 26, 27)
3. Snímek KM (str. 28)
4. GP 4555 – 5071/2011 (str. 29, 30, 31, 32)
5. GP 4556 – 5071/2011 (str. 33, 34, 35, 36)
6. Identifikace VB (str. 37)
7. ÚP (str. 38)