

Žadatel: ZO Stará Silnice

Věc: Žádost o odkoupení pozemků v zahrádkové osadě

Předmět:

Členové ZO Stará Silnice (lokalita Filípkova) mají zájem o koupi jednotlivých zahrádek.

Jedná se o pozemek parc.č. 1079/241, k.ú. Kateřinky u Opavy.

Dle současného územního plánu jsou pozemky v ploše zahrádkových osad. Dle nového územního plánu jsou pozemky zařazeny do plochy zemědělské - zahrady.

Stanoviska:

OHA: doporučuje prodej – viz. příloha

MK 24.7.2017 : doporučuje prodej pozemku, doporučuje cenu pozemku podle znaleckého posudku

Hlasování: 7-0-1

RMO: 23.8.2017, schvaluje záměr, č.u: 2440/67 RM17, 6)

Zveřejněno: č. 571/17 (24.8. – 11.9.2017)

Cena: dle ZP: 450,00 Kč/m²

Na základě doporučení majetkové komise prodat za cenu dle znaleckého posudku byl vypracován znalecký posudek, kdy cena za 1m² činí 450,- Kč. **Žadatelé požadují slevu na 250,-/m².**

MK 29.1.2018 nedoporučuje slevu, doporučuje případné splátky u kupní ceny

Hlasování: 7-0-0



MMOPP00HHEDL

Statutární město Opava

Horní náměstí 69

746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
počet listů -10-		
Došlo: 16. 11. 2017		Zprac. HOK.
Č.j.: 130372/2017		Sk. zvlh.
Přílohy: / Poč. listů 10		

V Opavě dne 15.11.2017

Žádost o úpravu ceny při prodeji pozemku č. 1079/241 v katastrálním území Kateřinky u Opavy ve vlastnictví MM Opavy

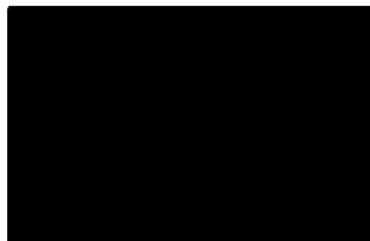
Dne 13.6.2017 jsem v zastoupení dalších 11 žadatelů žádala o prodej uvedeného pozemku do osobního vlastnictví. Jedná se o pozemek, zahrnující část stávajících zahrádek členů ČZS, osada Stará silnice.

V září l.r. nám byl zaslán znalecký posudek, který uvedený pozemek ohodnotil částkou Kč 450,-- za 1m². V naší žádosti jsme uvedli, že očekáváme cenu za 1 m² ve výši Kč 160,-- a u zastavěné plochy Kč 500,-- tedy za cenu, za kterou byly prodány pozemky v zahrádkářských osadách Zátíší a Kateřinky.

Jak jsme již uvedli v žádosti, zahrádky v této lokalitě máme již od roku 1981 v pronájmu od ČZS, osada Stará silnice. Zahrádky jsou o velikosti cca 200 m², část z nich (cca 60 m²) včetně přístupového chodníku máme již ve vlastnictví od roku 2006 koupí od Pozemkového fondu ČR. Zakoupení výše uvedeného pozemku (každý cca 110 m²) nebude ještě celá užívaná zahrádka v našem vlastnictví, jelikož zbývající část je ještě ve vlastnictví soukromého majitele.

Žádáme tedy o zvážení možnosti snížit u pozemku 1079/241 prodejní cenu za 1m² na Kč 250,-- , jak to bylo Vámi akceptováno již v minulosti při jiných prodejkách zahrádek.

kontaktní osoba





Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00GXFMU

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-10-
Doloženo: 13. 06. 2017		Zprac.
Č.j.: 67943/2017		Služba
Přílohy: 5	Poč. listů: 6	

Sp. Zn. 11691/2017/HM1

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno

Titul před

Adresa trvalého p

Ulice

Část obce

Telefon

Kontaktní adresa

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	1079/241	m ²	986	kultura zahrada	Katastr Kateřinky u Opavy
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.):

Uvedený pozemek sousedí s našimi pozemky 1079/284, 1079/285, 1079/286, 1079/287, 1079/288, 1079/289, 1079/290, 1079/291, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. Pozemek MM Opavy č. 1079/241 užíváme v podnájmu již od roku 1981 jako členové Českého zahrádkářského svazu, osada Stará silnice Opava. Pozemek u parc. čísla 1079/286 chtějí koupit manželé [redacted] a přístup na něj budou mít přes pozemek 1079/287 [redacted] zřízení věcného břemene. Obě smluvní strany se zřízením věcného břemene souhlasí. Všechny fyzické osoby mají zájem o koupi pozemku v hranicích daných stávajícím oplocením a každý chce koupit pozemek označený parcelním číslem. Nemáme zájem o koupi celého pozemku MM Opavy do podílového spoluvlastnictví. Vzhledem k využití pozemku očekáváme cenu za 1 m² Kč 160,-, zast. plochu Kč 500,-, stejně jako při obdobných prodejkách Vašich pozemků. Žádáme o vyhotovení jednoho geometrického plánu pro všechny pozemky. V případě kladného vyřízení všechny související náklady uhradíme.

Přílohy: plná moc, prohlášení [redacted] prohlášení [redacted] souhlas ČZS, plánek pozemků

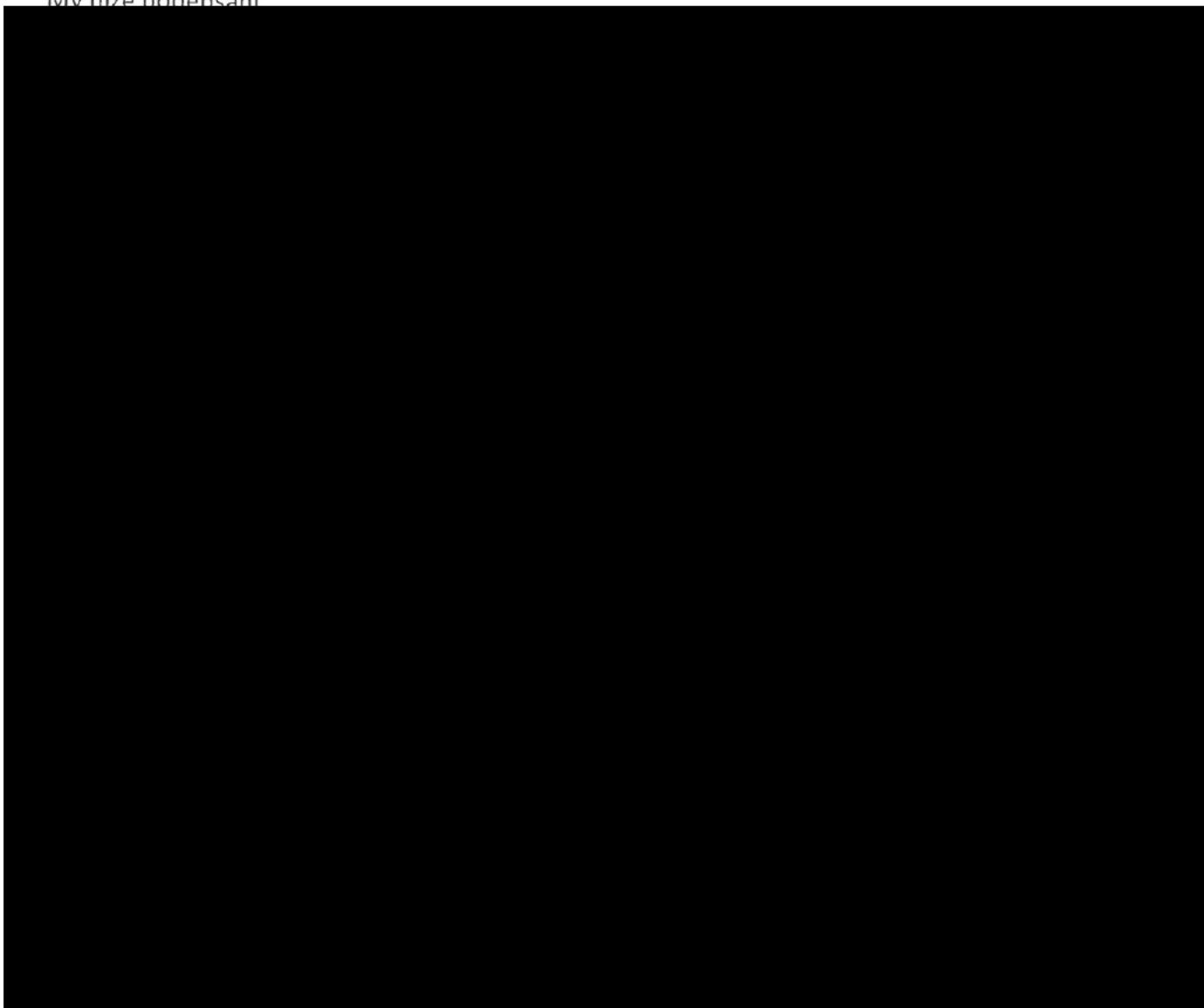
D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

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.

Plná moc

My níže podepsaní



zmocňujeme



k podání a vyřízení žádosti o prodej pozemku MM Opavy parcelní číslo 1079/241 v katastrálním území Kateřinky u Opavy .

Plnou moc přijímám –



Základní organizace českého zahrádkářského svazu Stará silnice Opava, IČ 68941731

Statutární město Opava


Horní náměstí 382/69

746 01 Opava

Souhlas

Souhlasíme s prodejem pozemku parcelní číslo 1079/241 v katastrálním území Kateřinky u Opavy členům ZO ČZS, kteří na uvedeném pozemku již od roku 1981 provozují zahrádkářskou činnost.

**Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu
Stará silnice Opava
ev. č. 706101, IČ 689 41 731
747 07 O P A V A**





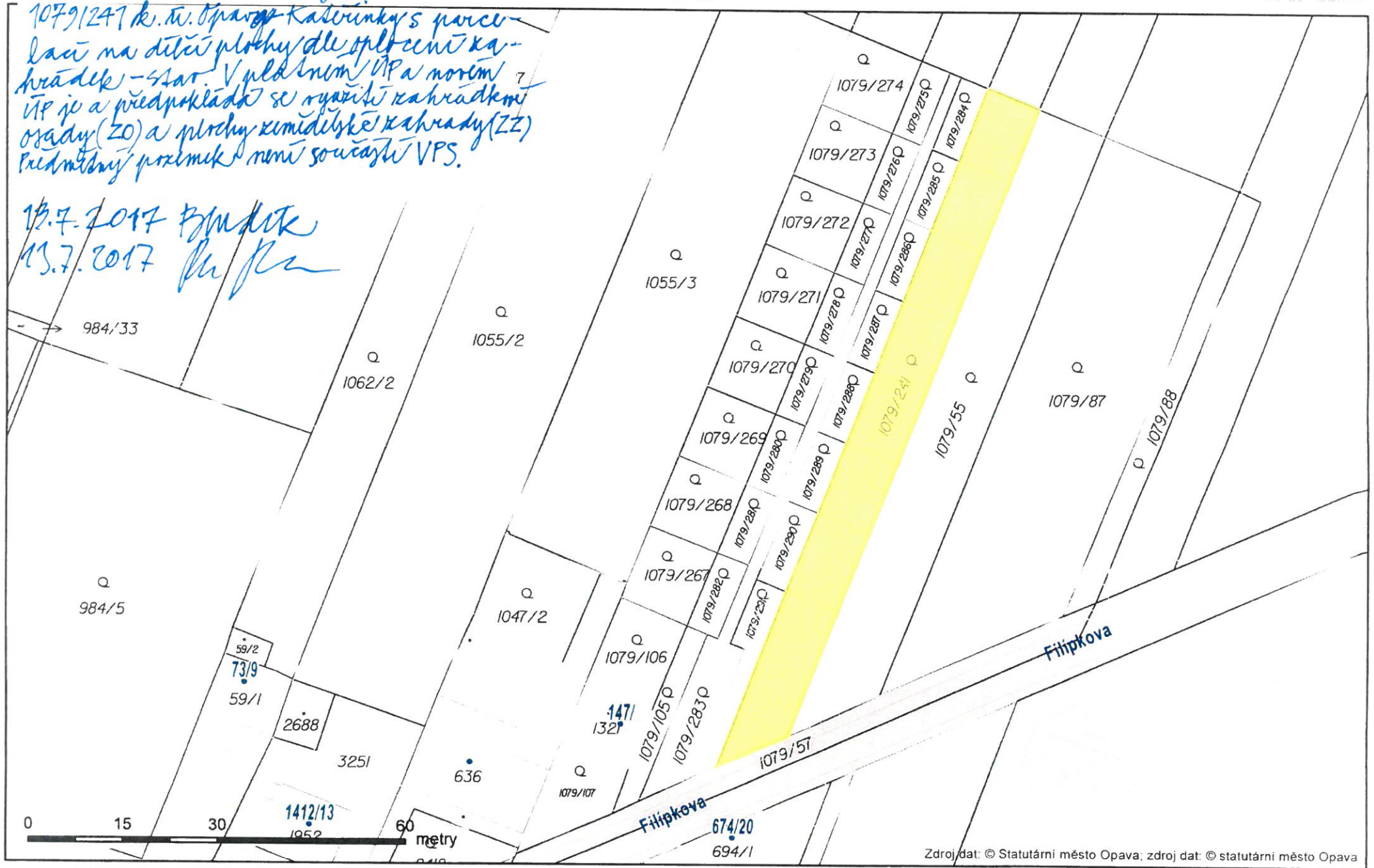
Doporučení prodej pozemku parc.č.

1:758

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 81
746 26 Opava

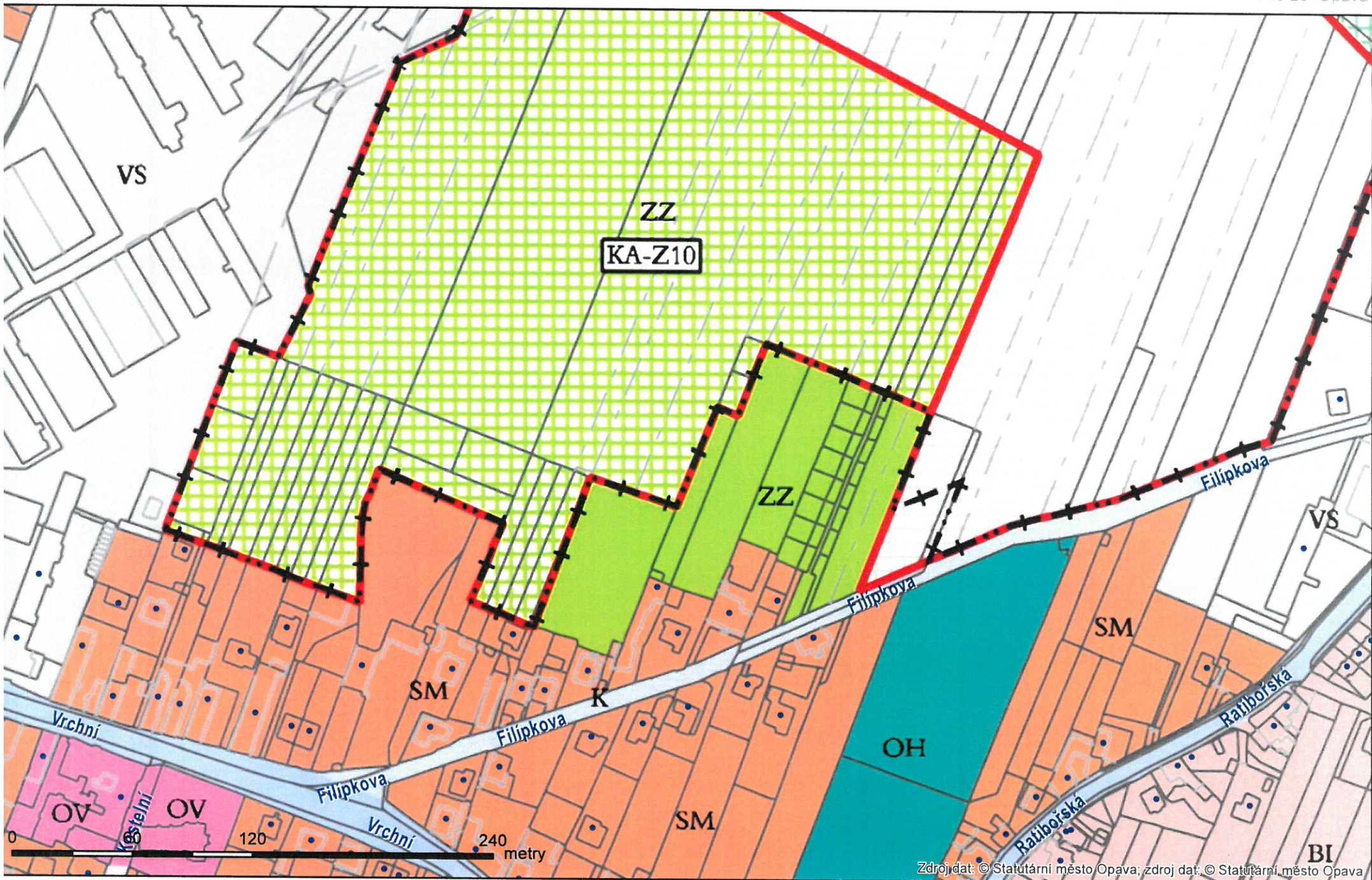
1079/247 k.ú. Opava-Kateřinky s parcelací na dělení plochy dle občasných katastrů - s.s. V plátnem VPA novém VPA je a předpokládá se rybní kateřinský osady (ZO) a plochy zemědělské kateřinky (ZZ) Přední pozemek není součástí VPS.

13.7.2017 B.M. dtk
13.7.2017 M. J.



Zdroj dat: © Statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava

1:2 401



Zdroj dat: © Statutární město Opava; zdroj dat: © Statutární město Opava

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 363-34/2017

O ceně pozemku p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy zapsaného na LV. Č.1878



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

OBVYKLÁ CENA	443 700 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 9.10.2017 Stav ke dni : 9.10.2017

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 20.10.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovité věci: Filípkova, 747 05 Opava

Vlastnické a evidenční údaje

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

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1878 ze dne 9.10.2017 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 9.10.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 676 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatek jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody vybudovaným nájemci napojeném na veřejný řad. Rovněž byl v minulosti nájemci proveden rozvod NN, na který jsou napojeny jednotlivé zahrádky. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Silné stránky

Pozemky jsou určeny platným ÚP pro zahrádkářské kolonie. na pozemku je vybudován rozvod vody a elektro.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE
- NE

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

Adresa předmětu ocenění: Filípkova
747 05 Opava

LV: 1878

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Kateřinky u Opavy

Počet obyvatel: 57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - železniční trať.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zahrádkářská osada.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	V	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel
 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) II 1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,623}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,623}$$

1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody napojeným na veřejný vodovod. Rovněž je vybudován rozvod NN. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad. Rozvody a stavby na pozemku byly vybudovány nájemci pozemku.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = 0,588$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 115,-	0,50	0,588	1,000		327,81
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	orná půda	1453	986,00	327,81		323 220,66
Jiný pozemek - celkem			986,00		323 220,66	

Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena = 323 220,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem	0

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o pozemek, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatek jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno napojením na veřejný vodovod napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě je provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Plocha pozemku: 986,00 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	1, Pozemek zahrádky		
Lokalita:	Ostroj		
Popis:	Zahrádka bez chatky a prakticky bez výsadeb, oplocený pozemek.		
Pozemek:	399,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita - Lepší	1,10		Zdroj: Prodek 2016
K2 Velikost - Přiměřená	1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00		

K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,05	
K5 Zdroj nabídky - Prodej			1,00	
K6 Vybavenost - Lepší			1,02	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
135 000	399	338	1,18	398

Název:	2, pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky s minimálním vybavením. Malá starší chatka.			
Pozemek:	330,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Horší		0,90	Zdroj: Prodej 2016	
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,95		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
158 900	330	482	0,86	412

Název:	3, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Ostroj			
Popis:	Pozemek zahrádky se starší dřevěnou boudou bez dalšího vybavení			
Pozemek:	391,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší		1,10	Zdroj: Prodej 2017	
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Lepší		1,05		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Lepší		1,02		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
172 800	391	442	1,18	521

Název:	4, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky s novější dřevěnou boudou			
Pozemek:	301,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Horší		0,90	Zdroj: Prodej 2017	
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		

K5 Zdroj nabídky - Prodej			1,00		
K6 Vybavenost - Horší			0,95		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
200 000	301	664	0,86	568	

Název:	5, Pozemek zahrádky				
Lokalita:	Otická				
Popis:	Pozemek zahrádky se novější dřevěnou chatkou.				
Pozemek:	279,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - Horší			0,90		Zdroj: Neuvedeno
K2 Velikost - Vyhovující			1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej			1,00		
K6 Vybavenost - Horší			0,95		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
150 000	279	538	0,86	460	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zahrádkářská osada, která se nachází mimo jiných i na oceňovaném pozemku na ulici Filípkova. Pozemky zahrádek jsou napojeny na elektro, je vybudován rozvod vody napojený na veřejný vodovod. Tyto rozvody byly vybudovány nájemci zahrádek. Pozemky jsou porovnávány s konkrétními prodeji konkrétních zahrádek v jiných lokalitách, kde tyto už jsou vlastněny soukromými fyzickými osobami a jsou tyto zahrádky prodávány za tržní ceny. Pro porovnání byly vybírány vzorky spíše s nižší vybaveností vzhledem k tomu, že oceňovány jsou pozemky bez vlivu staveb a vybavení vybudovaných jinými vlastníky. Různost vybavení, dostupnost MHD, možnost parkování je zohledněna v koeficientu vybavenost. Možnosti napojení na sítě jsou zohledněny v koeficientu inženýrské sítě. Minimální cena 1m² je 398,- Kč, maximální 568,- Kč, průměrná 472,- Kč. Odhadovaná cena 1m² těchto pozemků se dle názoru znalce nachází okolo průměru srovnávaných pozemků v oblasti mírného podprůměru. Je odhadnuta ve výši 450,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	398 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	472 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	568 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	450 Kč/m²
Výměra pozemku	986,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	443 700 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

323 220,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

323 220,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

323 220,- Kč

slovy: Třistadvacetřítisícdvěstědvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

0,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy

443 700,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

323 220 Kč

slovy: Třistadvacetřítisícdvěstědvacet Kč

Porovnávací hodnota

443 700 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků se stejným využitím. Obvyklá cena byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

443 700 Kč

slovy: Čtyřistačtyřicettřítisíc sedmset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4.2

Závěr

Administrativní cena pozemku p.č. 1079/241 k.ú. Kateřinky u Opavy zjištěná ke dni odhadu:

323.220,-Kč

slovy: třistadvacetřítisícdvěstědvacet,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku p.č. 1079/241 k.ú Kateřinky u Opavy ke dni odhadu:

443.700,- Kč

slovy: čtyřistačtyřicetřítisícšedsmset,- Kč

V Opavě 20.10.2017

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

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 363-34/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 363-34/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí L.V. 1878	1
Výřez mapy z platného ÚP	1
Fotodokumentace	1