

DOŠLO DNE: 12.9.2016 SPISOVÁ ZN.: 19945/2016

Žadatel: [REDAKCE]

Věc: Žádost o koupi části pozemku parc.č. 2860 – ostatní plocha zeleň, katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 2860 – ostatní plocha zeleň, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako nový pozemek parc.č. 2860/5 – ostatní plocha zeleň o výměře 60m², katastrální území Kateřinky u Opavy. Předmětný pozemek je v současné době nevyužívaný, částečně zatravněný, neoplocený. Dle platného územního plánu se nachází v lokalitě zástavby smíšené městské. Předmětná část pozemku sousedí s nemovitostí č.p. 1686 na parc.č. 2859 ve spoluvlastnictví žadatele pana [REDAKCE] a společnosti Atelier club s.r.o., z druhé strany pozemek sousedí s nemovitostí č.p. 1525 na parc.č. 2433 ve vlastnictví žadatele společnosti SYNOT REAL ESTATE, k.s. Žadatel požaduje koupit předmětnou část pozemku za účelem zřízení parkovacích míst.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: doporučuje prodej pozemku dle zákresu

Cena:

- dle znaleckého posudku 79 800,00 Kč, tj. 1 330,00 Kč/m²
- cena vysoutěžená obálkovou metodou 121 000,00 Kč tj. 2 016,67 Kč/m² + DPH
- cena věcného břemene 1 360,00 Kč + DPH

MK: ze dne 29.1.2018 doporučuje prodej pozemku obálkovou metodou s vyvolávací cenou dle znaleckého posudku

Zveřejněno: v období od 2.3.2018 do 19.3.2018 pod poř.č. 118/18

RMO: na svém zasedání dne 28.2.2018 pod č.us. 2921/79 RM 18 bod 3. schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 2860 – ostatní plocha zeleň, označené dle nezapsaného geometrického plánu novým parc.č. 2860/5 - ostatní plocha zeleň, katastrální území Kateřinky u Opavy, dle přiloženého geometrického plánu. Zájemci o koupi mohou své písemné nabídky doručovat na podatelnu Magistrátu města Opavy v zalepené obálce označené „NEOTVÍRAT – prodej části pozemku parc.č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy“, ve lhůtě do 12.00 hod dne 26.3.2018. Později doručené nabídky nebudou zohledněny. Součástí nabídky musí být nabízená kupní cena za předmětný pozemek. Kritériem výběru bude nejvyšší nabídka s vyvolávací cenou dle znaleckého posudku 79.800,00 Kč tj. 1.330,00 Kč/m². Výsledná soutěžená cena bude navýšena o DPH ve výši 21%

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



MMOPP00GU8JP

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Článek I. Smluvní strany

Prodávající a oprávněný
ze služebnosti:

Statutární město Opava

Se sídlem:

Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

IČ, DIČ:

00300535, CZ00300535

Číslo účtu:

19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007105952

Bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava

ID datové schránky:

5eabx4t

Zastoupen:

Ing. Radimem Křupalou, primátorem

- dále také jen „**prodávající**“ nebo „**oprávněný ze služebnosti**“

Kupující a povinný
ze služebnosti:

Atelier club s.r.o.

Se sídlem:

Boženy Němcové 126, 747 31 Chlebičov

IČ, DIČ:

26870398, CZ26870398

ID datové schránky:

9xtnw86

Zapsán:

v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 50859

Zastoupen:

Annou Čarneckou, jednatelkou

- dále také jen „**kupující**“ nebo „**povinný ze služebnosti**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2860/1**, ostatní plocha, o výměře 661 m², ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2860/1**“).
2. Pozemek parc. č. 2860/1 vznikl oddělením z **původního pozemku parc. č. 2860** ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2860**“).
3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3044-192/2016 (dále také jen „**geometrický plán 1**“), jenž je nedílnou součástí této smlouvy, byla z pozemku parc. č. 2860 (dnes pozemek parc. č. 2860/1) oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 2860/5**, o výměře 60 m², ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2860/5**“), kterýžto pozemek parc. č. 2860/5 je předmětem prodeje dle této smlouvy (dále také jen „**předmětný pozemek**“).

Článek III. Předmět kupní smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

Kupní cena předmětného pozemku je stanovena dohodou ve výši 121.000,- Kč. Tato částka představuje základ daně z přidané hodnoty a ve smyslu § 56 odst. 2 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty bude navýšena o 21% daň z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“). Kupní cena včetně DPH tedy činí celkem **146.410,- Kč** (dále také jen „kupní cena“).

Článek V. Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě

1. Oprávněný ze služebnosti je vlastníkem kabelových rozvodů vedení veřejného osvětlení včetně jeho součástí a příslušenství, které umístil na (původním) pozemku parc. č. 2860 (dále také jen „**vedení veřejného osvětlení**“).
2. Vedení veřejného osvětlení (včetně jeho ochranného pásma) je umístěno na části pozemku parc. č. 2860 vymezené geometrickým plánem pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 3062-118/2017 (dále také jen „**geometrický plán 2**“), jenž je nedílnou součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah věcného břemene zřízovaného touto smlouvou.
3. Jelikož vedení veřejného osvětlení je umístěno rovněž na části pozemku parc. č. 2860 označené dle geometrického plánu 1 jako pozemek parc. č. 2860/5, jehož nabyvatelem je dle této smlouvy kupující, bude vedení veřejného osvětlení, potažmo zřízované věcné břemeno zatěžovat také dotčenou část předmětného pozemku, tj. pozemku parc. č. 2860/5.
4. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem pozemku parc. č. 2860/5 dohodly na zřízení služebnosti inženýrské sítě následovně.
5. Kupující, který na základě této smlouvy nabyde do svého vlastnictví pozemek parc. č. 2860/5, jako povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího jakožto oprávněného ze služebnosti k části (původního) pozemku parc. č. 2860, kterou touto smlouvou coby pozemek parc. č. 2860/5 nabývá do svého vlastnictví a která je současně vymezena geometrickým plánem 2, služebnost inženýrské sítě spočívající v právu oprávněného ze služebnosti:
 - zřídit a provozovat na dotčené části (původního) pozemku parc. č. 2860, resp. části pozemku parc. č. 2860/5 vedení veřejného osvětlení,
 - po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu na (původní) pozemek parc. č. 2860, resp. pozemek parc. č. 2860/5 vstupovat a vjíždět za účelem prohlídky vedení veřejného osvětlení a zajištění jeho provozu, údržby, oprav, modernizace či zlepšení výkonnosti, jakož i jeho případného odstranění (dále také jen „**věcné břemeno**“).
6. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný ze služebnosti se zavazuje tato práva trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících věcnému břemenu jakkoli ohrozit, omezit či znemožnit.
7. Věcné břemeno se zřizuje na dobu existence vedení veřejného osvětlení.
8. Věcné břemeno se zřizuje za úplaty ve výši 1.360,- Kč. Tato částka představuje základ DPH a bude navýšena o 21% DPH. Úplata za zřízení věcného břemene včetně DPH tedy činí celkem **1.645,60 Kč** (dále také jen „**úplata za zřízení věcného břemene**“).
9. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje vstup na pozemek parc. č. 2860/5 v souvislosti se zajištěním provozu, údržby, oprav, modernizace, zlepšení výkonnosti a případného odstranění vedení veřejného osvětlení povinnému ze služebnosti předem písemně oznámit, s výjimkou havárií, kdy tak učiní ihned, jak to bude možné.
10. Po skončení prací na pozemku parc. č. 2860/5 je oprávněný ze služebnosti povinen uvést tento pozemek bez zbytečného odkladu do původního stavu, a není-li to s ohledem na povahu provedených prací možné, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání tohoto pozemku, a bezprostředně tuto skutečnost oznámit povinnému ze služebnosti.
11. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje šetřit práv povinného ze služebnosti a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinného ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jeho práv.
12. Činnosti související se zajištěním prohlídky, provozu, údržby, oprav, modernizace, zlepšení výkonnosti a případného odstranění vedení veřejného osvětlení jsou za oprávněného ze služebnosti oprávněny vykonávat rovněž osoby, které na základě smlouvy s oprávněným ze služebnosti převezmou závazek k provedení uvedených činností.

Článek VI. Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky, tj. pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení kupní ceny ve výši 146.410,- Kč a pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu na zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene ve výši 1.645,60 Kč, se započítávají, v důsledku čehož v celém rozsahu zaniká uvedená pohledávka kupujícího a pohledávka prodávajícího na zaplacení kupní ceny se snižuje na částku **144.764,40 Kč**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu 1 ve výši **3.630,- Kč** (včetně 21% DPH).
3. Po započtení zbývající část kupní ceny ve výši **144.764,40 Kč** a náklady na vypracování geometrického plánu 1 ve výši **3.630,- Kč**, tj. celkem **148.394,40 Kč**, zaplatil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající vystaví daňový doklad do 15 dnů od data přijetí platby a zašle jej kupujícímu, s poznámkou na daňovém dokladu „částečný zápočet ve výši 1.645,60 Kč“. Povinný ze služebnosti vystaví daňový doklad do 15 dnů od data poskytnutí platby a zašle jej oprávněnému ze služebnosti s poznámkou na daňovém dokladu „neplaťte, je předmětem zápočtení“.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv k předmětnému pozemku dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VIII. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě – zřízovaného touto smlouvou ve prospěch prodávajícího k části původního pozemku parc. č. 2860, resp. k části pozemku parc. č. 2860/5.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku a zřízení věcného břemene dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv k předmětnému pozemku podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je uskutečnění právních jednání uvedených v této smlouvě za podmínek touto smlouvou sjednaných, uzavřít novou kupní smlouvu a/nebo smlouvu o zřízení služebnosti znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoliv smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je druhá smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcnoprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je geometrický plán 1 a geometrický plán 2.
6. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezapíše-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 2. 3. 2018 do 19. 3. 2018 pod poř. č. 118/18.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 18, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:


Ing. Radim Křupala
primátor

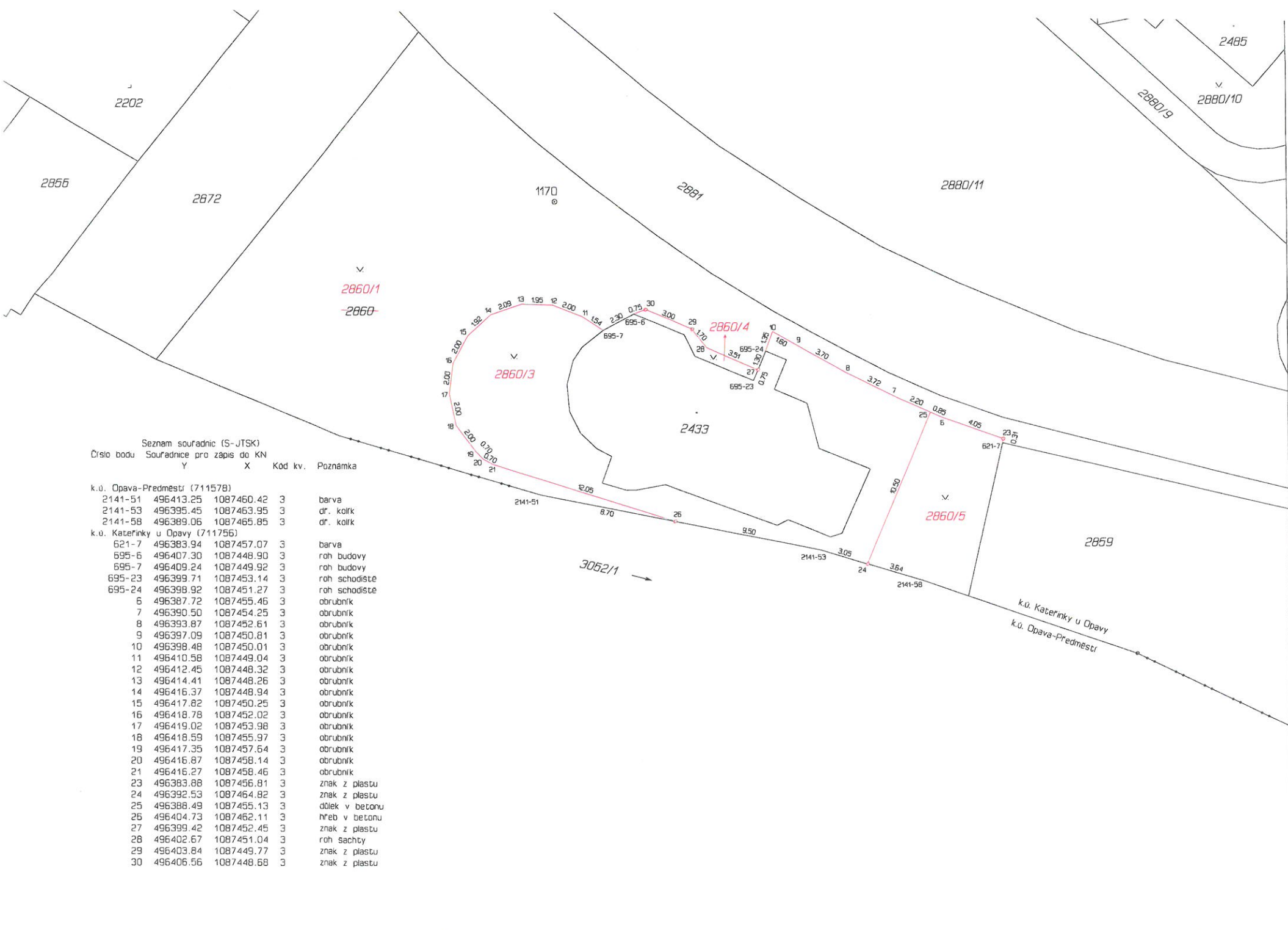
Anna Čarnecká
jednatelka

MMOPPO000081P GP1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
2860	8	27	ostat.pl. zeleň	2860/1	6	01	ostat.pl. zeleň		0	2860	1878	6	01
				2860/3	1	60	ostat.pl. zeleň		2	2860	1878	1	60
				2860/4		6	ostat.pl. zeleň		2	2860	1878		6
				2860/5		60	ostat.pl. zeleň		2	2860	1878		60
					8	27							

*) znak z plastu, obrubník, roh schodiště, důlek v betonu, hřeb v betonu, roh šachty

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení:	Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1558/1536
	Dne: 26. ledna 2017	Číslo: 107/2017	Dne: 31. 1. 2017	Číslo: 107/2017
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zápalaova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax: : 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3044-192/2016 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Kateřinky u Opavy Mapový list: Opava 8-3/32	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-156/2017-806 2017.01.31 11:39:47 CET			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		*)		




Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kod kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kod kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Predmestří (711578)				
2141-51	496413.25	1087460.42	3	barva
2141-53	496395.45	1087463.95	3	dr. kolk
2141-58	496389.06	1087465.85	3	dr. kolk
k.ú. Kateřinky u Opavy (711556)				
621-7	496383.94	1087457.07	3	barva
695-6	496407.30	1087448.90	3	roh budovy
695-7	496409.24	1087449.92	3	roh budovy
695-23	496399.71	1087453.14	3	roh schodiště
695-24	496398.92	1087451.27	3	roh schodiště
6	496387.72	1087455.46	3	obrubič
7	496390.50	1087454.25	3	obrubič
8	496393.87	1087452.61	3	obrubič
9	496397.09	1087450.81	3	obrubič
10	496398.48	1087450.01	3	obrubič
11	496410.58	1087449.04	3	obrubič
12	496412.45	1087448.32	3	obrubič
13	496414.41	1087448.26	3	obrubič
14	496416.37	1087448.94	3	obrubič
15	496417.82	1087450.25	3	obrubič
16	496418.78	1087452.02	3	obrubič
17	496419.02	1087453.98	3	obrubič
18	496418.59	1087455.97	3	obrubič
19	496417.35	1087457.64	3	obrubič
20	496416.87	1087458.14	3	obrubič
21	496416.27	1087458.46	3	obrubič
23	496383.88	1087456.81	3	znak z plástu
24	496392.53	1087464.82	3	znak z plástu
25	496388.49	1087455.13	3	dílek v betonu
26	496404.73	1087462.11	3	hráb v betonu
27	496399.42	1087452.45	3	znak z plástu
28	496402.67	1087451.04	3	roh sečty
29	496403.84	1087449.77	3	znak z plástu
30	496406.56	1087448.68	3	znak z plástu

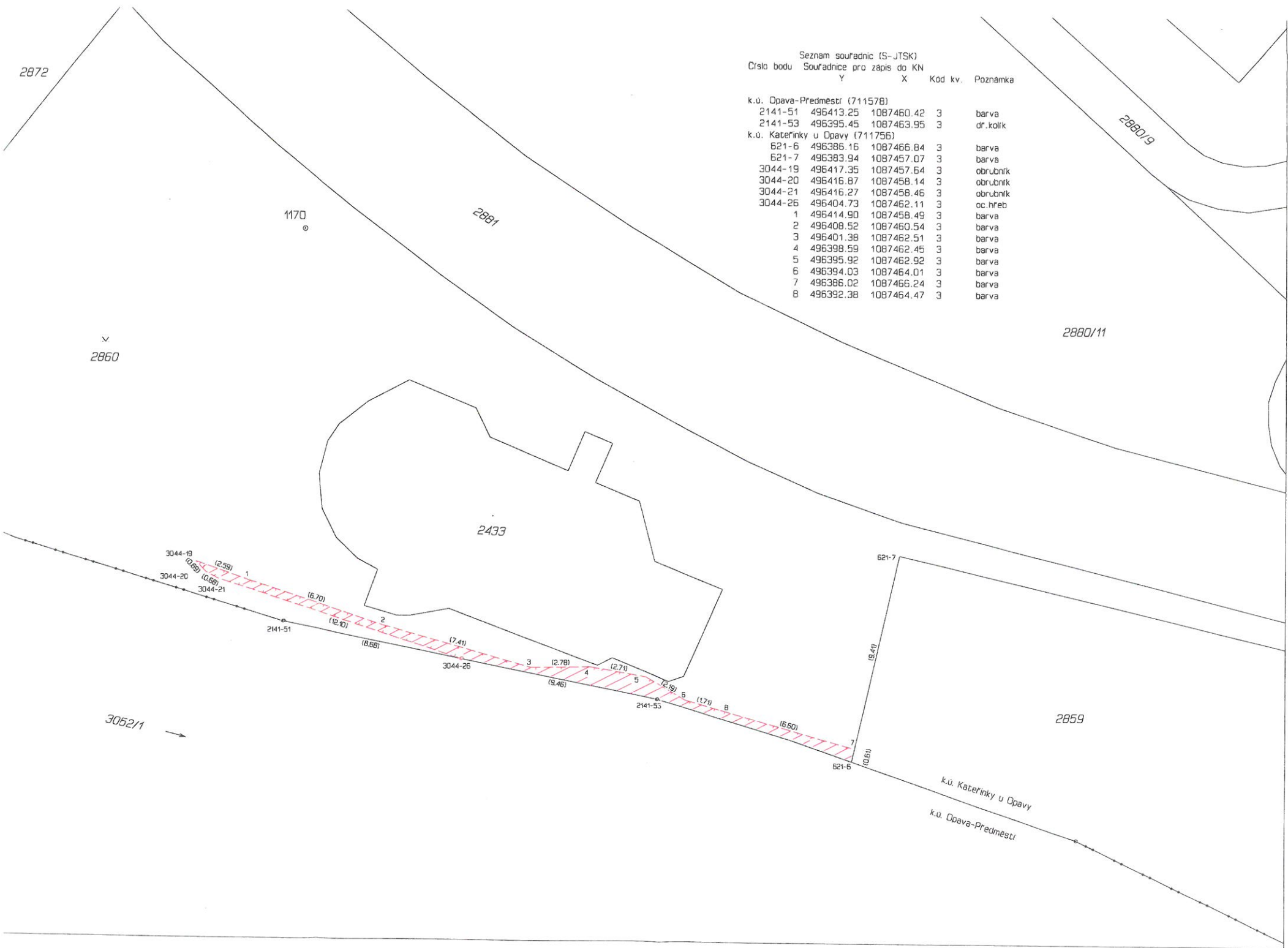
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²		
2860												2860		1878	

Druh věcného břemene : právo dle listiny

Oprávněný : dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996
	Dne: 13. července 2017 Číslo: 138/2017	Dne: 17. 7. 2017 Číslo: 138/2017
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.	
Číslo plánu: 3062-118/2017 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Kateřinky u Opavy Mapový list: Opava 8-3/32	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1136/2017-806 2017.07.17 10:22:39 CEST	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: obrubníkem, oc. hřebem, barvou		

Seznam souřadnic (S-JTSK)					
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Y	X	Kod kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Predmestí (711578)					
2141-51	496413.25	1087460.42	3	barva	
2141-53	496395.45	1087463.95	3	df.kolik	
k.ú. Katerinky u Opavy (711756)					
621-6	496386.16	1087466.84	3	barva	
621-7	496383.94	1087457.07	3	barva	
3044-19	496417.35	1087457.64	3	obrubník	
3044-20	496416.87	1087458.14	3	obrubník	
3044-21	496416.27	1087458.46	3	obrubník	
3044-26	496404.73	1087462.11	3	oc.hřeb	
1	496414.90	1087458.49	3	barva	
2	496408.52	1087460.54	3	barva	
3	496401.38	1087462.51	3	barva	
4	496398.59	1087462.45	3	barva	
5	496395.92	1087462.92	3	barva	
6	496394.03	1087464.01	3	barva	
7	496386.02	1087466.24	3	barva	
8	496392.38	1087464.47	3	barva	



k.ú. Katerinky u Opavy
k.ú. Opava-Predmestí

3052/1 →

Sp. Zn. 19945/2016/MM1

čj. 103873/2016

12.9. 2016

Statutární město Opava
Odbor majetku

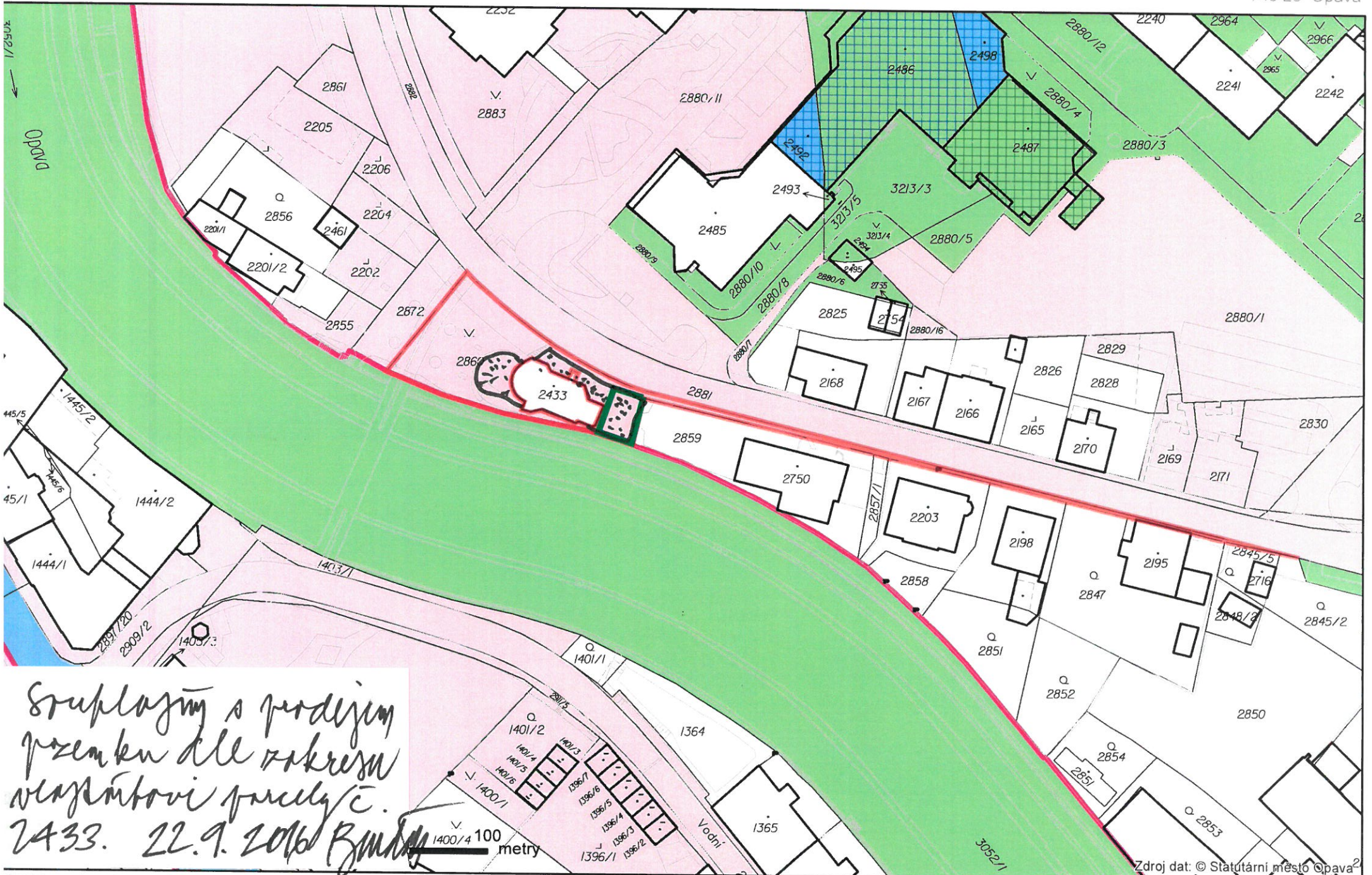


Prodej pozemku

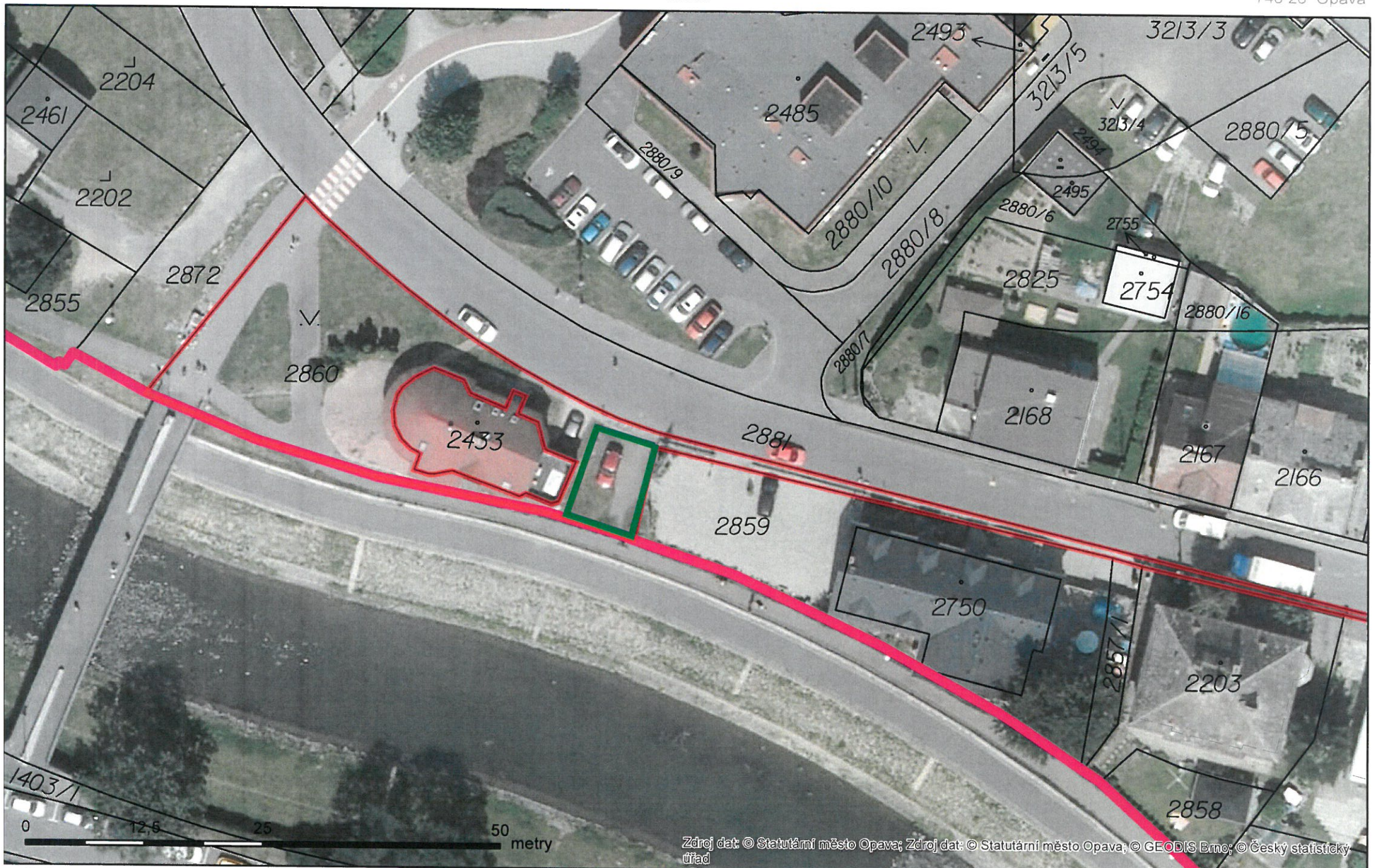
Žádám Vás o prodej pozemku č. p. 2860, LV 1878 sousedícího s mým pozemkem p. č. 2859 na ulici Partyzánské v Opavě a to v souvislosti s nutným rozšíření zpevněné plochy pro vstup zákazníků do obchodu a z části vytvořením parkovacího místa a tím i zlepšení stávajícího vzhledu (pozemek je většinou zarostlý a neupravený, viz přiložené foto). Hranice by byla ukončena jeden metr od budovy č. 2433 (viz plánec, předběžné zakreslení) a tak by byla i zabezpečena obslužnost kolem sousedící nemovitosti. Jedná se o plochu do 70 m². Navrhoval bych přesné zaměření realizovat po předběžném schválení souhlasu k prodeji.

Děkuji





Součástí s podílem
převzetu dle zákona
vlastníci parcely č.
2433. 22.9.2016 B. Janda



Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad



112 NBK

PP

SM

D
DLUHOŠ
Hradec Králové, Opava
22 953 73 41
603 22 66
www.dluhos.cz
VRATA BRÁNY ZÁVORY
KROUŽBA PRODEJ MONTÁŽ SERVIS





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 351-22/2017

O ceně 1m² části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy



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

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

OBVYKLÁ CENA

1 330 Kč

Datum místního šetření: 8.6..2017 Stav ke dni : 8.6.2017

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.6.2017

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 dle platného cenového předpisu, porovnávací hodnota pro odhad obvyklé ceny.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovitě Partyzánská, 746 01 Opava
věci:

Vlastnické a evidenční údaje

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

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne 5.5.2017 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 6.5.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 676 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<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:	širší centrum - sídlištní zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						

Celkový popis:

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na části pozemku se nachází terénní úpravy ve formě

zpevněných ploch ze zámkové dlažby, betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň, část pozemku je bez úprav porostlá náletovými travinami. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

Silné stránky

Pozemek v blízkosti centra, s možností napojení na sítě, přístupný po zpevněné místní komunikaci s možností omezeného parkování.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. 1m² části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby
 - 1.3. Plocha betonová
 - 1.4. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. 1m² části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	1m ² části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa předmětu ocenění:	Partyzánská 746 01 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	0,04
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	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
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 velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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	-0,02
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 – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha blízká centra. Dobrý přístup k pozemku, strategicky dobrá poloha na hlavním pěším tahu.	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

1.1. pozemky

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na části pozemku se nachází terénní úpravy ve formě zpevněných ploch ze zámkové dlažby, betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň, část pozemku je bez úprav porostlá náletovými travinami. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,917}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,917 = 0,954$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,954		1 063,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2860	1,00	1 063,71	1 063,71
Stavební pozemek - celkem			1,00		1 063,71

1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 0,30 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	525,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 312,08
Plná cena: 0,30 m ² * 1 312,08 Kč/m ²	=	393,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) * 0,500

Nákladová cena stavby CS _N	=	196,81 Kč
Koeficient pp	*	0,954
Cena stavby CS	=	187,76 Kč

Zp. plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena = 187,76 Kč

1.3. Plocha betonová

Betonový sjezd.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 0,07 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	724,77
Plná cena: 0,07 m ² * 724,77 Kč/m ²	=	50,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	19,02 Kč
Koeficient pp	*	0,954
Cena stavby CS	=	18,15 Kč

Plocha betonová - zjištěná cena = 18,15 Kč

Cena staveb celkem = 205,91 Kč

1.4. Porosty

Výsadba okrasných keřů.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 063,71
Celková výměra pozemku	m ²	1,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	0,10
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	106,37
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	9,04

Porosty - zjištěná cena	=	9,04 Kč
Cena porostů celkem	=	9,04 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby		187,76 Kč
1.3. Plocha betonová		18,15 Kč
1.4. Porosty		9,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem		214,95 Kč
Pozemky - celkem	+	1 063,71 Kč

1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena = 1 278,66 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na pozemku se nachází terénní úpravy ve formě štětových dlažeb z přírodního kamene, žulových obrubníků, zpevněných ploch z betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

Užitná plocha:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	1,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě			
Pozemek:	1 649,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Realizovaný prodej			
K1 Lokalita - Lepší		1,02		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelný		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013		1,08		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;				
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 978 800	1 649	1 200	1,10	1 322

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Opava Předměstí			
Popis:	Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m ² . Lze napojit na všechny inženýrské sítě.			
Pozemek:	133,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Realizovaný prodej
K1 Lokalita - Lepší		1,04		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;				
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
159 600	133	1 200	1,04	1 248

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Stavební pozemek na okraji města v Opavě Kateřinkách o celkové výměře 1326 m ² a rozměrech 23 x 58m. Pozemek je rovinatý, se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a nájezd na obchvat Opavy v blízkosti.			
Pozemek:	1 326,00 m ²			
Užitná plocha:	1 326,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Realitní inzerce
K1 Lokalita - Lepší		1,10		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce		0,85		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 900 000	1 326	1 433	0,94	1 340

Název:	4, Pozemek			
Lokalita:	Opava Olomoucká			
Popis:	Stavební pozemek o výměře m ² pro výstavbu bytových domů. Sítě na hranici pozemku. V současné době zemědělské využití. Prodej 11/2016			
Pozemek:	25 393,00 m ²			
Užitná plocha:	25 393,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: Prodej
K1 Lokalita - Lepší		1,10		

K2 Velikost - Přiměřená			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,03	
K5 Zdroj nabídky - Prodej			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - vyhovující ; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
30 471 600	25 393	1 200	1,13	1 360

Název:	5, Pozemek			
Lokalita:	Opava Předměstí, širší centrum			
Popis:	Pozemek v sousedství marketu v blízkosti centra města.			
Pozemek:	1 079,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Prodej 2015			
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K2 Velikost - Přiměřená			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 402 700	1 079	1 300	1,00	1 300

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1314,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 1248,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 1360,-Kč/m² Porovnání bylo prováděno převážně s realizovanými prodeji pozemků i pozemkem z realitní inzerce nabízenými v podobných lokalitách pro podobné využití.

Odhadnutá porovnávací cena v uvedeném rozmezí je v oblasti mírného nadprůměru rozmezí a odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 248 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 314 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 360 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 330 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 330 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. 1m ² části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy	1 278,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 063,71 Kč
1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby	187,80 Kč

1.3. Plocha betonová
1.4. Porosty

18,10 Kč
9,- Kč

= 1 278,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 278,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 280,- Kč**

slovy: Jedentisícdvěštosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy 1 330,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 280 Kč

slovy: Jedentisícdvěštosmdesát Kč

Porovnávací hodnota

1 330 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku p.č.2860 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

1 330 Kč

slovy: Jedentisíctřistatřicet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Administrativní cena 1m² části pozemku p.č. 2860 zjištěná ke dni odhadu:

1.280,-Kč

slovy: Jedentisícdvěstěosmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) části pozemku p.č. 2860 ke dni odhadu:

1.330,- Kč

slovy: Jedentisíctřistatřicet,- Kč

V Opavě 12.6.2017

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. 351-22/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 351-22/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1878	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Výřez mapy - ÚP Opavy	1
Zákres části pozemku uvažované k prodeji	1