

DOŠLO DNE: 9.2.2018 ČÍSLO JEDNACÍ: 3831/18

Žadatel: PETRA HELP s.r.o.

Sídlo: náměstí Svaté Hedviky 1

Věc: Prodej pozemku parc.č. 553/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a účel prodeje:

Žadatelé žádají o prodej pozemku pod garáží parc.č. 553/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava-Předměstí, o výměře 24 m², která se nachází v jejich vlastnictví.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena:

Cena dle schválených Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15.4.2008 č.u. 226/11 ZM 08

28.810,- Kč, tj. 1.200,- Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)

Stanoviska:

MK: 26.2.2018 doporučuje prodej pozemku

OHA: - souhlasí

RMO: 28.3.2018 č.u. 3019/81 RM 18 6) schvaluje záměr prodeje

Zveřejněno: č. 176/18 (od 29.3.2018 do 16.4.2018)

ZMO:

Poznámky:

GINIS: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek



MMOPP00IQJ8L

PETRA HELP s. r. o., IČ 03171469

se sídlem nám. Svaté Hedviky 2074/1, 746 01 Opava – Předměstí
spol. zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 59454
zast. MUDr. Petra Vytřísalová, jednatel společnosti

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Krnovská 71C
746 01 Opava

V Opavě dne 9. 2. 2018

Žádost o odkoupení pozemku ve vlastnictví města

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna -10-		
Došle: 09. 02. 2018		Zprac. 7075.
Č.j.: 202 12/2018		Sk. zn.:
Přílohy: 1 / Poč. lis. 2		

3831/2018

Vážený pane,

naše společnost PETRA HELP s. r. o., IČ 03171469, se sídlem nám. Sv. Hedviky 2074/1, 746 01 Opava - Předměstí, vlastní garáž bez čp/če, zapsanou na LV č. 3067, k. ú. Opava – Předměstí, na pozemku parc. č. 553/1, k. ú. Opava – Předměstí, který je ve vlastnictví Statutárního města Opavy.

Zdvořile žádám Statutární město Opava o odkup nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, k. ú. Opava – Předměstí, na LV č. 3618, a to:

- pozemek parc. č. 553/1

Děkuji Vám za kladné vyřízení naší žádosti.

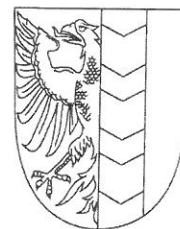
S pozdravem



za PETRA HELP s. r. o.

MUDr. Petra Vytřísalová

jednatel společnosti



MMOPP00HZQI2

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007106018
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
Kupující:	PETRA HELP s.r.o.
Se sídlem:	náměstí Svaté Hedviky 2074/1, Předměstí, 746 01 Opava
IČ:	03171469
Zastoupen:	MUDr. Petrou Vytřisalovou, jednatelkou
Zapsán:	v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 59454
ID datové schránky:	d6bkcmz

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 553/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 24 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“), na kterém je postavena budova bez čp/č. ev., garáž, ve vlastnictví kupujícího (dále také jen „**předmětná garáž**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu jakožto vlastníkovu předmětné garáže za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **28.810,- Kč** a byla stanovena dle znaleckého posudku č. 391-17/2018 ze dne 17. 7. 2018, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebřlem.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu rovněž náklady na vypracování zmíněného znaleckého posudku ve výši 1.900,- Kč.
3. Kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku, celkem tedy **30.710,- Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
4. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že předmětný pozemek a předmětná garáž splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Daňové souvislosti

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

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a kupujícím jako nájemcem dne 23. 6. 2015 (PID: MMOPP00EDS34). Předmětný pozemek je tedy na základě výše uvedené nájemní smlouvy v současné době pronajat kupujícímu na dobu neurčitou. Smluvní strany se tedy v této smlouvě dohodly, že nájem založený výše uvedenou nájemní smlouvou bude ukončen ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího 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, uzavřít tuto kupní smlouvu 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 kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží 2 vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Osoby podepisující tuto smlouvu prohlašují, že jsou k tomuto právnímu jednání oprávněny. Kupující prohlašuje, že byly splněny všechny předpoklady a podmínky, vyplývající ze zákona, zakladatelského právního jednání či vnitřních předpisů kupujícího, vyžadované pro řádné a platné uzavření této smlouvy kupujícím.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
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. Nezažije-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná 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 29. 3. 2018 do 16. 4. 2018 pod pořadovým číslem 176/18.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 1. odst. ., písm. .).

V Opavě dne

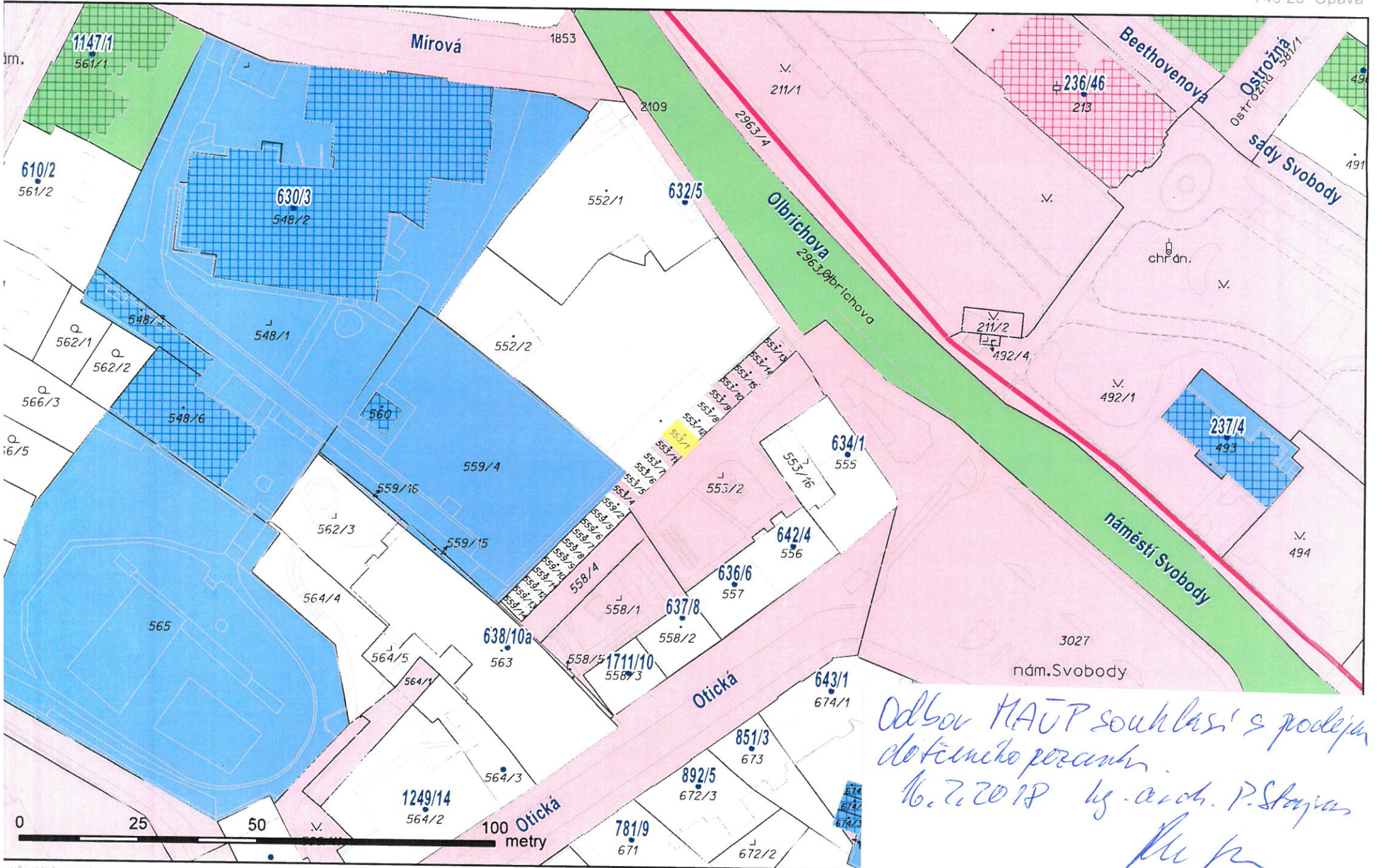
V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Radim Křupala
primátor

MUDr. Petra Vytřísalová
jednatelka



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 391-17/2018

Pozemek p.č.553/1 k.ú. Opava - Předměstí



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	28 810 Kč
---------------------	------------------

Datum místního šetření: 11.7.2018

Stav ke dni :

11.7.2018

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 17.7.2018

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. Opava-Předměstí
Adresa nemovitě Olbrichova, 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 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 11.7.2018

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 57 387 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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 - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Jedná se o ocenění pozemku 553/1 zastavěná plocha a nádvoří. Dle platného územního plánu se nachází v ploše smíšené obytné. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na elektro. Na pozemku se nachází garáž.

Silné stránky

Dobrá poloha blízko centra.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
-----	--

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 553/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 553/1 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.553/1 k.ú. Opava - Předměstí

Adresa předmětu ocenění: Olbrichova
746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 57 387

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,179,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemek blízko centra	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,018$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,018$

1. Pozemek p.č. 553/1

Pozemek 553/1 zastavěná plocha a nádvoří. Dle platného územního plánu se nachází v ploše smíšené obytné. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na elektro. Na pozemku se nachází garáž.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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 chráněná 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,960 = 1,018$

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	1 179,-	1,018		1 200,22	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	553/1	24	1 200,22	28 805,28

Stavební pozemek - celkem	24	28 805,28
Pozemek p.č. 553/1 - zjištěná cena	=	28 805,28 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 553/1 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek 553/1 zastavěná plocha a nádvoří. Dle platného územního plánu se nachází v ploše smíšené obytné. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na elektro. Na pozemku se nachází garáž.

Užitná plocha:	24,00 m ²
Plocha pozemku:	24,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vlastníkem pozemků pod garážemi v Opavě je částečně statutární město Opava, které je vlastníkem garáží pronajímá. V některých případech dochází k prodeji vlastníkem. Cena pro fyzické osoby se řídí zásadami pro prodej SMO a je 500,- Kč/m², cena pro právnické osoby se řídí cenou obvyklou. Takové prodeje jsou ovšem natolik sporadické, že není možné pořídit nějaký soubor takovýchto pozemků pro porovnání. Z uvedeného vyplývá, že pozemky pod garážemi se běžně na trhu neobchodují.

Byl prověřován vliv vlastnictví pozemku pod garáží na prodejní cenu garáže na vzorku reálných cca 20 prodejů garáží s pozemky a bez pozemků v různých lokalitách. Z uvedeného vyplývá, že vlastnictví pozemku má sice určitý vliv na cenu garáže, ale prodejní cena ovlivňuje velkou měrou lokalita, stav garáže a v neposlední řadě zejména momentální poptávka a nabídka. Z těchto realizovaných prodejů není možné vysledovat pravidlo, že pozemek pod garáží má vliv v určité výši a z toho obecně dovodit cenu pozemku.

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 553/1	28 805,30 Kč
-----------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **28 805,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **28 810,- Kč**

slovy: Dvacetosmtisícossmdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 553/1 k.ú. Opava Předměstí	0,- Kč
--	--------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

28 810 Kč

slovy: Dvacet osm tisíc osm setdeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku nebylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků pod garážemi, jelikož se na trhu nevyskytují. Lze přihlídnout k prodejům jiných pozemků. Obvyklá cena pozemku 553/1 byla odhadnuta z výše uvedených důvodů v oblasti hodnoty administrativní.

Obvyklá cena

28 810 Kč

slovy: Dvacet osm tisíc osm setdeset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

Závěr

Administrativní cena pozemku 553/1 zjištěná ke dni odhadu:

28.810,-Kč

slovy: Dvacet osm tisíc osm setdeset,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku 553/1 ke dni odhadu:

28.810,- Kč

slovy: Dvacet osm tisíc osm setdeset,- Kč

V Opavě 17.7.2018

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. 391-17/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 391-17/2018.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1