

Věc: Směna pozemků

Předmět a důvod:

Statutární město Opava oslovilo Krajskou hygienickou stanici ve věci vypořádání pozemku přilehlého k budově v jejich vlastnictví (Olomoucká 82). Pozemek parc.č. 2290/6, k.ú. Opava – Předměstí, ve vlastnictví SMO, bezesmluvně užívá Krajská hygienická stanice.

V souvislosti se zájmem města získat pozemky navazující na Krajskou hygienu a Domov sester byla po několika jednáních dohodnuta směna pozemků. Konkrétně směna pozemku ve vlastnictví SMO – parc.č. 2290/6 (833 m²) za část pozemku parc.č. 2290/5 (dle nezapsaného GP 2290/91- 860 m²) ve vlastnictví Krajské hygienické stanice.

Na základě dohody byl vypracován znalecký posudek předmětných pozemků. Dle zjištěných cen byl vypracován geometrický plán pro oddělení pozemku a následně uzavření směnné smlouvy.

MK: 25.9.2017: doporučuje směnu pozemků, hlasování: 7-0-0

RMO: 18.10.2017, schválilo záměr směny, č.u: 2565/71 RM17, 7a)

Zveřejněno: č. 717/17 (19.10. – 6.11.2017)

ZM: 12.2.2018, č.u: 582/29 ZM18, odst. 5)

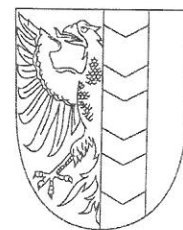
Na základě předchozích dohod, odsouhlaseného postupu smluvními stranami byla smlouva schválena v zastupitelstvu a druhou smluvní stranou ČR-KHS následně postoupena k odsouhlasení příslušnému ministerstvu. V rámci jednání na příslušném ministerstvu byla smlouva upravena, přičemž se jedná o textové úpravy a dále o úpravu cen směňovaných pozemků.

Upravená smlouva prošla systémem GINIS.

Cena: dle znaleckého posudku

parc.č. 2290/6, k.ú. Opava – Předměstí – 830.000,- Kč

parc.č. 2290/91, k.ú. Opava – Předměstí- 830.000,- Kč



MMOPP00GUB0R

SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Na straně jedné: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČO, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Variabilní symbol: 9007105909
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupeno: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

- dále také jen „statutární město Opava“

Na straně druhé: Česká republika – Krajská hygienická stanice
Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě
Se sídlem: Na Bělidle 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 71009167
Číslo účtu: 19-15922761/0710
Bankovní spojení: Česká národní banka
ID datové schránky: w8pai4f
Za kterou právně jedná: MUDr. Helena Šebáková, ředitelka

- dále také jen „KHS Moravskoslezského kraje“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Opava je vlastníkem pozemku parc. č. 2290/6, zahrada, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí**, obci Opava, zapsaného na listu vlastnictví č. 3618 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále také jen „**pozemek parc. č. 2290/6**“).
2. Česká republika je vlastníkem pozemku parc. č. 2290/5, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí**, obci Opava, zapsaného na listu vlastnictví č. 4344 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále také jen „**pozemek parc. č. 2290/5**“). S pozemkem parc. č. 2290/5 je na základě čl. CXVII bod 17 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, a ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, příslušná hospodařit Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, jako organizační složka státu.
3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5360-98/2017, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha (dále také jen „**geometrický plán pro rozdělení pozemku**“), byla z pozemku parc. č. 2290/5 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2290/91, o výměře 860 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2290/91**“), přičemž tento nově vymezený pozemek leží v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
4. Pozemek parc. č. 2290/6 a pozemek parc. č. 2290/91 jsou dále společně označovány také jen jako „**předmětné pozemky**“.

Článek III. Předmět směny

Smluvní strany se dohodly na níže popsané směně předmětných pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy:

1. Statutární město Opava převádí do vlastnictví České republiky pozemek parc. č. 2290/6 (o výměře 833 m²) a Česká republika uvedený pozemek do svého vlastnictví přijímá, přičemž příslušná hospodařit s tímto nabyvaným majetkem státu bude Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě jako organizační složka státu.
2. Česká republika převádí do vlastnictví statutárního města Opavy pozemek parc. č. 2290/91 (o výměře 860 m²) a statutární město Opava uvedený pozemek do svého vlastnictví přijímá.
3. Statutární město Opava směňuje pozemek parc. č. 2290/6, o celkové rozloze 833 m², jehož obvyklá cena dle níže označeného znaleckého posudku činí 830.000,- Kč (slovy: osm set třicet tisíc korun českých). Směna pozemku je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. KHS Moravskoslezského kraje prohlašuje, že stavba č. p. 1208, nacházející se v části obce Předměstí, která je součástí pozemku parc. č. 2290/11, stavba č. p. 1230, nacházející se v části obce Předměstí, která je součástí pozemku parc. č. 2290/12, a stavba bez č. p./č. e., nacházející se v části obce Předměstí, která je součástí pozemku parc. č. 2290/32, které tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. 2290/6, splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni doručení vyrozumění katastrálního úřadu, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.
4. Česká republika směňuje pozemek parc. č. 2290/91, o celkové rozloze 860 m², jehož obvyklá cena dle níže označeného znaleckého posudku činí 830.000,- Kč (slovy: osm set třicet tisíc korun českých). S touto cenou vstupuje Česká republika do směny.
5. Předmět směny je popsán ve znaleckém posudku č. 3557/30-2018 ze dne 01.05.2018, vyhotoveném znalcem Ing. Zdeňkem Záhumenským.
6. Smluvní strany se dohodly, že nedojde k finančnímu vypořádání za směnu předmětných pozemků dle této smlouvy, protože obvyklá cena každého z předmětných pozemků dle výše uvedeného znaleckého posudku činí 830 000,- Kč.

Článek IV. Vklad do katastru nemovitostí

1. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a uveřejnění této smlouvy v registru smluv bude uskutečněno až po nabytí platnosti této směnné smlouvy (článek V. odst. 5 této smlouvy). Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv k předmětným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv. Správní poplatky za vklad práv do katastru nemovitostí se zavazují uhradit statutární město Opava.
2. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv k předmětným pozemkům pro smluvní strany dle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno, učinit v rámci svých možností vše pro to, aby účel této smlouvy, jímž je realizace směny předmětných pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě, byl naplněn.

Článek V. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene zřízení a provozování podzemního vedení nízkého napětí zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 30. 5. 2011 (PID: MMOPP00CP3R9), pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V-4088/2011-806, právní účinky vkladu ke dni 3. 6. 2011, a věcného břemene zřízení a provozování podzemního vedení nízkého napětí zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 4. 10. 2017 (PID: MMOPP00H8M1Y), pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V-10172/2017-806, právní účinky vkladu ke dni 11. 10. 2017, vázoucích na pozemku parc. č. 2290/6, a vyjma věcného břemene zřízení a provozování kabelového zemního vedení nízkého napětí zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 8. 2011, pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V-6267/2011-806, právní účinky vkladu ke dni 31. 8. 2011, vázoucích na pozemku parc. č. 2290/5.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti bránící směně předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámily s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Daňové povinnosti vyplývající z této smlouvy smluvní strany splní dle platných právních předpisů.
5. Smluvní strany konstatují, že tato smlouva podléhá schválení příslušnými ministerstvy, tj. Ministerstvem zdravotnictví České republiky a Ministerstvem financí České republiky, a v souladu s příslušnými právními předpisy se dohodly, že tato smlouva vznikne (nabyde platnosti) až dnem, kdy ji schválí poslední z příslušných ministerstev. KHS Moravskoslezského kraje se zavazuje neprodleně po jejím podpisu tuto smlouvu předložit příslušným ministerstvům ke schválení, činit vše pro to, aby tato smlouva byla příslušnými ministerstvy bez zbytečného odkladu schválena, a ihned poté, co tato smlouva bude příslušnými ministerstvy schválena, o této skutečnosti písemně informovat statutární město Opava. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li tato smlouva příslušnými ministerstvy schválena nejpozději do jednoho roku ode dne jejího podpisu poslední smluvní stranou, tato smlouva se v celém rozsahu ruší,

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá věcně právních účinků zápisem vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

2. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech s platností originálu, z nichž smluvní strany obdrží po dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnických práv k převáděným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení této smlouvy si pro spisové účely ponechá každé ze schvalujících ministerstev.
3. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
4. 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 vzniku (nabytí platnosti) statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího vzniku, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od vzniku 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.
5. Záměr statutárního města Opavy směřit výše uvedené pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 25.10.2018 do 12.11.2018 pod pořadovým číslem 641/18.
6. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM ..., odst. písm.

Příloha: Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 5360-98/2017

V Opavě dne

V Ostravě dne

za statutární město Opavu:


za Českou republiku - Krajskou hygienickou stanicí
Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

MUDr. Helena Šebáková
ředitelka

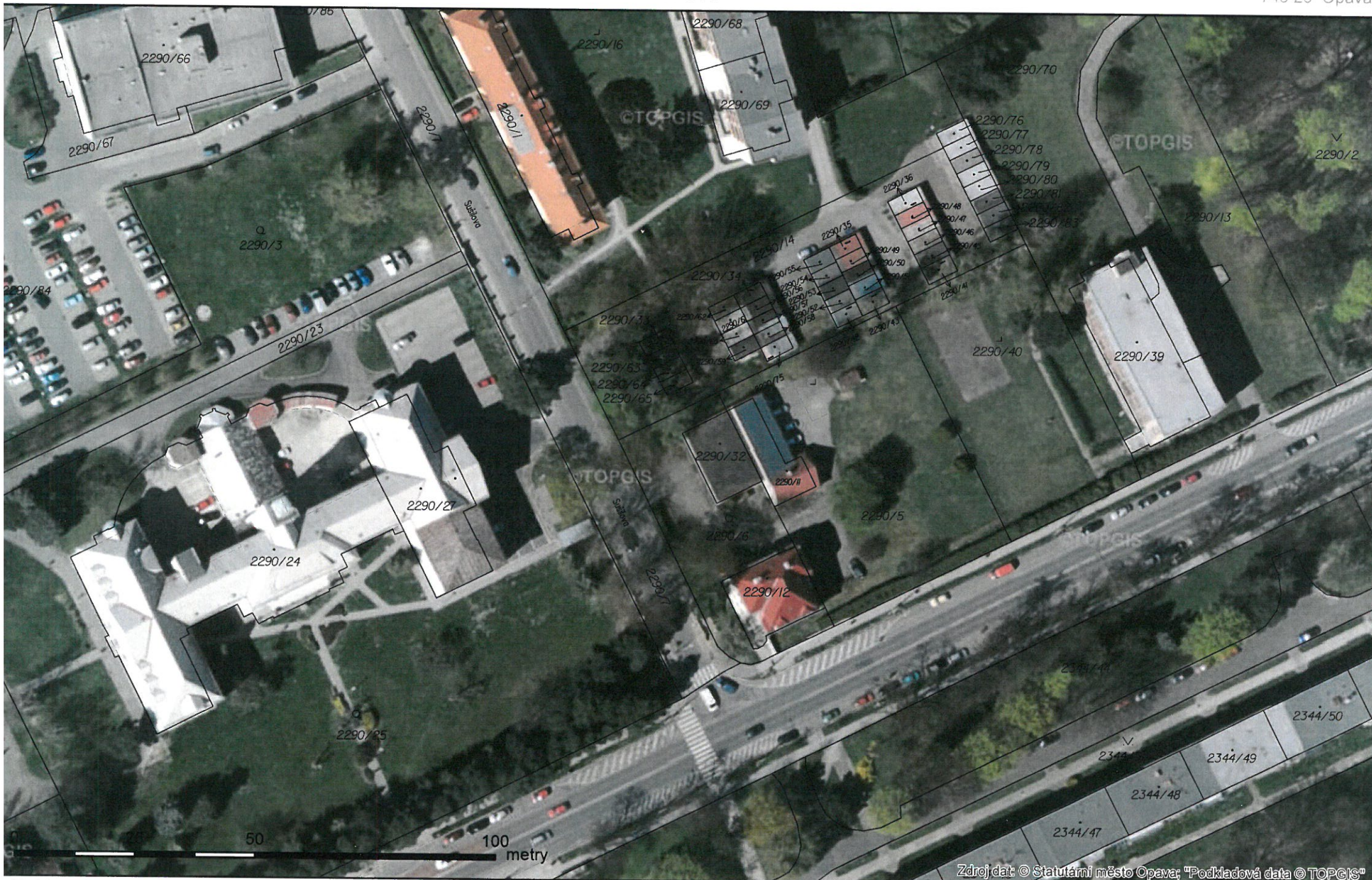
VERU 4

**Předkládací návrh
ke smlouvě uzavírané Statutárním městem Opavou**

PID	
	MMOPP00GUB0R

Předkládá útvar (dle spis. řádu): OMM			
Zpracování <input type="checkbox"/> minicesta <input checked="" type="checkbox"/> krátká cesta <input type="checkbox"/> dlouhá cesta			
Smlouvu schvaluje <input checked="" type="checkbox"/> ZMO <input type="checkbox"/> RMO <input type="checkbox"/> ZMČ		Smlouvu podepisuje <input checked="" type="checkbox"/> primátor <input type="checkbox"/> starosta MČ <input type="checkbox"/> tajemník <input type="checkbox"/> pověřená osoba	
Druh smlouvy x příjmová x výdajová <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> dodatek-PID pův. sml.		Typ smlouvy (vypsat dle údaje na kartě smlouvy) Smlouva o bezúplatném převodu pozemků	
Předmět smlouvy Pozemek parc. č. 2290/6 ve vlastnictví SMO a část pozemku parc. č. 2290/5 ve vlastnictví ČR-Krajské hygienické stanice MSK se sídlem v Ostravě			
Druhá(é) smluvní strana(y) (název a sídlo, u práv. osoby, jméno a příjmení, místo podnikání nebo bydliště u fyz. osoby)		ČR-Krajská hygienická stanice MSK se sídlem v Ostravě Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava	
<input type="checkbox"/> Podmíněná pohledávka <input type="checkbox"/> Podmíněný závazek bez FP <input type="checkbox"/> Podmíněný závazek s FP		Hlavní účetní (HÚ) (jméno, příjmení)	
Zpracovatel (OOO) (jméno, příjmení, telefon)		Bc. Martina Cáblová/6812	
Předkladatel (PO) (jméno, příjmení, telefon)		Mgr. Bc. Pavel Vltavský	
Registr smluv		Smlouvu zveřejnit jako celek: <input checked="" type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	
		Zveřejnit s výjimkou:	
Stanovisko odboru právního a organizačního Vyřizující právník: Mgr. Markéta Dembek Nardelliová <i>Podmínky úproy smlouvy - KHS je organizací složkou státního příslušnou hospodařit s majetkem státním. Výtahy by se souhlasit ministerstva.</i>			
Jméno, příjmení: 7.9.2018 <i>Souhlasím</i>		Podpis: <i>Dembek</i> Datum: 18.12.2012	
Vedoucí odboru PORO: <i>J. P. TP: souhlas - viz GMAJ... 8.9.18: úprava, vloženo 1 od. kontakt a odbor...</i>			
Jméno, příjmení: Mgr. Antonín Binar		Podpis: <i>Binar</i> Datum: <i>2.11.18</i>	
Stanovisko odboru finančního a rozpočtového Spávce rozpočtu: Bez finančního profilu Bc. Andrea HLÁVKOVÁ			
Jméno, příjmení:		Podpis: <i>HLÁVKOVÁ</i> Datum: 11.01.2018	
Specialista odboru FARO: <i>Frullon</i>			
Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chroust		Podpis: <i>Chroust</i> Datum: 17.01.2018	
Vedoucí oddělení REA:			
Jméno, příjmení:		Podpis: Datum:	
Vedoucí odboru FARO: Smlouva schválena Po dobu nepřítomnosti zastupuje Ing. Lenka Grigarová vedoucí odd. rozpočtu a ekonom. záležit.			
Jméno, příjmení: Ing. Miroslav Drossler		Podpis: <i>Drossler</i> Datum: 17.01.2018	
Číslo usnesení schvalujícího orgánu: 552/29 <i>2018 (5b)</i>		Datum: 12.1.2018	

1:1 000



Zdroj dat: © Statutární město Opava; "Podkladová data © TOPGIS"

1:1 000



FOTO 1.



FOTO 2.



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3557/30 - 2018

NEMOVITÁ VĚC: Nemovitost pozemek o p.č. 2290/6 a pozemek o p.č. 2290/91 dle G.P. č. 5360-98/2017, Pozemky

Vlastníci pozemku: Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle, Moravská Ostrava 724/7, 702 00 Ostrava, vlastnictví: výhradní
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě

Adresa objednatele: Na Bělidle 7, 702 00 Ostrava

ZHOTOVITEL: Ing. Zdeněk Záhumenský

Adresa zhotovitele: Kružberk č. p. 108, 747 86 Kružberk

IČ:

telefon: 556 311 103

e-mail:

mobil 728 647 342

zdenek.zahumensky@c-mail.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny a ceny administrativní (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena pozemku o p.č. 2290/6 - 830 000,- Kč

Obvyklá cena pozemku o p.č. 2290/91 - 830 000,- Kč

Stav ke dni : 1.5.2018

Datum místního šetření: 1.5.2018

Za přítomnosti: zástupce hygienické stanice

Počet stran: 34 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Kružberku, dne 8.5.2018

Ing. Zdeněk Záhumenský



NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je nemovitosti pozemek o parcelním čísle 2290/6 a pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle geometrického plánu číslo 5360-98/2017 ze dne 9.8.2017 k.ú., vše umístěné v katastrálním území Opava - Předměstí, obce Opava, včetně ocenění věcného břemene a součástí pozemků.

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 prodeji 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 přikládána 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí v Opavě ze dne 5.5.2018 list vlastnictví 4344 a 3618 k.ú.
Opava - Předměstí, obce Opava
- kopie katastrálního snímku k.ú. Opava předměstí, obce Opava
- letecký snímek z nahlížení do katastru nemovitostí k.ú. Opava - Předměstí
- geometrický plán číslo 5360-98/2017 k.ú. Opava - Předměstí ze dne 9.8.2017
- fotodokumentace
- údaje zjištěné ve schváleném územním plánu obce
- kopie snímku ze schváleného územního plánu obce Opav
- legenda B.I. ke koordinačnímu výkresu ze schváleného územního plánu města Opavy
- situační výkres opravy rozvodů a vedení inženýrských sítí
- prohlídka a zaměření bylo provedeno za účasti zástupce hygienické stanice dne 1.5.2018, délkové a výškové zaměření provedeno laserovým dálkoměrem STABILA

Místopis

Opava je statutární město v Moravskoslezském kraji, má celkem 57 378 obyvatel, leží v oblasti Nížkého Jeseníku v Opavské pahorkatině na řece Opavě, historicky leží většina území ve Slezsku. Město Opava leží v nadmořské výšce 257 m.n.m., správně se dělí do 16 katastrálních území a má veškerou občanskou vybavenost a infrastrukturu.

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 checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	<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 checked="" 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): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 2290/7	Statutární město Opava

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitosti pozemek o parcelním čísle 2290/6 a pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle geometrického plánu číslo 5360-98/2017 ze dne 9.8.2017 k.ú., vše umístěné v katastrálním území Opava - Předměstí, obce Opava, včetně ocenění věcného břemene a součástí pozemků.

Silné stránky

- pozemky situované v zastavěné části obce v urbanizované zóně SM - smíšené obytné městské
- možnost připojení na inženýrské sítě
- pozemky v obci s výbornou občanskou vybaveností

Slabé stránky

- hluk od dopravy na ulici Olomoucké, hlavní tah na Olomouc
- věcné břemeno

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: U pozemku o parcelním čísle 2290/91 není zajištěn přístup přímo z veřejné komunikace.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
- Komentář: Pozemky se nachází v blízkosti komunikace se zvýšeným silničním provozem, hluk od dopravy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Komentář: Věcné břemeno neovlivňující cenu obvyklou.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Komentář: Bez ostatních rizik.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. List vlastnictví 3618

- 1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
- 1.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 1.3. Zpevněná plocha
- 1.4. Pozemek o parcelním čísle 2290/6
- 1.5. Porosty na pozemku o p.č. 2290/6

1. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

2. List vlastnictví 4344

- 2.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
- 2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.3. Pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle G.P. č. 5360-98/2017
- 2.4. Porosty na pozemku o p.č. 2290/91 dle G.P.č. 5360/98/2017

2. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

Statutární město Opava

1. List vlastnictví 3618

1.1. Hodnota pozemků

- 1.1.1. Pozemky o p.č. 2290/6

1.2. Výnosová hodnota

- 1.2.1. Pozemek o p.č. 2290/6

Krajská hygienická stanice

2. List vlastnictví 4344

2.1. Hodnota pozemků

- 2.1.1. Pozemek o p.č. 2290/91

2.2. Výnosová hodnota

- 2.2.1. Pozemek o p.č. 2290/91

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Opava - Předměstí
746 01 Opava
LV: 3618 a 4344
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 57 387
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 179,00 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., 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.

1. List vlastnictví 3618

Statutární město Opava

1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přilehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,752$$

Výměra:

$$37 * 1,20 = 44,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m}^2] = 290,-$$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	759,86
Plná cena: 44,40 m ² * 759,86 Kč/m ²	=	33 737,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 25 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 64,0 % / 100)

* 0,360

Nákladová cena stavby CS_N

= 12 145,60 Kč

Koeficient pp

* 0,752

Cena stavby CS

= 9 133,49 Kč

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek = 9 133,49 Kč
- zjištěná cena

1.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
---	---	------

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přilehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,752$$

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 799,29

Plná cena: 1,00 ks * 3 799,29 Kč/ks = 3 799,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 25 = 64,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 64,0 \% / 100)$

* 0,360

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 367,74 Kč

Koeficient pp

* 0,752

Cena stavby CS

= 1 028,54 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena =

1 028,54 Kč

1.3. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

7. Plochy a úpravy území

Objekt

Úpravy území a samostatné zemní práce z kameniva

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

242

Množství:

300,00 m² plochy upravené, zastavěné

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přilehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,752$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$= 265,-$$

$$* 1,1000$$

$$* 2,3700$$

Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	690,86
Plná cena: 300,00 m ² * 690,86 Kč/m ²	=	207 258,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 70 = 87,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 31 088,70 Kč

Koeficient pp

* 0,752

Cena stavby CS

= 23 378,70 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= 23 378,70 Kč

1.4. Pozemek o parcelním čísle 2290/6

Ocenění

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 zápláv	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přilehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - 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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,709 = 0,752$$

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,-	0,752		886,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	2290/6	833	886,61	738 546,13
Stavební pozemek celkem			833		738 546,13

Pozemek o parcelním čísle 2290/6 - zjištěná cena = 738 546,13 Kč

1.5. Porosty na pozemku o p.č. 2290/6

Porosty se nachází v částečném zápoji, s částečným odvětvením.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
dub, lípa, na pozemku p.č.: 2290/6			61 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-	- 50 %	21 910,-	65 730,-
smrk, borovice na pozemku p.č.: 2290/6			61 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-	- 50 %	21 910,-	43 820,-
Součet:				109 550,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	90 378,75 Kč

Porosty na pozemku o p.č. 2290/6 - zjištěná cena = 90 378,75 Kč

1. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

V daném případě se jedná o věcné břemeno provozování a zřizování vedení, věcné břemeno vzniklo sepsáním písemné smlouvy, umístění jednotlivých inženýrských sítí je součástí situačního výkresu, který tvoří přílohu znaleckého posudku, v daném případě se jedná o inženýrské sítě umístěné pod povrchem, jednotlivé rozvody se nachází v ochranném pásmu vedení.

V daném případě nelze objektivně stanovit míru omezení vlastníka nemovitosti, nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech kdy nelze objektivně vymezit míru omezení doporučuje se použít ocenění paušální částkou 10 000,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2. List vlastnictví 4344

Krajská hygienická stanice

2.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přílehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_p = 0,752$$

Výměra:

$$68 * 1,80 + 15 * 1,20 = 140,40 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₃ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	759,86
Plná cena: 140,40 m ² * 759,86 Kč/m ²	=	106 684,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 25 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 64,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,360
=	38 406,36 Kč
*	0,752
=	28 881,58 Kč

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek = 28 881,58 Kč
 - zjištěná cena

2.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD -- centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přilehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,752$$

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	, 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 799,29
Plná cena: 1,00 ks * 3 799,29 Kč/ks	=	3 799,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 25 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 64,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,360
=	1 367,74 Kč

Koeficient pp	*	0,752
Cena stavby CS	=	1 028,54 Kč
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	1 028,54 Kč

2.3. Pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle G.P. č. 5360-98/2017

Ocenění

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 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Hluk od dopravy z přílehlé komunikace ulice Olomoucké.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,709$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - 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 - AO - ochranné pásmo se zvýšenou architektonickou obranou.	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Není zajištěn příjezd přímo z veřejné komunikace.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,060 * 0,950 * 0,709 = 0,714$$

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,-	0,714		841,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná	2290/91	860	841,81	723 956,60
Stavební pozemek celkem			860		723 956,60

Pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle G.P. č. 5360-98/2017 - zjištěná cena

= 723 956,60 Kč

2.4. Porosty na pozemku o p.č. 2290/91 dle G.P.č. 5360/98/2017

Snížení ceny porostů je dáno u břízy původem vzniku náletovým způsobem.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč /jedn.]	Cena [Kč]
bříza na pozemku p.č.: 2290/91			41 roků	1,00 ks		
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %			3 241,-	3 241,-
javor na pozemku p.č.: 2290/91			11 roků	2,00 ks		
Listnaté stromy I	10 080,-	- 0 %			10 080,-	20 160,-
lípa na pozemku p.č.: 2290/91			6 roků	1,00 ks		
Listnaté stromy I	3 010,-	- 0 %			3 010,-	3 010,-
na pozemku p.č.: 2290/91			21 roků	15,00 m		
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	8 910,-	- 30 %			6 237,-	93 555,-
Součet:						119 966,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*			1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*			1,100
Celkem - okrasné rostliny			=			131 962,60 Kč

Porosty na pozemku o p.č. 2290/91 dle G.P.č. 5360/98/2017 - zjištěná cena

= 131 962,60 Kč

2. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

V daném případě se jedná o věcné břemeno provozování a zřizování vedení, věcné břemeno vzniklo sepsáním písemné smlouvy, umístění jednotlivých inženýrských sítí je součástí situačního výkresu, který tvoří přílohu znaleckého posudku, v daném případě se jedná o inženýrské sítě umístěné pod

povrchem, jednotlivé rozvody se nachází v ochranném pásmu vedení.

V daném případě nelze objektivně stanovit míru omezení vlastníka nemovitosti, nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech kdy nelze objektivně vymezit míru omezení doporučuje se použít ocenění paušální částkou 10 000,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. List vlastnictví 3618

Statutární město Opava

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky o p.č. 2290/6

Porovnávací metoda

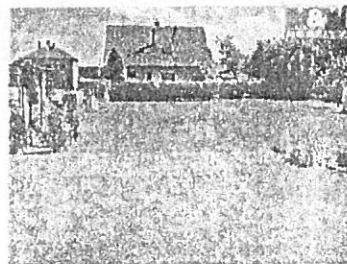
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej, stavební pozemek, 1592 m², Opava - Ky pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Opava)
Popis: Popis

Prodáme výhodně situovaný stavební pozemek o velikosti 1592 m², 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.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy a věcné břemeno	0,90



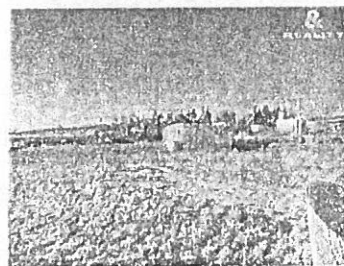
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	1 750	1 257,14	0,85	1 064,11

Název: Prodej, stavební pozemek, 2460 m2, Opava - Sl pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Slavkov)
Popis: Popis

V klidné části obce Slavkov u Opavy vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2460 m2. Jedná se o vyhledávanou lokalitu s výbornou dostupností do Vítkova či Opavy. Pozemek je rovinný, veškeré inženýrské sítě včetně kanalizace jsou zavedeny přímo na něm, ne na jeho hranici. Z pohledu umístění a velice příznivé ceny na danou lokalitu mohou jen doporučit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy a věcné břemeno	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 100 000	2 460	853,66	1,02	867,10

Název: Prodej, stavební pozemek, 968 m2, Opava - Kyl pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Opava)
Popis: Popis

Prodáme stavební pozemek o celkové velikosti 968 m2, který se nachází na výhodně situovaném místě, v Opavě Kylešovicích. Pozemek je ideálně rovinný a má možnost napojení všech inženýrských sítí v dosahu. Je proto okamžitě připraven k výstavbě rodinného, anebo administrativního domu. Více informací Vám rádi poskytneme při prohlídce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy a věcné břemeno	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 030 000	968	1 064,05	1,02	1 090,28

Název: Prodej, stavební pozemek, 1216 m², Opava - Ky pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Opava)
Popis: Popis

Stavební parcela v Opavě - Kylešovicích. Veškeré inženýrské sítě u pozemku.
 Příjezdová cesta obecní. Výměra 1216 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy a věčné břemeno	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 580 800	1 216	1 300,00	0,88	1 143,18

Zjištěná průměrná jednotková cena 1 041,17 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2290/6	833	1 041,00	867 153
Celková výměra pozemků		833	Hodnota pozemků celkem	867 153

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek o p.č. 2290/6

Ocenění pozemků výnosovou metodou

Viz teorie a praxe oceňování nemovitých věcí Pro. Albert Bradáč publikace 2016 první vydání

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

$$Cv = \frac{\text{zisk - čistý výnos z nemovitosti Kč za rok}}{\text{úroková míra}} * 100$$

Jedná se o vzorec pro vztah - věčná renta a lze ho použít za předpokladu, že výnosy po celou dobu budou konstantní a předpokládaná doba výnosů je dlouhá.

Dále je třeba upozornit, že pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je třeba vycházet z dosažitelného nájemného, po odečtení nákladů.

Pro stanovení nájemného se vychází z umístění pozemku ve schváleném územním plánu, lokalitě, možnosti použití pozemků k podnikatelským účelům, roční nájemné je stanoveno ve výši 100 Kč za 1 m²

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.		pozemek o p.č. 2290/6	833	100	6 942	83 300	8,00
Celkový výnos za rok:						83 300	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	833
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	100
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	83 300
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	79 135
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	1,00 % * Nh	Kč/rok	791
Opravy a údržba	5,00 % * Nh	Kč/rok	3 957
Správa nemovitosti	2,00 % * Nh	Kč/rok	1 583
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	17 331
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	61 804
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	772 550

2. List vlastnictví 4344

Krajská hygienická stanice

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek o p.č. 2290/91

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej, stavební pozemek, 1592 m², Opava - Ky pozemek pro výstavbu RD

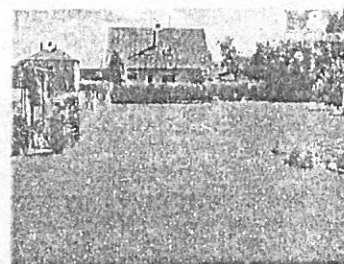
Lokalita: Opava (Opava)

Popis: Popis

Prodáme výhodně situovaný stavební pozemek o velikosti 1592 m², 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.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	1 750	1 257,14	0,80	1 010,90

Název: Prodej, stavební pozemek, 2460 m², Opava - Sl pozemek pro výstavbu RD

Lokalita: Opava (Slavkov)

Popis: Popis

V klidné části obce Slavkov u Opavy vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2460 m². Jedná se o vyhledávanou lokalitu s výbornou dostupností do Vítkova či Opavy. Pozemek je rovinný, veškeré inženýrské sítě včetně kanalizace jsou zavedeny přímo na něm, ne na jeho hranici. Z pohledu umístění a velice příznivé ceny na danou lokalitu mohou jen doporučit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 100 000	2 460	853,66	0,88	748,86

Název: Prodej, stavební pozemek, 968 m², Opava - Kyl pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Opava)
Popis: Popis

Prodáme stavební pozemek o celkové velikosti 968 m², který se nachází na výhodně situovaném místě, v Opavě Kylešovicích. Pozemek je ideálně rovinný a má možnost k napojení všech inženýrských sítí v dosahu. Je proto okamžitě připraven k výstavbě rodinného, anebo administrativního domu. Více informací Vám rádi poskytneme při prohlídce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy	0,90



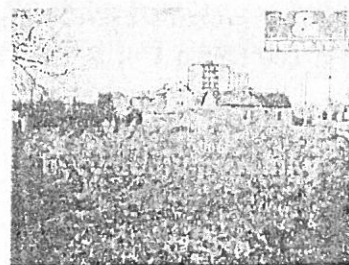
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 030 000	968	1 064,05	0,97	1 035,76

Název: Prodej, stavební pozemek, 1216 m², Opava - Ky pozemek pro výstavbu RD
Lokalita: Opava (Opava)
Popis: Popis

Stavební parcela v Opavě - Kylešovicích. Veškeré inženýrské sítě u pozemku. Příjezdová cesta obecní. Výměra 1216 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - hluk od dopravy	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 580 800	1 216	1 300,00	0,76	987,29

Zjištěná průměrná jednotková cena 945,70 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2290/91	860	945,00	812 700
Celková výměra pozemků		860	Hodnota pozemků celkem	812 700

2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Pozemek o p.č. 2290/91

Ocenění pozemků výnosovou metodou

Viz teorie a praxe oceňování nemovitých věcí Pro. Albert Bradáč publikace 2016 první vydání

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem odúročných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

$$C_v = \frac{\text{zisk - čistý výnos z nemovitosti Kč za rok}}{\text{úroková míra}} * 100$$

Jedná se o vzorec pro vztah - věčná renta a lze ho použít za předpokladu, že výnosy po celou dobu budou konstantní a předpokládaná doba výnosů je dlouhá.

Dále je třeba upozornit, že pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je třeba vycházet z dosažitelného nájemného, po odečtení nákladů.

Pro stanovení nájemného se vychází z umístění pozemku ve schváleném územním plánu, lokalitě, možnosti použití pozemků k podnikatelským účelům, roční nájemné je stanoveno ve výši 100 Kč za 1 m²

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.		pozemek o p.č. 2290/91	860	100	7 167	86 000	8,00
Celkový výnos za rok:						86 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	860
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	100
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	86 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	81 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	1,00 % * Nh	Kč/rok	817
Opravy a údržba	5,00 % * Nh	Kč/rok	4 085
Správa nemovitosti	2,00 % * Nh	Kč/rok	1 634
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	17 536
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	64 164
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	802 050

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. List vlastnictví 3618

1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	9 133,50 Kč
1.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 028,50 Kč
1.3. Zpevněná plocha	23 378,70 Kč
1.4. Pozemek o parcelním čísle 2290/6	738 546,10 Kč
1.5. Porosty na pozemku o p.č. 2290/6	90 378,80 Kč

Ocenění **862 465,60 Kč**

1. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen **852 465,60 Kč**

1. List vlastnictví 3618 **852 465,60 Kč**

2. List vlastnictví 4344

2.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	28 881,60 Kč
2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 028,50 Kč
2.3. Pozemek o parcelním čísle 2290/91 dle G.P. č. 5360-98/2017	723 956,60 Kč
2.4. Porosty na pozemku o p.č. 2290/91 dle G.P.č. 5360/98/2017	131 962,60 Kč

Ocenění **885 829,30 Kč**

2. Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen **875 829,30 Kč**

2. List vlastnictví 4344 **875 829,30 Kč**

Výsledná cena - celkem: **1 728 294,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 728 290,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsětdvacetosmtisícdevětědevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 728 290 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsětdvacetosmtisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Statutární město Opava

1. List vlastnictví 3618

1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky o p.č. 2290/6	867 200,- Kč
------------------------------	--------------

1.2. Výnosová hodnota

1.2.1. Pozemek o p.č. 2290/6	772 550,- Kč
------------------------------	--------------

List vlastnictví 3618 - Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

Krajská hygienická stanice

2. List vlastnictví 4344

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek o p.č. 2290/91	812 700,- Kč
-------------------------------	--------------

2.2. Výnosová hodnota

2.2.1. Pozemek o p.č. 2290/91	802 050,- Kč
-------------------------------	--------------

List vlastnictví 4344 - Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V ocenění je stanovena cena administrativní, výnosová a porovnávací, výsledná cena obvyklá je stanovena na úrovni váženého průměru, nákladové, výnosové, a porovnávací, kdy míra váhy nákladové metody je 1, výnosové 1 a porovnávací 1.

Pozemek o parcelním čísle 2290/6 list vlastnictví 3618

$$\text{Výsledná cena obvyklá} = \frac{1 \cdot 852\,465 + 1 \cdot 772\,550 + 1 \cdot 867\,200}{1 + 1 + 1} = 830\,000,- \text{ Kč}$$

Pozemek o parcelním čísle 2290/91 list vlastnictví 4344

$$\text{Výsledná cena obvyklá} = \frac{1 \cdot 875\,829 + 1 \cdot 802\,050 + 1 \cdot 812\,700}{1 + 1 + 1} = 830\,000,- \text{ Kč}$$

List vlastnictví 3618 - Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

List vlastnictví 4344 - Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

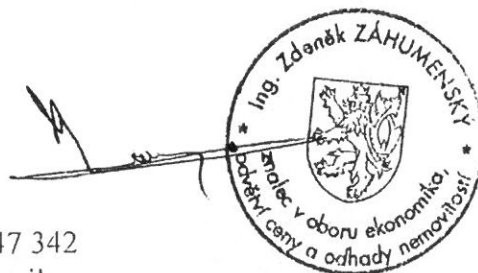
Závěr

V ocenění je stanovena cena administrativní, výnosová a porovnávací, výsledná cena obvyklá je stanovena na úrovni váženého průměru, nákladové, výnosové, a porovnávací, kdy míra váhy nákladové metody je 1, výnosové 1 a porovnávací 1.

V ceně obvyklé byly zohledněny veškeré skutečnosti zjištěné přímo na místě samém a dle schváleného územního plánu obce. Byla použity pro objektivizaci výpočtu tři metody nejlépe vystihující obvyklou hodnotu nemovitosti v dané lokalitě a výsledná cena obvyklá je pro objektivizaci stanovena aritmetickým průměrem.

V Kružberku 8.5.2018

Ing. Zdeněk Záhumenský
Kružberk č. p. 108
747 86 Kružberk
telefon: 556 311 103 mobil 728 647 342
e-mail: zdenek.zahumensky@c-mail.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28. 6. 1990, č.j. Spr. 2972/90. pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3557/30 - 2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3557/30 - 2018.