

zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena

Důvodová zpráva

Žadatel: AGOSTO FIN s.r.o., se sídlem Dr. Martíňka 1508/3, 700 30 Ostrava – Hrabůvka

Věc: odkoupení pozemků parc.č. 1567 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 4 973m², parc.č. 2073 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 10m², parc.č. 2074 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 1 212m² (celková výměra pozemků činí 6 195m²), katastrální území Jaktař (dále také jen „pozemky AGOSTO FIN“).

Předmět odkupu: Jedná se o pozemky ve vlastnictví společnosti AGOSTO FIN s.r.o., parc.č. 1567 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 4 973m², parc.č. 2073 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 10m², parc.č. 2074 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 1 212m², katastrální území Jaktař, ulice Tulipánova, Lelnínova, část Karafiátova. Na předmětných pozemcích se nachází komunikace včetně veřejného osvětlení, kanalizace, vodovod a to pro dané území se zástavbou 27 rodinných domů ve vlastnictví soukromých vlastníků.

Komunikace: sestává z asfaltové plochy tvořící vlastní komunikaci a dále plochy chodníků ze zámkové dlažby včetně betonových obrubníků. V rámci kolaudace v roce 2004 byly zjištěny nedostatky – 10m vozovka s propadlým povrchem, nevhodné umístění kanalizační vpustě 1m od obruby, silniční obruby betonové oproti žulovým, nebyl proveden vodící žlábek ze žulových kostek, chodníky nejsou po celé délce lemovány zahradními obrubami. Uvedené vady nebyly nikdy odstraněny.

Veřejné osvětlení: sestává se z celkem 26 ks ocelových pozinkovaných stožárů s celkem 25 svítidly (dle kolaudace je počet stožárů 29ks), kabelového vedení napojeného na skříň SVO kde je umístěno měření.

Kanalizace a vodovod: vodovodní řad je proveden z PVC DN 100 hlavní řad a ostatní řady DN 80 v celkové délce 635,40m. Kanalizační síť je provedena z PVC DN 500, 300, 250, 200 v celkové délce 764,50m. Z dostupné dokumentace je zřejmé, že kanalizační potrubí je vedeno rovněž v pozemcích ve vlastnictví pana Aloise Hadamczika.

Historie:

- Jednání o převodu předmětných nemovitostí zahájil původní vlastník společnost TCHAS s.r.o., v roce 2000, viz Vyjádření TSO s.r.o. ze dne 10.10.2000.
- RMO ze dne 20.11.2007 pod č.usn. 758/23 RM07 písm. ah) schvaluje návrh na záměr směny předmětných pozemků ve vlastnictví společnosti TCHAS s.r.o. za části pozemků ve vlastnictví SMO a to bez finančního vyrovnání. Směnná smlouva následně uzavřena nebyla. Celková obvyklá cena směňovaných nemovitostí ve vlastnictví společnosti TCHAS s.r.o., byla dle znaleckého posudku ze dne 29.10.2007 stanovena ve výši 8 890 000 Kč.
- Ke dni 10.12.2009 došlo ke změně obchodní firmy společnosti TCHAS s.r.o., na novou obchodní firmu Eiffage Construction Česká republika s.r.o. Usnesením soudu pod č.j. KSOS 13 INS 954/2012-B36 ze dne 4.5.2012 byl na společnost prohlášen konkurs.
- Dopisem ze dne 24.9.2012 byly insolvenčním správcem dlužníka, obchodní firma Eiffage Construction Česká republika s.r.o., nabídnuty SMO předmětné pozemky k

odkoupení. K datu 30.11.2012 byla ukončena dodávka elektrické energie z důvodu neuhrazení platby. SMO pozemky v insolvenčním řízení nekoupilo.

- V rámci řešení insolvence nabyla předmětné nemovitosti do svého vlastnictví na základě Kupní smlouvy ze dne 22.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 21.3.2013, společnost AGOSTO FIN s.r.o., a to za kupní cenu ve výši **370 000 Kč**.
- Následně v roce 2013 proběhla mezi společnostmi AGOSTO FIN s.r.o., a zástupci SMO jednání, týkající se možného odkoupení předmětných pozemků. Dopisem zn. MMOP 83779/2013/TAJ ze dne 9.9.2013 bylo společnosti AGOSTO FIN s.r.o. sděleno, že vzhledem k neuspokojivému stavu komunikací a potřebě okamžitému vynaložení nemalé finanční částky z rozpočtu města na opravu, je převod nemovitostí pro SMO nepřijatelný.
- Dle vyjádření správce komunikací společnosti TS Opava s.r.o., ze dne 30.10.2012 a ze dne 26.3.2015, byly předmětné komunikace včetně veřejného osvětlení vybudovány v rozporu s vydanými vyjádřeními ke stavebnímu povolení a v rozporu se stanovenými technickými podmínkami. Následné podmínky nutnosti provedení oprav, aby bylo možné převzít komunikace do správy, nebyly do současné doby dodrženy. Bez vynaložení nemalých finančních nákladů z rozpočtu SMO současné technické řešení a stav komunikací (aby mohly být bezpečně provozovány dle platných norem a předpisů), neumožňuje jejich zařazení do pasportu místních komunikací v majetku SMO.
- V roce 2016 společnost AGOSTO FIN s.r.o., opětovně nabídla předmětné pozemky k odkupu a to za cenu ve výši **3 098 500 Kč** (dle znaleckého posudku zadaného společností AGOSTO FIN a zpracovaného znalcem Ing. Furmančíkem, ze dne 20.5.2015). Zastupitelstvo SMO ze dne 25.4.2016 pod č.usn. 273/14 ZM 16 bod 15. písm. f) výkup pozemků neschválilo.
- V současné době společnost AGOSTO FIN s.r.o., opětovně předmětné pozemky nabízí k odkupu a požaduje kupní cenu ve výši **12 800 000 Kč**.

Situace: viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko TS Opava: ze dne 30.10.2012 a 26.3.2015 nedoporučuje převod pozemků
viz příloha

Cena:

- cena dle kupní smlouvy **370 000 Kč** za kterou společnost AGOSTO FIN s.r.o., nabyla v roce 2013 do svého vlastnictví
- současná cena **12 800 000 Kč** kterou společnost AGOSTO FIN s.r.o., za předmětné nemovitosti požaduje
- cena obvyklá **16 500 000 Kč** dle znaleckého posudku předloženého společností AGOSTO FIN s.r.o., zpracovaného znalcem Martinem Vehovským, ze dne 9.2.2018
- cena obvyklá **5 466 780 Kč** dle znaleckého posudku zadaného SMO, zpracovaného znalkyní Ing. Jitkou Ševčíkovou, ze dne 23.5.2018

Stavebně právní dokumentace:

Komunikace:

- Stavební povolení na stavbu „Komunikace pro 27 RD na ulici Květinové a Karafiátové v Opavě“, ze dne 23.12.1998, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou REMARK s.r.o.
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Komunikace pro 27 RD na ulici Květinové a Karafiátové v Opavě“, ze dne 28.7.2004, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou POSSING s.r.o.

Elektřina, veřejné osvětlení a plynovod:

- Stavební povolení na stavbu „Elektrické vedení a plynovodní řad při výstavbě 27 rodinných domů na Květinové – Karafiátové ulici v katastrálním území Jaktař, ze dne 15.9.1998, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou REMARK s.r.o.
- Kolaudační rozhodnutí –díleč- na stavbu „Veřejné osvětlení při výstavbě 27 rodinných domů na ul. Tulipánova, Lekniňová a Karafiátová Opava, Jaktař“, ze dne 2.5.2001, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou REMARK s.r.o.
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Elektrické vedení NN při výstavbě 27 rodinných domů na Květinové – Karafiátové ulici v katastrálním území Jaktař“, ze dne 29.11.1999, žadatel společnost Severomoravská energetika a.s. Ostrava.
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Plynovodní řad při výstavbě 27 rodinných domů na Květinové – Karafiátové ulici, v katastrálním území Jaktař“, ze dne 9.8.1999, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou REMARK s.r.o.

Kanalizace a vodovod:

- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Kanalizace a vodovod při výstavbě 27 rodinných domů na Květinové – Karafiátové v Opavě“, ze dne 20.9.1999, žadatel společnost UNIPS Ostrava a.s., v zastoupení firmou REMARK s.r.o.

Stanovisko z porady vedení: vedení města dne 1.3.2016 neschvaluje odkup pozemků

ZMO: ze dne 25.4.2016 pod č.usn. 273/14 ZM 16 bod 15. písm. f) **nenschvaluje** výkup pozemků parc.č. 1567 – ostatní plocha, parc.č. 2073 – ostatní plocha, parc.č. 2074 – ostatní plocha, katastrální území Jaktař (RMO 23.3.2016, č.usn. 1174/34 RM 16 odst. 7 písm. d) nenschvaluje)

Důvod odkupu:

V průběhu roku 2018 město Opava začalo pracovat na novém komplexním záměru přípravy území nacházejícího se západně od pozemků AGOSTO FIN (pozemek parc. č. 2135/1 a pozemky navazující) (dále také jen „lokalita Květinová“) pro individuální bytovou výstavbu (rodinné domy). Lokalita Květinová je platným územním plánem určena pro výstavbu bytovou individuální (rodinné domy). Za účelem přípravy lokality Květinová pro individuální bytovou výstavbu byla zpracována studie s názvem „Územní studie Květinová, Sluneční Opava - Jaktař, veřejná, technická a dopravní infrastruktura“ a dále zadávací návrh využití dané lokality. Město Opava hodlá lokalitu Květinová připravit pro individuální bytovou výstavbu komplexně, tak aby ji bylo možno postupně rozvíjet co nejefektivněji a z urbanistického hlediska racionálně, a to bez ohledu na současné vlastnické vztahy. Bez takového angažmá města Opava si lze stěží představit, že by se jednotliví vlastníci pozemků v dané lokalitě domluvili na kvalitním uceleném využití cenného území.

V souvislosti s výše uvedenou snahou města bylo shledáno, že pro budoucí ve všech směrech (dopravní, urbanistický...) racionální rozvoj lokality Květinová by bylo vhodné, aby město Opava získalo do svého vlastnictví pozemky AGOSTO FIN.

Byť aktuální návrh využití lokality Květinová nepočítá s dopravním napojením na pozemky AGOSTO FIN, získání a následné využití takové možnosti by zcela jistě přispělo k rozumnějšímu využití a uspořádání celé lokality Květinová.

V případě, že se by se město Opava stalo vlastníkem pozemků AGOSTO FIN, otevřela by se další možnost, jak lépe řešit vybavení lokality Květinová inženýrskými sítěmi, přičemž již teď je zřejmé, že minimálně z pohledu kanalizace pro odvádění odpadních vod by taková možnost byla více než vítána. Zcela jistě by pak dopravní napojení lokality Květinová na komunikace nacházející se na pozemcích AGOSTO FIN (bez souhlasu vlastníka účelové komunikace není možné na ni napojit jinou komunikaci) umožnilo komfortnější dopravní obslužnost dané lokality.

Koupě pozemků AGOSTO FIN, pozemních komunikací na nich se nacházejících, veřejného osvětlení, vodovodu a kanalizace předloženou kupní smlouvou je dále zvažována s motivací vyřešit již neúnosnou situaci, kdy téměř dvacet let občané bydlící v dané lokalitě postrádají veřejné osvětlení, v jiných částech města Opava standardní údržbu pozemních komunikací. (Za současné situace je již bezpředmětné vracet se k příčinám tohoto neutěšeného stavu. Lze snad jen konstatovat, že hlavní příčinou je nedostatečné ošetření všech rizik ze strany soukromého developera, resp. ze strany budoucích uživatelů – kupujících jednotlivých stavebních parcel.) Pouze vlastnictví veřejného osvětlení a pozemních komunikací umožní městu Opava plnohodnotnou možnost ovlivňovat jejich technický stav tak, aby sloužily standardním způsobem občanům města bydlícím v předmětné lokalitě. V případě, že město Opava nebude vlastníkem pozemních komunikací nebo veřejného osvětlení, má prostřednictvím Magistrátu města Opava (odboru výstavby) v rámci výkonu státní správy možnost ovlivnit jejich technický stav pouze za pomoci institutu stavebního dozoru podle § 132 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Součástí výkonu stavebního dozoru je možnost stavebního úřadu nařídit vlastníkově stavby nezbytné úpravy nebo udržovací práce na stavbě či zařízení. Je třeba však poznamenat, že tato možnost je spojena až s takovým nevyhovujícím technickým stavem staveb či zařízení, který např. ohrožuje bezpečnost či plynulost provozu na pozemních komunikacích. Nástroje stavebního dozoru tak mohou eliminovat zcela nevyhovující (havarijní) stav. Město Opava však pomocí nich není schopno zajistit technický stav předmětných komunikací a veřejného osvětlení (povinnost provozovat veřejné osvětlení uložit nelze vůbec) na očekávané standardní úrovni.

Zástupci města Opava vedli několik jednání se společností AGOSTO FIN s.r.o. za účelem ujednání kupní ceny, přičemž předložená výše kupní ceny je výsledkem těchto jednání. Lze jen spekulovat, zda si je prodávající vědom významu pozemků AGOSTO FIN pro uvažovaný rozvoj města Opavy, a proto trvá na ceně 12,8 mil. Kč, která se s ohledem na historický vývoj vyjednávání jeví jako pro něj jednoznačně výhodná.

AGOSTO FIN s.r.o.

AGOSTO FIN s.r.o. ,

IČ: 278 40 689, Ostrava, Moravská Ostrava, náměstí Msgre Šrámka 885 /7, PSČ 702 00,
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 31186

Magistrát města Opavy
Horní náměstí 69
746 26 Opava

V Ostravě dne 17. 6. 2019

Věc: Záměr prodeje pozemků v k.ú. Jaktář

sp. zn. 12020/2019/1711

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
primátor -46-		
Došlo: 25. 06. 2019		Zprac. HONK.
Č.j.: DOP 76P26/2019		Sk.zn.H.
Přílohy	Poč. lís.	2210

Společnost AGOSTO FIN s.r.o. po inventuře majetku rozhodla o záměru prodat nemovité věci zapsané na LV 766 pro k. ú. Jaktář, obec Opava. Jedná se o pozemky:

- parcelní číslo 1567 ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 4973m²,
- parcelní číslo 2073 ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 10m²,
- parcelní číslo 2074 ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 1212m².

Výše uvedené pozemky jsou nabízeny včetně příslušenství, tedy zejména včetně místní příjezdové komunikace a chodníků na uvedených pozemcích, sítě rozvodu elektrické energie a veřejného osvětlení ulic, zahrnující rozvod a stožáry osvětlení v celkovém počtu 25ks, vodovodního řad a kanalizace.

S ohledem na charakter těchto pozemků se naší společnosti jeví jako nejvhodnější, nabídnout tyto nemovité věci ke koupi přednostně Statutárnímu městu Opava. Hodnota uvedených nemovitých věcí s příslušenstvím byla stanovena soudním znalcem v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, panem Martinem Vehovským, a to znaleckým posudkem o ceně obvyklé číslo 7324-44/2018 ze dne 9. 2. 2018, na částku 16.500.000,-Kč. S přihlédnutím k těmto skutečnostem Vám tedy společnost AGOSTO FIN s.r.o. nabízí výše uvedené pozemky včetně příslušenství, a to za minimální kupní cenu ve výši 12.800.000,-Kč.

Děkujeme za projednání naší nabídky a očekáváme Vaše stanovisko.

AGOSTO FIN s.r.o.
náměstí Msgre Šrámka 885/7
702 00 Ostrava-Mor. Ostrava
IČ: 278 40 689

za AGOSTO FIN s.r.o.

Bc. Roman Kramný, jednatel společnosti

TECHNICKÉ SLUŽBY OPAVA s.r.o.

Těšínská 71, 746 01 Opava
Tel.: 553759111, fax : 553627844

Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 14177.



MMOPP00EPATO

Statutární město Opava

odbor majetku města Magistrátu města Opavy

Ing. Radka Honková

Horní náměstí 69

746 01 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY podatelna	Spis. značka -11-
Došlo: 30. 03. 2015	Zař. číslo HON
Č.j.: 36789/2015	Sk. znůh.
Přílohy: 7+1 l. lis. 15	

Vaše značka

Naše značka
107/2015

Vyřizuje
Šimonová

Opava
26. 3. 2015

Věc: Technický stav pozemků v lokalitě ulic Tulipánová, Leknínová a část Karafiátovy ul.

Dne 25. 3. 2015 jsme od Vás obdrželi žádost o prověření technického stavu pozemků parc.č 1567, 2073, 2074 jedná se o pozemky v lokalitě ulic Tulipánová, Leknínová a část ul. Karafiátovy. K výše uvedenému podnětu jsme již své stanovisko napsali ve vyjádření č. 444/2012 ze dne 30.10.2012 (viz příloha), součástí vyjádření je i fotodokumentace technickému stavu celé této lokality. Tato problematika z naší strany i k dnešnímu dni zůstává neměnná.

V příloze přikládáme také kopii dopisu JUDr. Tomáše Elise, tajemníka Magistrátu města Opavy ze dne 9. 9. 2013, kde v návaznosti na naše vyjádření v této záležitosti firmě AGOSTO FIN s.r.o., Ostrava odpovídá.

S pozdravem

TECHNICKÉ SLUŽBY OPAVA

s.r.o.

TĚŠÍNSKÁ č. 71

746 01 OPAVA

Ing. Martin GIRÁŠEK
provozně-technický náměstek

Přílohy: - kopie vyjádření Technických služeb Opava s.r.o. č. 444/2012 ze dne 30. 10. 2012
- kopie odpovědi JUDr. Tomáše Elise, tajemníka Magistrátu města Opavy ze dne 9.9.2013 firmě AGOSTO FIN s.r.o.

IČO 64618188
DIČ CZ64618188

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Opava
číslo účtu: 1842464359/0800

TECHNICKÉ SLUŽBY OPAVA s.r.o.

Těšínská 71, 746 01 Opava
Tel.: 553759111, fax: 553627844
Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 14177.

Statutární město Opava
Bronislava Hrbáčová
odbor majetku města
Horní nám. 69
74601 Opava

Vaše značka

Naše značka
444/2012

Vyřizuje
Girášek

Opava
30. 10. 2012

Věc: Vyjádření k technickému stavu pozemků v lokalitě ulic Tulipánová, Leknínová a část Karafiátovy ulice.

K Vaší žádosti, k technickému stavu pozemků v lokalitě ulic Tulipánová, Leknínová a část Karafiátovy ulice, sdělujeme následující:

Na pozemcích parc. č.1567, parc. č.2073 a parc. č.2074 v katastrálním území Opava – Jaktař se nachází komunikace a osvětlení komunikace, jenž není v majetku Statutárního města Opava a není ve správě Technických služeb Opava s.r.o.

Historie vybudování inkriminované komunikace a osvětlení je následující:

dne 28. 3. 1997 naší firmu, jakožto budoucího možného správce, požádala fy. Investing Ing. Lydie Trnková o vyjádření ke stavebnímu povolení k vybudování komunikací pro rodinnou výstavbu a veřejného osvětlení v inkriminované oblasti. To jsme také udělali a dne 14. 4. 1997 jsme vydali vyjádření zn.70/97, ke stavebnímu povolení s technickým řešením daných komunikací, jako jsou použité materiály, konstrukční vrstvy atd. Kromě toho, jsme se již v lednu, přesně 27. 1. 1997 pod zn.16/97, vyjadřovali k územnímu řízení na stejnou akci, kde bylo řešeno rovněž šířkové uspořádání budovaných komunikací.

Komunikace byly vybudovány, avšak v rozporu s námi vydanými vyjádřeními a stanovenými technickými podmínkami. V letech 2000 a 2001 proběhly jednání mezi tehdejšími majiteli a Statutárním městem Opava o převodu komunikací a osvětlení do majetku města a naše společnost se k tomuto vyjádřila vyjádřeními ze dne 10. 10. 2000 pod zn. 304/2000, 19. 3. 2001 pod zn. 66/2001 a ze dne 28. 11. 2001 pod zn. 286/2001, ve kterých jsme vypsali co vše je nutno udělat, opravit a které materiály, doklady a dokumentace je nutno doložit, aby bylo možno tyto komunikace převzít do správy. Zároveň

byly v tomto období, přesně 8. 2. 2001, provedeny zkušební vrty na třech místech těchto komunikací, jenž prokázaly, že nebyly při stavbě dodrženy konstrukční vrstvy, uvedené v našem vyjádření ke stavebnímu povolení. Že tyto podmínky dodrženy nebyly, je patrné při běžné prohlídce této komunikace. Povrch vozovek i chodníků je na mnoha místech propadlý, silniční obruby jsou rozbité a rozpadlé, navíc byly použity z nevhodného materiálu. Místo námi požadovaných obrub žulových byly použity betonové, jenž byly již v průběhu rodinné výstavby rozbity. Silniční vpusti jsou umístěny nevhodně, místy více než 0,5 m od silniční obruby, což má za následek, že vodu z vozovky určitě neodvádí. Nebyl vůbec proveden odvodňovací žlábek ze žulových kostek, také proto na mnoha místech vozovky zůstává voda a tvoří se kaluže.

Samostatnou kapitolou je vybudované veřejné osvětlení, jenž bylo ve špatném stavu hned po dokončení. Byly zkorodované stožáry i rozvaděče, nikdy nebyly dodány revize a projektová dokumentace.

Není nám známo, zda jsou obě stavby vůbec zkolaudovány, avšak naše společnost na těchto komunikacích neprovádí žádnou údržbu.

V případě převodu komunikací a osvětlení do majetku Statutárního města Opavy, bude nutno okamžitě vynaložit nemalé finanční částky z rozpočtu SMO na opravy těchto objektů, tak aby mohly být bezpečně provozovány dle platných norem a předpisů.

Pokud bude tento převod přesto realizován, doporučujeme dořešit rovněž odkup pozemků p.č. 1607 a 1608, jelikož jsou rovněž soukromé a je na nich vybudovaná komunikace, resp. chodník pro pěší spojující výše uvedené komunikace s komunikacemi místními v majetku SMO.

Přílohy: naše vyjádření a fotodokumentace.

TEŠÍNSKÉ SLUŽBY OPAVA

S.R.O.

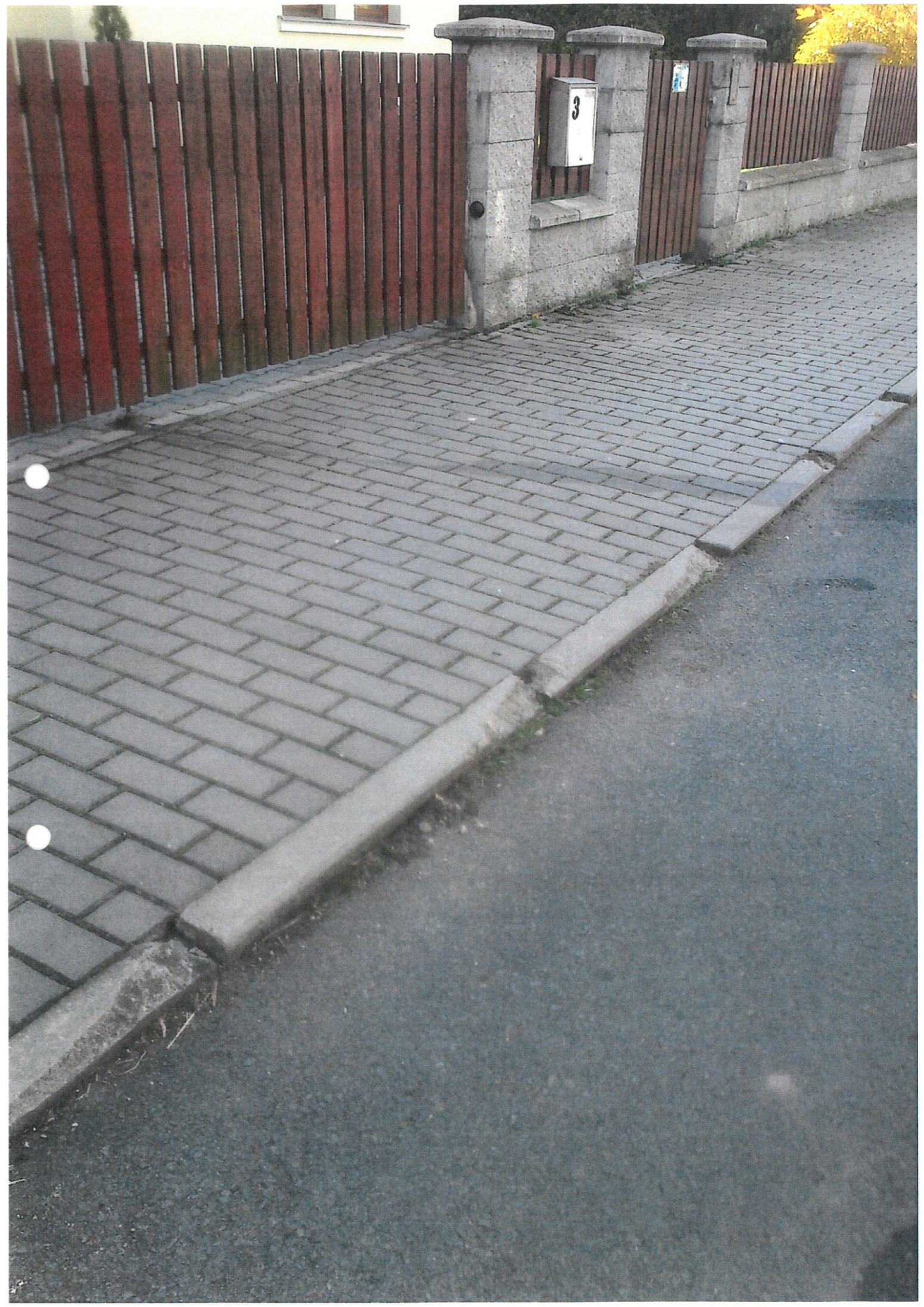
TEŠÍNSKÁ

746 01 OPAVA

Bc. Martin GIRÁŠEK
provozně-technický náměstek







ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7324-44/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Jaktář

Adresa nemovité věci: Jaktář, 746 01 Opava

OBJEDNAVATEL: AGOSTO FIN s.r.o.

Adresa objednavatele: náměstí Msgre Šrámka 885/7, 702 00 Ostrava

ZHOTOVITEL: Martin Vehovský

Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 747 26 Rohov

IČ: 63708701

telefon: 608 972 071

e-mail:

realvehovsky@seznam.cz

DIČ: CZ7102135425

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny



OBVYKLÁ CENA

16 500 000 Kč

Stav ke dni: 1.2.2018

Datum místního šetření: 1.2.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 19

Počet stran příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 9.2.2018

Martin Vehovský



NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí zapsaných na LV čís. 766 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, podle stávajících platných předpisů o oceňování majetku.

Přehled podkladů

- Informace o parcelách ze dne 9.2.2018.
- Kopie katastrálních map pozemků ze dne 9.2.2018.
- Údaje realitní kanceláře Sting Opava o obvyklých cenách obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Kopie kupních smluv porovnávacích pozemků.

Místopis

Obec Opava je okresním městem, jsou zde veškeré služby, je zde autobusová a vlaková doprava, MHD, v obci je možnost napojení na veřejný vodovod, plynovod, elektroinstalaci a veřejnou kanalizaci.

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 type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<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): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky ostatních ploch, které jsou užívány jako místní komunikace k rodinným domům. Jedná se o asfaltové cesty na ulicích Karáfiatová, Leknínova a Tulipánova. Přijezd k těmto komunikacím je z ulice Vančurova.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nejsou.

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 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: 1. Na pozemcích váznou věcná břemena chůze a jízdy pro vlastníky jednotlivých rodinných domů, tyto nejsou předmětem ocenění.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Asfaltová komunikace
2. Veřejné osvětlení
3. Chodníky
4. Obrubníky
5. Přípojka kanalizace
6. Přípojka vody
7. Kanalizační šachty
8. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Jaktař
746 01 Opava
LV: 766
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Jaktař
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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	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 osob	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemky lze komerčně využít.	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemky jsou včetně asfaltové komunikace, inženýrských sítí, chodníků a veřejného osvětlení.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,706}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,840$

1. Asfaltová komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
Objekt: Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová z kameniva obalovaného živicí konstrukce krytu):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 5 650,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 707,-
Plná cena: 5 650,00 m ² * 3 707,- Kč/m ²	=	20 944 550,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,550
=	11 519 503,- Kč
*	0,706
=	8 132 769,12 Kč

Asfaltová komunikace - zjištěná cena

= **8 132 769,12 Kč**

2. Veřejné osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí
Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m
Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
Množství: 25,00 m (nebo ks)
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	22 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena Kč/m	=	57 026,-
Plná cena: 25,00 m * 57 026,- Kč/m	=	1 425 650,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 45 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	855 390,- Kč
Koeficient pp	*	0,706
Cena stavby CS	=	603 905,34 Kč
Veřejné osvětlení - zjištěná cena	=	603 905,34 Kč

3. Chodníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Výměra:	545,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 270,-
Plná cena: 545,00 m ² * 1 270,- Kč/m ²	=	692 150,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$	*	0,640
Nákladová cena stavby CS_N	=	442 976,- Kč
Koeficient pp	*	0,706
Cena stavby CS	=	312 741,06 Kč
Chodníky - zjištěná cena	=	312 741,06 Kč

4. Obrubníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,05 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc není součástí pozemku

211

Délka:

320,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 370,-

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

* 1,1500

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 979,-

Plná cena: 320,00 m * 979,- Kč/m

= 313 280,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)

* 0,640

Nákladová cena stavby CS_N

= 200 499,- Kč

Koeficient pp

* 0,706

Cena stavby CS

= 141 552,29 Kč

Obrubníky - zjištěná cena

= 141 552,29 Kč

5. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot

Hloubka uložení: 2,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 320,00 m

Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 2 163,-

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

* 1,1000

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

* 1,1500

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

* 2,3630

Základní cena upravená cena Kč/m

= 6 466,-

Plná cena: 320,00 m * 6 466,- Kč/m

= 2 069 120,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,640
=	1 324 237,- Kč
*	0,706
=	934 911,32 Kč
=	934 911,32 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

6. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 12. Vodovody trubní

Profil potrubí DN v mm 80 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot

Hloubka uložení: 2,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství: 320,00 m

Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

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

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

Základní cena upravená cena Kč/m

Plná cena: 320,00 m * 4 965,- Kč/m

=	1 640,-
*	1,1000
*	1,1500
*	2,3930
=	4 965,-
=	1 588 800,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 50 = 36,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,640
=	1 016 832,- Kč
*	0,706
=	717 883,39 Kč
=	717 883,39 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

7. Kanalizační šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 3 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc není součástí pozemku

2223

Výměra:

20,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 9 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

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

* 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 25 680,-

Plná cena: 20,00 ks * 25 680,- Kč/ks

= 513 600,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

Nákladová cena stavby CS_N

= 359 520,- Kč

Koeficient pp

* 0,706

Cena stavby CS

= 253 821,12 Kč

Kanalizační šachty - zjištěná cena

= 253 821,12 Kč

8. Pozemky

Pozemky ostatní plochy, užívané jako asfaltové místní komunikace.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného
prostranství a drah

II Místní komunikace (I. až III. třídy)

-0,20

P2. Charakter a zastavěnost území

I V kat. území sídelní části obce

0,05

P3. Povrchy

I Komunikace se zpevněným povrchem

0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené

I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)

0,30

P5. Komerční využití

II Možnost komerčního využití

1,15

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,323$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	1 179,-	1,323 1,000	1 559,82
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.			884,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ost. komunikace	1567	4 973	884,25	4 397 375,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ost. komunikace	2073	10	884,25	8 842,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha – ost. komunikace	2074	1 212	884,25	1 071 711,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			6 195		5 477 928,75

Pozemky - zjištěná cena = 5 477 928,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Opava, Kateřinky, p.č.: 3260/12

Popis: Pozemek ostatní plochy, situovaný v Opavě - Kateřinkách. Jedná se o pozemek, který je určený jako plánovaná komunikace severního obchvatu města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší lokalita	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - nezastavěný pozemek	4,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
218 880	456	480,00	4,80	2 304,00

Název: Opava, Kateřinky, p.č.: 3260/19

Popis: Pozemek ostatní plochy, situovaný v Opavě - Kateřinkách. Jedná se o pozemek, který je určený jako plánovaná komunikace severního obchvatu města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší lokalita	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - nezastavěný pozemek	4,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
304 800	635	480,00	4,80	2 304,00

Název: Opava, Kateřinky, p.č.: 3260/22

Popis: Pozemek ostatní plochy, situovaný v Opavě - Kateřinkách. Jedná se o pozemek, který je určený jako plánovaná komunikace severního obchvatu města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší lokalita	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - nezastavěný pozemek	4,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
194 400	405	480,00	4,80	2 304,00

Název: Opava, Kateřinky, p.č.: 3260/21

Popis: Pozemek ostatní plochy, situovaný v Opavě - Kateřinkách. Jedná se o pozemek, který je určený jako plánovaná komunikace severního obchvatu města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší lokalita	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - nezastavěný pozemek	4,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
164 100	342	479,82	4,80	2 303,14

Zjištěná průměrná jednotková cena**2 303,79 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Všechny porovnávací pozemky jsou situované ve srovnatelných lokalitách, jedná se o pozemky, které jsou dnes užívané jako silnice, ke dni prodeju byly užívané jako orné půdy a byly určeny pro výstavbu Silnice I/11 Opava, severní obchvat - východní část. V jednotkové ceně je zahrnuto veškeré příslušenství, popsané v administrativní části posudku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1567	4 973	2 300,00	11 437 900
ostatní plocha	2073	10	2 300,00	23 000
ostatní plocha	2074	1 212	2 300,00	2 787 600
Celková výměra pozemků		6 195	Hodnota celkem	14 248 500

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Asfaltová komunikace	8 132 769,- Kč
2. Veřejné osvětlení	603 905,- Kč
3. Chodníky	312 741,- Kč
4. Obrubníky	141 552,- Kč
5. Přípojka kanalizace	934 911,- Kč
6. Přípojka vody	717 883,- Kč
7. Kanalizační šachty	253 821,- Kč
8. Pozemky	5 477 929,- Kč

Výsledná cena - celkem:**16 575 511,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****16 575 510,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůpětsetsedmdesátpěttisícpětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**16 575 510 Kč**

slovy: Šestnáctmilionůpětsetsedmdesátpěttisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

14 249 000,- Kč

Hodnota pozemku

14 248 500 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. S obdobnými pozemky se na trhu běžně neobchoduje, pokud dochází k prodejům, je cena sjednaná zpravidla na úrovni cen stanovených vyhláškou. Výsledná cena obvyklá je stanovena bez odpočtu hodnoty věcného břemene.

Obvyklá cena

16 500 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

V Rohově 9.2.2018

Martin Vehovský

Na Kopci 158

747 26 Rohov

telefon: 608 972 071

e-mail: realvehovsky@seznam.cz



**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7324-44/2018 znaleckého deníku.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a dále prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména, že vypracování nepravdivého, hrubě zkresleného či neúplného znaleckého posudku, může být trestním činem ve smyslu zákona č.40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace.	1
Informace o parcelách.	3
Katastrální mapa.	1
Orto foto mapa.	1



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2389-51/18

**zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074
(včetně zpevněných ploch a sloupů veřejného osvětlení), vše k. ú. Jaktař,
obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 766).**

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 23. 5. 2018

Datum místního šetření: 23. 5. 2018

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 25. 5. 2018.

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Jaktař a obec Opava na LV č. 766:

- pozemek č. parc. 1567 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 4973 m²
- pozemek č. parc. 2073 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 10 m²
- pozemek č. parc. 2074 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1212 m²
- zpevněné plochy na poz. č. parc. 1567, 2073 a 2074
- sloupy veřejného osvětlení na poz. č. parc. 1567, 2073 a 2074

Ocenění je provedeno ke dni 23. 5. 2018, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky evidované na LV č. 766
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař
Počet obyvatel:	57 387

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

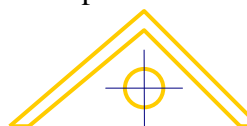
Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 23. 5. 2018.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 766 vyhotovený dne 24. 4. 2018.
- Kopie katastrální mapy ze dne 19. 3. 2018.
- Smlouva o zřízení věcného břemene (ČEZ Distribuce) ze dne 4. 5. 2009, pr. úč. vkladu 7. 5. 2009.
- Smlouvy o zřízení věcného břemene (chůze a jízdy) ze dne 12. 1. 2000 a 25. 5. 2000.
- Úřední oceňování majetku 2018 (CERM Brno, prosinec 2017).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 766, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění společnost AGOSTO FIN s. r. o.



6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074 o celkové výměře 6195 m² nacházející se v Opavě – Jaktaři na ulicích Karafiátová, Leknínová a Tulipánová. Jedná se o příjezdové komunikace vč. chodníků a sloupů veřejného osvětlení.

K dispozici nebyly žádné doklady o stáří staveb – jak však vyplývá z dostupných podkladů, výše popsané stavby komunikací vč. systému veř. osvětlení byly dokončeny cca před 20 lety.

Na pozemcích č. parc. 1567 a 2074 vážne celkem 5 věcných břemen chůze a jízdy ve prospěch vlastníků pozemků č. parc. 1572 a 1573, 1570 a 1571, 1580, 1592 a 1593, 1619 a 1620, 1598 a 1599. Jedná se o věcná břemena bez zásadního negativního vlivu na cenu pozemků (jde o veřejně přístupné komunikace a chodníky), tato věcná břemena nejsou tedy předmětem tohoto ocenění.

Na části pozemku č. parc. 1567 vážne věcné břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., jež je předmětem tohoto ocenění.

7. Obsah posudku

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2073 a 2074
2. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 1567
3. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 2073 a 2074
4. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 1567
5. Sloupy veřejného osvětlení
6. Pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074
7. Věcné břemeno na č. parc. 1567 (ČEZ Distribuce)

B. Posudek I – cena zjištěná

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.179,00 Kč/m²**



Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	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 zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

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

7

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$$

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2073 a 2074

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní (silnice)
Konstrukční charakteristika:	z kameniva obalovaného živíci
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	963,00 m ² plochy komunikace



Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1.401,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3.546,07
Plná cena: 963,00 m ² * 3.546,07 Kč/m ²	=	3.414.865,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1.137.150,18 Kč
Koeficient pp	*	0,600
Cena stavby CS	=	682.290,11 Kč
Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2073 a 2074 - zjištěná cena	=	682.290,11 Kč

2. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 1567

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní (silnice)
Konstrukční charakteristika:	z kameniva obalovaného živíci
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	3.673,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1.401,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3.546,07
Plná cena: 3.673,00 m ² * 3.546,07 Kč/m ²	=	13.024.715,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	4.337.230,13 Kč
Koeficient pp	*	0,600
Cena stavby CS	=	2.602.338,08 Kč
Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 1567 - zjištěná cena	=	2.602.338,08 Kč



3. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 2073 a 2074

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Beton. dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 259,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1.214,93
Plná cena: 259,00 m ² * 1.214,93 Kč/m ²	=	314.666,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	104.784,07 Kč
*	0,600
=	62.870,44 Kč

Zp. plocha ze zámk. dlažby na č. parc. 2073 a 2074 - zjištěná cena = 62.870,44 Kč

4. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 1567

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Beton. dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 1.300,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1.214,93
Plná cena: 1.300,00 m ² * 1.214,93 Kč/m ²	=	1.579.409,- Kč



Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	525.943,20 Kč
*	0,600
=	315.565,92 Kč

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 1567 - zjištěná cena = 315.565,92 Kč

5. Sloupy veřejného osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací NN

Sítě kabelové se sloupy

parkovými do 4 m

Konstrukční charakteristika:

za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2224

Množství:

27,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 12.000,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,2540

Základní cena upravená cena Kč/m

= **29.752,80**

Plná cena: 27,00 ks * 29.752,80 Kč/m

= **803.325,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	267.507,42 Kč
*	0,600
=	160.504,45 Kč

Sloupy veřejného osvětlení - zjištěná cena = 160.504,45 Kč



6. Pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací II Místní komunikace (I. až III. třídy)	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	1.179,-	0,225 1,000	265,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ost. plocha – ost. kom.	1567	4.973	265,28	1.319.237,44
§ 4 odst. 3	ost. plocha – ost. kom.	2073	10	265,28	2.652,80
§ 4 odst. 3	ost. plocha – ost. kom.	2074	1.212	265,28	321.519,36
Ostatní stavební pozemky – celkem			6.195		1.643.409,60

Pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074 - zjištěná cena

= 1.643.409,60 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

Věcné břemeno na č. parc. 1567

Pozemek č. parc. 1567:

Výměra:	3,00 m ²
Jednotková cena:	265,28 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	5,00 %
Obvyklé nájemné: 3,00 m ² * 265,28 Kč/m ² * 5,00 % =	39,79 Kč/rok

39,79 Kč * 5 let =

198,95 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 198,95 Kč



C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2073 a 2074	682.290,10 Kč
2. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 1567	2.602.338,10 Kč
3. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 2073 a 2074	62.870,40 Kč
4. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby na č. parc. 1567	315.565,90 Kč
5. Sloupy veřejného osvětlení	160.504,50 Kč
6. Pozemky č. parc. 1567, 2073 a 2074	1.643.409,60 Kč
Ocenění - celkem:	5.466.978,60 Kč

Věcné břemeno na č. parc. 1567	- 198,90 Kč
--------------------------------	-------------

Celkem – bez vlivu věcného břemene (po zaokrouhlení):	5.466.980,00 Kč
Celkem – po odečtení věcného břemene (po zaokrouhlení):	5.466.780,00 Kč

D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

5.466.780,- Kč

t.j. slovy **pětmiliónůčtyřistašedesátšesttisícsetosmdesát** korunčeských

E. Posudek II – cena obvyklá

S nemovitými věcmi typu komunikací se na realitním trhu běžně neobchoduje. K dispozici není dostatek použitelných dat pro porovnání, nelze tedy pro stanovení obvyklé ceny použít porovnávací metodu. S ohledem na velmi specifický charakter oceňovaných nemovitých věcí lze však předpokládat, že se případná obvyklá cena bude zřejmě pohybovat okolo výše uvedené ceny zjištěné (po zaokrouhlení).



F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

5.470.000,- Kč

t.j.slovy **pětmiliónůčtyřístasedmdesáttisíc** korunčeských

V Opavě, dne 25. 5. 2018.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2389-51/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2389-51/18.

Podpis znalce

Přílohy:

1. Výpis z KN
2. Kopie katastrální mapy
3. Smlouva o zřízení věcného břemene
4. Fotodokumentace

