



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 27-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

Prodávající 1: [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Bytem: Hennerova 226/9, Motol, 150 00 Praha 5

Prodávající 2: [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Bytem: Na vrstvách 969/23a, Podolí, 140 00 Praha 4

Prodávající 3: [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Bytem: Jánský vršek 327/5, Malá Strana, 118 00 Praha 1

všechny kupující jsou zastoupeny na základě plné moci ze dne 3. 12. 2018 paní [REDACTED]
bytem Terronská 49, 160 00 Praha 6

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající mají ve spoluvlastnictví pozemky parc. č. 1959/19, zahrada, parc. č. 1959/22, zahrada a parc. č. 1959/23, ostatní plocha v katastrálním území Opava-Předměstí, přičemž prodávající 1 vlastní podíl o velikosti 610092/1545329 na uvedených pozemcích, prodávající 2 vlastní podíl o velikosti 453201/1545329 na uvedených pozemcích a prodávající 3 vlastní podíl o velikosti 482036/1545329 na uvedených pozemcích.
2. Pozemky parc. č. 1959/19, parc. č. 1959/22 a parc. č. 1959/23 v k. ú. Opava-Předměstí budou v této smlouvě souhrnně označovány jako „předmětné pozemky“.
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodávají kupujícímu předmětné pozemky a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajících za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena dohodou a činí 7.625.200,- Kč (slovy: sedm miliónů šest set dvacet pět tisíc dvě stě korun českých).
2. Část kupní ceny ve výši 3.010.410,- Kč se kupující zavazuje zaplatit prodávající 1, část kupní ceny ve výši 2.236.254,- Kč se kupující zavazuje zaplatit prodávající 2 a část kupní ceny ve výši 2.378.536,-Kč, se kupující

zavazuje zaplatit prodávající 3, a to vše do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účty prodávajících, které prodávající sdělí při podpisu kupní smlouvy.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašují, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma nájemní smlouvy č. 35N07/22, uzavřené s [redacted] jakožto nájemcem, nájemní smlouvy č. 21N00/22, uzavřené s [redacted] jakožto nájemcem, a na pozemku parc. č. 1959/23 váznou nájemní smlouva č. 101N05/22 uzavřená s [redacted], [redacted] a [redacted] jakožto nájemci a nájemní smlouva č. 44N07/22, uzavřená s [redacted] a [redacted] jakožto nájemci. Uvedené nájemní smlouvy prodávající předali kupujícímu před podpisem této kupní smlouvy. Prodávající se zavazují, že předmětné pozemky nezatíží žádnou další právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele předmětných pozemků jakkoli omezovaly ve výkonu jeho vlastnického práva k předmětným pozemkům.
2. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávajících či porušení závazku prodávajících uvedených v článku VI. odst. 1 této smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabyvá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v sedmi stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží tři vyhotovení, každá z prodávajících obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo/ZM 20, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

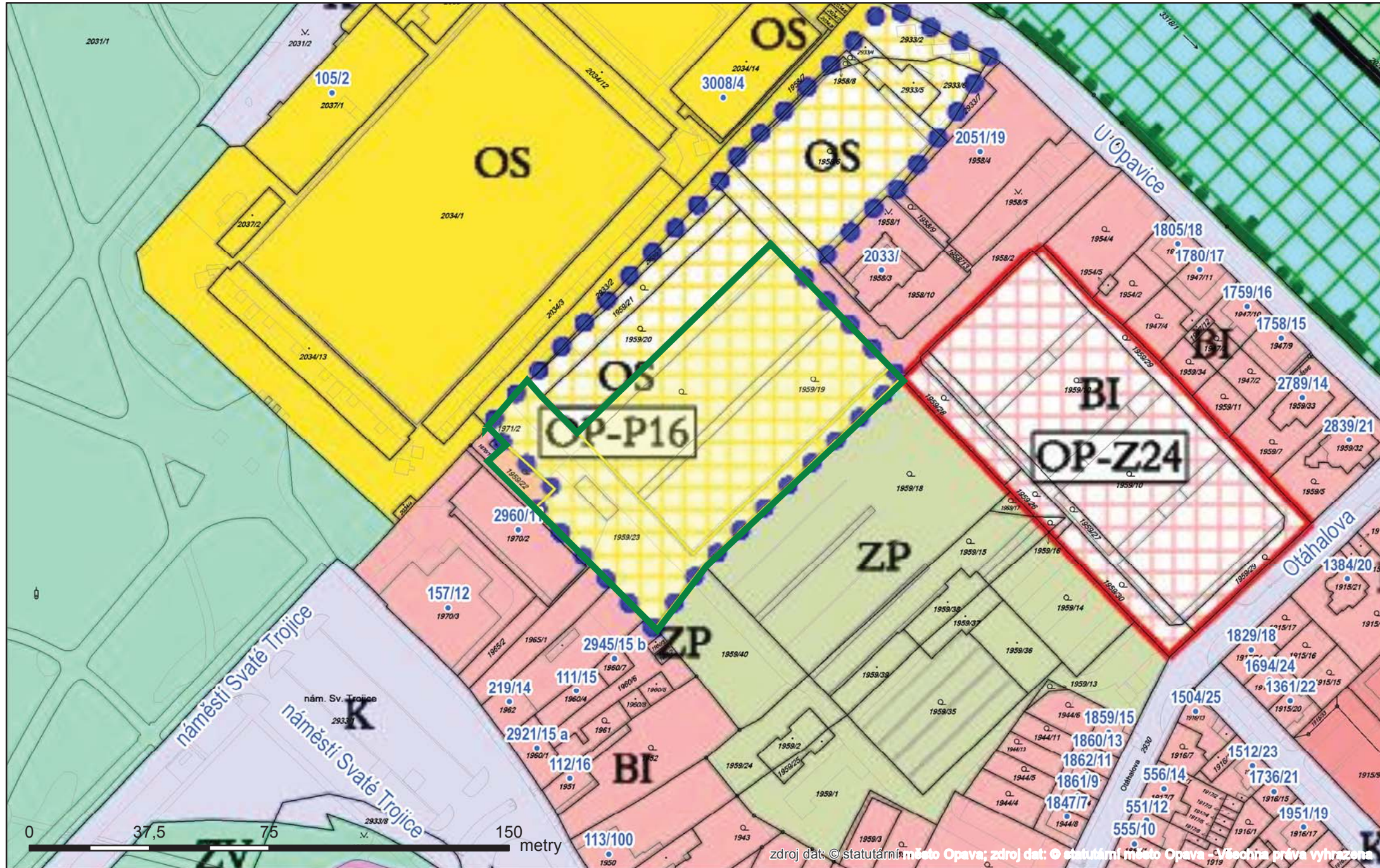
V Praze dne

Za kupujícího:

Prodávající:

Ing. Tomáš Navrátil, primátor

[redacted]
zastoupené dle plné moci [redacted]



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 434-6/2020

O ceně pozemků p.č. 1959/19 zahrada, 1959/22 - zahrada, 1959/23 - ostatní plocha manipulační plocha, k.ú. Opava-Předměstí



Účel ocenění: Pro stanovení ceny dle cenového předpisu, pro stanovení obvyklé ceny

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: 75434741 telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

Stav ke dni: 17.2.2020

Datum místního šetření:

17.2.2020

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 3.3.2020

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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.

V tomto případě byla použita metoda ocenění dle cenového předpisu a porovnávací.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: Opava, 746 01 Opava

Vlastníci:

MUDr. Zuzana Jevičová, Hennerova 226/9, 150 00 Praha - Motol, podíl: 610092 / 1545329

Milada Kabátová, Na vstvách 969/23a, 14000 Praha 4 - Podolí, podíl: 453201 / 1545329

Helena Reichertová, Jánský vršek 327/5, 11800 Praha 1. - Malá Strana, podíl: 482036 / 1545329

Přehled podkladů

1, Výpis LV č. 15242 pro k.ú. Opava-Předměstí

2, Snímek katastrální mapy

3, Prohlídka ze dne 18.2.2020

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0

- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009

- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.

- Databáze znalce.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 019 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis:

Jedná se o pozemky, které byly součástí areálu podniku Květena. Na jejich převážné části se nachází rozpadávající se nepoužívané průmyslové skleníky, část ploch je zpevněna panely, část asfaltovou komunikací od ulice U Opavice. Oceňované pozemky nejsou dlouhodobě využívané s výjimkou tří plechových skladů a části panelové plochy, které používá stavební firma zřejmě na základě nájemní smlouvy ke skladování materiálu. Sousední pozemky, na kterých se nachází rovněž

skleníky jsou využívány jinými firmami k zahradnické činnosti. Ve stávajícím platném Územním plánu jsou pozemky 1959/23 a 1959/19 zařazeny do ploch občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení, pozemek 1959/22 pak do ploch individuálního bydlení. Tento pozemek je svou výměrou k ostatním oceňovaným pozemkům marginální. Na jihu a severu pozemky sousedí s s pozemky ploch bydlení individuálního - městské a příměstské na východě s pozemky zemědělskými produkčními. (sousední pozemky se skleníky jsou využívány jinými firmami k zahradnické činnosti). Na západě sousedí jednak s fotbalovým stadionem v Opavě a s pozemky bývalé Květeny v majetku jiného vlastníka s využitím dle platného ÚP stejným, jako oceňované pozemky, tj. ploch občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení
Příjezd k pozemkům je technický možný pře sousední pozemky jiných vlastníků, není však právně zajištěn formou věcného břemene. Na pozemcích se nachází pozůstatky rozvodů zejména vody z původní činnosti. Není však jasné do jaké míry vzhledem ke změně poměrů je možno zajistit jejich funkčnost. Možnost napojení na síť: elektro vede na západní straně pozemků, kanalizace v nejbližších ulicích ohraničujících celý prostor, stejně tak veřejný plynovod, vodovod a sdělovací vedení, ze kterého jsou napojeny sousední nemovitosti.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Komentář: Ve stávajících sklenicích se nachází podélné pracovní a pěstební stoly, které jsou částečně tvořeny materiály s obsahem azbestu.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Ostatní rizika:

- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
ANO Stavby kapacitně předimenzované
Komentář: Vzhledem k bývalému využití se na pozemcích se nachází stavby rozpadajících se průmyslových skleníků, navršený odpad v podobě hlíny a zahradních zbytků. Pro budoucí využití bude nutné odstranění.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1959/19 a p.č.1959/23 k.ú. Opava-Předměstí
2. Pozemek 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č. 1959/23, 1959/19, 1959/22

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 1959/19, 1959/22, 1959/23 k.ú. Opava-Předměstí
Adresa předmětu ocenění:	Opava 746 01 Opava
LV:	15242
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	56 638

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,076,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

$$i = 1$$

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: Výrobní objekty	IV	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 pro nákladní dopravu	III	0,04
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
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 - bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,630}$$

1. Pozemek p.č. 1959/19 a p.č.1959/23 k.ú. Opava-Předměstí

Pozemky se nachází dle platného ÚP v plochách občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení. Jedná se o pozemky, které jsou součástí ploch, na kterých hospodařil bývalý podnik Květena. Na pozemcích se nachází stavby skleníků, zpevněné plochy z panelů, asfaltová přístupová komunikace. Na části pozemků je navržena odpadní hlína a zbytky z minulé činnosti. Pozemky jsou dlouhodobě nevyužívané k původní činnosti, tj pěstování zeleniny, květin, okrasných rostlin. Tomu odpovídá stav skleníků s rozbitými okny a růstem náletových dřevin jak ve sklenicích, tak na dalších plochách. Příjezd k pozemkům je technický možný přes sousední pozemky jiných vlastníků, není však právně zajištěn formou věcného břemene. Na pozemcích se nachází pozůstatky rozvodů zejména vody z původní činnosti. Není však jasné do jaké míry vzhledem ke změně poměrů je možno zajistit jejich funkčnost. Možnost napojení na sítě: elektro vede na západní straně pozemků, kanalizace v nejbližších ulicích ohraničujících celý prostor, stejně tak veřejný plynovod, vodovod a sdělovací vedení, ze kterého jsou napojeny sousední nemovitosti.

Stavby skleníků, panelové plochy, asfaltové komunikace i hromady hlíny a zbytků rostlin bude nutné pro budoucí využití odstranit. Jelikož náklady na odstranění zjevně převýší obvyklou cenu materiálu, který je možné získat, je cena těchto staveb pro ocenění dle cenového předpisu nulová.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2 1 076,- 0,50 0,630 1,000 338,94

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	1959/19	4 507	338,94		1 527 602,58
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	1959/23	2 260	338,94		766 004,40
Jiné pozemky - celkem			6 767			2 293 606,98

**Pozemek p.č. 1959/19 a p.č.1959/23 k.ú. Opava-Předměstí - zjištěná = 2 293 606,98 Kč
cena celkem**

2. Pozemek 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí

Pozemek 1959/22 - zahrada se nachází dle platného ÚP v plochách bydlení individuálního. Sousedí ovšem s průmyslovou halou a sama o sobě vzhledem ke svým rozměrům není pro tento účel použitelná. Rovněž koupě od majitele sousedního pozemku s halou není pravděpodobná.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

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	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,630 = 0,630

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	1 076,-	0,630		677,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	zahrada	1959/22	165	677,88	111 850,20
Stavební pozemek - celkem			165		111 850,20

Pozemek 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí - zjištěná cena celkem = 111 850,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 1959/23, 1959/19, 1959/22

Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

Užitná plocha:	6 767,00 m ²
Plocha pozemku:	6 767,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek v současné době zemědělsky využívaný jako louka. V ÚP v plochách sport a rekreace s částečným zásahem do plochy ochranné zeleně. Pozemek se nachází za okrajem souvislé zástavby v sousedství komunikace prodloužená Rolnická v sousedství Stříbrného jezera. Výkup pozemku v roce 2014. V současné době vydáno územní rozhodnutí.			
Pozemek:	3 929,00 m ²			
Užitná plocha:	3 929,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší	1,05	Zdroj: Prodej 2014		
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Lepší	1,05			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2014	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Prodej;			
		Váha: 1		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 109 873	3 929,00	537	1,10	591

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek v pod a vedle jezdecké haly v jezdeckém oddílu. V ÚP v plochách sport a rekreace. Pozemek se nachází uvnitř jezdeckého areálu ve stejné funkční ploše dle ÚP. Výkup pozemku v roce 2019.			
Užitná plocha:	3 204,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	Zdroj: Prodej 2019
K2 Velikost - Nehodnotí se			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2019			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 250 200	3 204,00	390	1,00	390

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek ve stejné funkční ploše sport a rekreace dle ÚP, ale ve stávajícím oploceném komerčním areálu s možností napojení na sítě a dopravní infrastrukturu.			
Užitná plocha:	391,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	Zdroj: Prodej 2016
K2 Velikost - Nehodnotí se			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
332 180	391,00	850	1,00	850

Název:	4, Pozemky			
Lokalita:	Kateřinky u Opavy			
Popis:	Pozemky sportoviště, na kterém se nachází fotbalové hřiště, kurt pro beach volejbal, tréninkové plochy, dětské hřiště, osvětlení plochy, šatny starší budova Tesco.			
Pozemek:	17 587,00 m ²			
Užitná plocha:	17 587,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	Zdroj: Prodej 2018
K2 Velikost - Vyhovující			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	

K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné				1,00
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018				1,00
				Váha: 2
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 255 000	17 587,00	526	1,00	526

Název:	5, Pozemky			
Lokalita:	Kateřinky u Opavy			
Popis:	Pozemek v současné době zemědělsky využívaný jako louka. V ÚP v plochách sport a rekreace s částečným zásahem do plochy ochranné zeleně. Pozemek se nachází za okrajem souvislé zástavby v sousedství komunikace prodloužená Rolnická v sousedství Stříbrného jezera. Výkup pozemku v roce 2014.			
Pozemek:	56 220,00 m ²			
Užitná plocha:	5 622,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší			1,05	Zdroj: Prodej 2014
K2 Velikost - Nehodnotí se			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,05	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2014			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 020 000	5 622,00	537	1,10	591

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Prodeje komerčních pozemků pro jiné využití než sport a rekreace se pohybují v rozmezí cca 600 - 1400 Kč/m² dle lokality a zainvestování s příklonem k hodnotám okolo 850 Kč/m² a výše.

Pozemky ve funkčních plochách sport a rekreace se obchodují v menší míře než ostatní komerční pozemky. V jiných lokalitách s tímto využitím byly prodávány v minulosti pozemky ve stejné funkční ploše za ceny nejčastěji mezi 500-600 Kč/m². Jednalo se o pozemky převážně nezastavěné s lepší či horší možností napojení na dopravní infrastrukturu a sítě. Pro porovnání se současně oceňovanými pozemky byly vyhledány prodeje pozemků ve funkčně stejných lokalitách.

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků vypočtená váženým průměrem je 579,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 390,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 850,-Kč/m². Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobné lokalitě pro jezdecký areál, pozemku u Stříbrného jezera, pozemků s fotbalovým hřištěm. Dále s pozemkem ve stávajícím komerčním areálu, ale ve stejných funkčních plochách dle ÚP. Prodeji fotbalového hřiště byla vzhledem k největší podobnosti s využitím přidělena váha 2, ostatním pozemkům váha 1. Prodeje probíhaly v letech 2014-2019 převážně od soukromých osob. Co se týká lokality a vhodnosti pozemků, dopravní obslužnosti, možnosti napojení na sítě, jsou oceňované pozemky lepší, než většina porovnávaných pozemků. Pozemky 1959/23 a 1959/19 se nachází ve stejné funkční ploše dle ÚP v plochách Sportovních a rekreačních zařízení. Pozemek 1959/22 se nachází v ploše bydlení individuálního.

S přihlédnutím k faktu, že oceňované pozemky jsou v dobré lokalitě s možností dopravního a energetického napojení na stávající stadion, je možné porovnávací cenu oceňovaných pozemků

1959,23 a 1959/19 pozemku odhadnout spíše v oblasti nadprůměru rozmezí ve výši 650,- Kč/m². Pozemek p.č. 1959/22, který se nachází ve funkční ploše individuálního bydlení. Vzhledem ke své velikosti a umístění není pro tento účel dobře využitelný, proto lze jen obtížně kalkulovat s možným prodejem v úrovni komerčních pozemků pro tento účel. Vzhledem k malé velikosti v porovnání s pozemky p.č. 1959/23 a 1959/19 a reálné nemožnosti za stávajících poměrů ho využít pro účel dle ÚP je uvažováno s cenou z porovnání bet odpočtu nákladů na odstranění staveb, tj. 650,- Kč/m². Porovnávací hodnota pozemků vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi v charakterem podobných lokalitách a jejich cenami realizovanými na realitním trhu, s přihlédnutím k dopravní obslužnosti pozemku a jeho možnosti napojení na sítě, poloze v obci a možnostem využití. Jedná se o cenu pozemku nezatíženého stávající zástavbou. Náklady na odstranění tohoto zatížení v podobě odstranění skleníků, panelových ploch, asfaltových komunikací je zapotřebí od ceny ještě odečíst. Tyto náklady byly rozpočtem oceněny na cca 1.870.000,-Kč i se započtením možného výzisku materiálu z ocelových konstrukcí skleníků.

Minimální jednotková porovnávací cena	390 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	590 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	579 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	850 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	650 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6 767,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 398 550 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1959/19 a p.č.1959/23 k.ú. Opava-Předměstí	2 293 607,- Kč
2. Pozemek 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí	111 850,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 405 457,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 405 460,- Kč**

slovy: Dvamilionychtyristapěttisícčtyřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 1959/23, 1959/19, 1959/22	4 398 550,- Kč
---	----------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 405 460 Kč

slovy: Dvamilionychtyristapěttisícčtyřistašedesát Kč

Porovnávací hodnota

4 398 550 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Práva a závady spojené s nemovitostí: V části B1 nejsou evidována žádná omezení.

Stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena nezatížených pozemků byla stanovena porovnáním s prodejem pozemků pro stejné využití dle ÚP. U těchto pozemků se jednalo vesměs o plochy volné, nezatížené nevhodnou výstavbou. Proto při odhadu ceny je nutné vzít do úvahy i určité náklady na vyčištění těchto pozemků pro možnost dalšího využití. V tomto případě se jedná o náklady na demolici a odvoz materiálu ze skleníků a zpevněných ploch a tento náklad je nutné od porovnávací ceny odečíst. V tomto případě je odhadována obvyklá cena na základě porovnávací hodnoty s odpočtem určitých nákladů na vyčištění pozemků. Porovnávací hodnota vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi v charakterem podobných lokalitách a jejich cenami realizovanými v minulosti na trhu. S přihlédnutím k dopravní obslužnosti pozemku a jeho možnosti napojení na sítě, poloze v obci a možnostem využití odhaduji cenu pozemků následovně:

Pozemky 1959/23 a 1959/19 po odpočtu nákladů na odstranění stávajících staveb na 4.398.550 - 1.870.000 = 2.528.550,- Kč.

Pozemek 1959/22: 650,- Kč,m² x 165,-m² = 107.250,- Kč.

Dohromady 2.635.800,- Kč, zaokrouhleno 2.640.000,- Kč

Obvyklá cena

2 640 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetčtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Pozemky p.č. 1959/23, 1959/19, 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí

administrativní cena pozemků **2.405.460,- Kč**

slovy: dvamilionyčtyřistapěttisícčtyřistašedesát,- Kč

Pozemky p.č. 1959/23, 1959/19, 1959/22 k.ú. Opava-Předměstí

obvyklá (tržní hodnota)cena pozemků **2.640.000,- Kč**

slovy: dvamilionyšestsetčtyřicettisíc,- Kč

V Opavě 3.3.2020

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

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 434-6/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 434-6/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK



č. 07- 561/2020

o obvyklé ceně nemovitostí tj. pozemků p.č.1959/19, p.č.1959/22 a p.č.1959/23, vše v k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, uvedeno na listu vlastnictví č.15242, Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.



Objednatel:

██████████
██████████
118 00 Praha 1
zastoupená na základě plné moci
██████████
██████████
160 00 Praha 6

Zpracovatel:

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2 – Nové Město

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny (tržní ceny)
ke dni 1.4.2020, pro potřeby objednatele

Posudek je vyhotoven ve **dvou** číslovaných exemplářích a obsahuje včetně titulní strany a příloh **45** stran textu.

V Praze dne 4.5.2020

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
spisová značka C111606 vedená Městským soudem v Praze
seznam ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika

Vyhotovení č.: 3

Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2 – Nové Město
www.appraisingalpha.cz

IČ: 274 17 905
DIČ: CZ27417905
info@appraisingalpha.cz

Jméno a osvědčení

Znalec:

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2 – Nové Město
IČ: 274 17 905
e-mail: info@appraisingalpha.cz
www.appraisingalpha.cz

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

- nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění,
- odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách,
- zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění,
- nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Předpoklady a omezující podmínky

Omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování ocenění jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu ocenění, nejsou tyto skutečnosti v ocenění zohledněny,
- informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné,
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných,
- hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených,
- datum ocenění, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- odhad hodnoty předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu ocenění,
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele,
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu ocenění, identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů,
- zpracovatel ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí

vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními,

- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související,
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a nelze jej použít za jiným účelem,
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění,
- zpracovatel vycházel ze skutečných a ověřených dat a podkladů získaných od zadavatele

Definice tržní hodnoty

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věcné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě. Hodnota nemovitosti podle porovnávacího přístupu předpokládá realizaci prodeje v časovém horizontu 6 měsíců.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí tj. pozemků p.č.1959/19, p.č.1959/22 a p.č.1959/23, vše v k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, uvedeno na listu vlastnictví č.15242, Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	pozemky p.č.1959/19, p.č.1959/22 a p.č.1959/23
Kat.území:	Opava-Předměstí
Okres:	Opava
Obec:	Opava
List vlastnictví číslo:	15242

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena zpracovatelem dne 15.3.2020, v součinnosti se zadavatelem.

4. Podklady pro vypracování posudku

- List vlastnictví č.15242, Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava
- Snímky pozemkových map
- Územní plány Statutárního města Opava
- Infomapa
- Fotodokumentace
- Informace z katastrálního úřadu
- Databáze zpracovatele
- Databáze ERA ALKA Reality, s.r.o.
- Internetová nabídka realitních kanceláří
- Informace z veřejných zdrojů (sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz)
- Informace z příslušných katastrálních úřadů
- Informace ČNB
- Informace ČSU
- Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Nový občanský zákoník č.89/2012 Sb. (NOZ)
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., a kol, CERM 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitostem svědčí dle výpisu z KN LV č.15242, Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Jevičová Zuzana MUDr., Hennerova 226/9, Motol, 15000 Praha 5	podíl 610092/1545329
Kabátová Milada, Na vrstvách 969/23a, Podolí, 14000 Praha 4	podíl 453201/1545329
Reichertová Helena, Jánský vršek 327/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	podíl 482036/1545329

V oddílu C listu vlastnictví č.15242, Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, nejsou evidována žádná omezení.

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace.

7. Celkový popis nemovitostí

Nemovitosti uvedené na LV č.15242, k.ú.Opava-Předměstí:

katastrální území	parcelní číslo	číslo listu vlastnictví	výměra (m ²)
Opava-Předměstí	1959/19	15242	4507
Opava-Předměstí	1959/22	15242	165
Opava-Předměstí	1959/23	15242	2260
Výměra celkem (m ²)			6932

Jedná se o rovinaté pozemky, nacházející se v návaznosti na fotbalový stadion - Slezský fotbalový klub Opava, a. s.. Jedná se o profesionální fotbalový klub působící ve městě od roku 1907. Kromě mužského týmu se fotbalový klub zaměřuje také na práci s mládeží, celkem v rámci klubu funguje 12 mládežnických mužstev od předpřípravky pro hráče do 7 let po dorostence do 19 let. Mezi dosavadní největší úspěchy klubu patří 6. místo v nejvyšší fotbalové soutěži a účast v mezinárodním Poháru Intertoto.

Vzhledem k velikosti a konfiguraci pozemků, je zřejmé že pozemky jsou přímo předurčeny k využití jako zázemí přilehlého fotbalového stadiónu, tato skutečnost je rovněž potvrzena v územním plánu Statutárního města Opavy, kde jsou pozemky vedeny jako plochy stavební s využitím jako plochy občanského vybavení- sportovních a rekreačních zařízení.

Podrobná specifikace dle ÚPd Statutárního města Opavy:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OS)

Využití hlavní:

- plochy pro sport a rekreaci;
- otevřené i kryté stavby a zařízení pro sport a rekreaci, šatny, klubovny, sociální zařízení pro sportovce i návštěvníky.

Využití přípustné:

- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stavby a zařízení pro jezdecké sporty (zvyšování počtu jezdeckých koní a případně dalších hospodářských zvířat je v rámci těchto ploch přípustné pouze s ohledem na stávající a navržený způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití zastavitelných ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení);
- stravovací zařízení včetně stánků s občerstvením;
- ubytovací zařízení jako součást staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném;
- služby s vazbou na využití hlavní včetně služeb maloobchodních;
- byty majitelů a zaměstnanců jako součást staveb pro provoz sportovišť;
- stavby a zařízení pro provoz a údržbu sportovních areálů včetně dílen, skladů, garáží;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií připustit pouze na objektech;
- oplocení;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací plochy a další stavby související s dopravou.

Využití podmíněně přípustné:

- na plochách situovaných v záplavovém území jsou přípustné pouze stavby splňující požadavky odolnosti a stability při povodni;

- v ploše KA-Z23 na lesním pozemku nesmí zástavba narušit souvislý lesní porost.

Využití nepřipustné:

- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků není stanovena;
- výšku staveb navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby a s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Předmět ocenění se nachází v atraktivní části města Opavy a to zvláště k návaznosti fotbalový stadion, plavecký areál, víceúčelovou sportovní halu, komplex městských sadů. Tato oblast sportovně relaxačních aktivit je situována v severozápadní části Statutárního města Opavy s dobrou dopravní dostupností do samotného centra města. Předmětná lokalita vykazuje všechny specifika velmi dobré využitelnosti s ohledem na využití dle územně plánovací dokumentace města. Výše zmíněná oblast zahrnuje nevyužívané pozemky s předpokládaným využitím dle územního plánu města od sportovních aktivit až po zástavbu obytného typu.

Dle sdělení vlastníků o pozemek p.č. 1959/22, k.ú. Opava-Předměstí projevil zájem vlastník sousedícího pozemku p.č.1970/4, k.ú.Opava-Předměstí pan Radim Kramný, který by akceptoval cenu 1800,-Kč/m². Vzhledem k ucelnému celku pozemků, vlastníci preferují prodej pozemků jako celku a zatím o rozprodeji pozemků po parciálních částech neuvažují.

Ze stavebně-technického hlediska se jedná o pozemky, které vykazují značný potenciál vyplývající z jejich umístění, návaznost na další pozemky vedené v ÚPd jako pozemky zastavitelné stavbami pro bydlení a možné využití předmětu ocenění pro komerční stavby - budovy a plochy pro sport s hotelovým zázemím, byty a obchody, jsou předpokladem k tomu že pozemky lze velmi dobře komerčně využít.

Přístup k pozemku je zajištěn z ulice U Opavice přes pozemek p.č.1958/2, k.ú.Opava-Předměstí, který je veden v kategorii ostatní plocha, ostatní komunikace a je ve vlastnictví České republiky.

Přístup k inženýrským sítím je z ulice U Opavice, vzhledem k původnímu využití předmětu ocenění (areál Květeny) je zřejmé, že inženýrské sítě se nacházejí v místě. Dle sdělení vlastníků předmětu ocenění, správce kanalizační sítě požaduje poplatky za odvod vody ze střech skleníků a zpevněných ploch, z toho vyplývá, že kanalizační síť je v místě a funkční. Rovněž je předpoklad, že ostatní inženýrské sítě jsou zajištěny a to vzhledem k původnímu energeticky náročnému provozu na předmětných pozemcích.

Na pozemcích jsou zbytky ocelových skleníků (lehké ocelové konstrukce se zasklením), které jsou v havarijním stavu. Rovněž zpevněné plochy na pozemcích jsou po době své životnosti.

Z obchodního hlediska se jedná o nemovitost s průměrnou likviditou, na předmět ocenění je možno nahlížet jako na pozemky s komerčním využitím vzhledem k výše uvedeným skutečnostem.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Zhotovitel ocenění prováděl šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

Obvyklá (tržní) cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění s ohledem na ustanovení NOZ.

Ocenění porovnávací metodou

Vzhledem k úpravě pojmu „obvyklá cena“ došlo v §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, od 1.1.2014 a to v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku, k podrobné definici obvyklé ceny. Obvyklá cena vymezená pro účely zákona o oceňování majetku se určí porovnáním tj. jediný přípustný způsob ocenění, pouze v případě pokud nelze tuto cenu nelze zjistit komparativní metodou je možno použít další metody tj. metodu výnosovou případně metodu nákladovou.

Vzhledem ke skutečnostem, že pro dané období nebyly dohledány porovnávací prvky o realizovaném prodeji podobného typu nemovitostí v místě v dostatečném a vypovídajícím množství, bylo přistoupeno ještě k zjištění obvyklé ceny simulací z nabídkových cen podobného typu nemovitostí nabízeného na daném segmentu realitního trhu v předmětném období. Tato simulace obvyklé ceny byla provedena z podkladů získaných z veřejných zdrojů, databáze znalce a databází spolupracujících realitních kanceláří.

Tato simulace obvyklých cen z realitní nabídky a hodnoty získané z uskutečněných realizací prodejů podobného typu nemovitostí na realitním trhu, jsou vypovídající skutečností o obvyklých cenách v předmětném místě a čase.

Ocenění nemovitostí

Ocenění nemovitosti je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků), tržní ocenění nemovitostí, podle stavu ke dni 30.4.2020.

a) Ocenění porovnávací metodou

Porovnání nabídkových cen nemovitostí nabízených a realizovaných v prosinci 2019 až dubnu 2020 ve srovnatelných lokalitách. Hodnoty byly získány z internetové nabídky realitních kanceláří, z databáze zpracovatele, databáze katastrálního úřadu. Principem této metody je určení srovnatelné ceny nemovitostí a jejich průměr použít jako výchozí cenu oceňovaných nemovitostí.

a.1) Obvyklá cena zjištěná z nabídkových cen realitního trhu – obvyklá cena simulovaná

název	vlastnictví	plocha	nabídková cena	realizační cena simulovaná
	(m ²)	(m ²)	(Kč)	(Kč)
Prodej komerčního pozemku Opava - část obce Jaktař, okres Opava	OV	2000	4600000,00	4140000,00
Prodej komerčního pozemku Opava, okres Opava	OV	323	610000,00	549000,00
Prodej komerčního pozemku Rybářská, Opava – Předměstí	OV	1079	2000000,00	1800000,00
Prodej komerčního pozemku Opava - část obce Jaktař, okres Opava	OV	10000	23000000,00	20700000,00
Prodej komerčního pozemku Opava, okres Opava	OV	22500	29700000,00	26730000,00
Prodej komerčního pozemku Žižkova, Opava - Opava	OV	6380	16269000,00	14642000,00

název	realizační cena simulovaná (Kč)	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	množství (m ²)	jedn. cena simulovaná (Kč/m ²)
Prodej komerčního pozemku Opava - část obce Jaktař, okres Opava	4140000,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	2000	1795,00
Prodej komerčního pozemku Opava, okres Opava	549000,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	323	1292,00
Prodej komerčního pozemku Rybářská, Opava – Předměstí	1800000,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	1079	1268,00
Prodej komerčního pozemku Opava - část obce Jaktař, okres Opava	20700000,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	10000	1795,00
Prodej komerčního pozemku Opava, okres Opava	26730000,00	1,03	1,00	1,00	1,05	1,00	0,85	22500	1092,00
Prodej komerčního pozemku Žižkova, Opava - Opava	14642000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	6380	1836,00

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa

K_c - koeficient časový

K_v - koeficient vybavenosti




K₁ - koeficient velikosti výměr


K₂ - koeficient vlastních pozemků

K₃ - koeficient transakce

Průměrná simulovaná cena za jednotku plochy podobného typu nemovitostí s ohledem na využitelnost dle ÚPd a lokalitu	Kč/m ²	1513,00
Velikost plochy předmětu ocenění	m ²	6932
Hodnota nemovitosti dle porovnávací metody – simulace z nabídkových cen na realitním trhu	Kč	1513 * 6932
Celková hodnota dle porovnávací metody – simulace z nabídkových cen na realitním trhu po zaokrouhlení činí	Kč	10.488.000,00

Přehled internetové nabídky v prosinci 2019 až dubnu 2020

	<p>Prodej komerčního pozemku 2 000 m² Opava - část obce Jaktař, okres Opava</p> <p>Nabízíme k prodeji komerční pozemek 2.000m² a více m², v územním plánu vedený jako plocha občanské vybavenosti (stavby a zařízení pro obchod, ubytování, stravování atd..). Pozemek má strategickou polohu v obytné zóně. Sítě jsou na hranici pozemku.</p> <p>Prodej: 4.600.000,- Kč</p>
	<p>Prodej komerčního pozemku 323 m² Opava, okres Opava</p> <p>Společnost OMAP ESTATE pro Vás připravila prodej pozemku v Opavě - Předměstí, parc.č. 2154/105. Tento pozemek má velikost 323 m². V současné chvíli je tento pozemek přizpůsoben k parkování. Pozemek je připraven pro 6 parkovacích míst. V současné chvíli se pronajímají 2 parkovací místa. Tyto parkovací místa jsou určena k pronájmu okolním bytovým či panelovým domům. Pro vjezd na pozemek je zde nainstalováno zařízení na dálkové ovládání, které mají pouze majitele parkovacího místa. Vhodné jako investiční příležitost. Při plné obsazenosti parkoviště a například 1.000 Kč/měsíčně nájmu, lze na této investici dosáhnout až 11,8% ročně..</p> <p>Prodej: 610.000,- Kč</p>
	<p>Prodej komerčního pozemku 1 079 m² Rybářská, Opava – Předměstí</p> <p>V exkluzivním zastoupení majitele nabízím k prodeji stavební pozemek parcela č. 255/1 k.ú. Opava-Předměstí o výměře 1 079 m². Dle územního plánu se jedná o plochy smíšené obytné městské. Dle vyjádření stavebního úřadu, které případným zájemcům rádi poskytneme, je zde povoleno stavět objekty individuálního i hromadného bydlení a stavby komerčního typu. Pozemek má strategickou polohu mezi obytnou a komerční částí města. Sítě jsou na hranici pozemku..</p> <p>Prodej: 2.000.000,- Kč</p>
	<p>Prodej komerčního pozemku 10 000 m² Opava - část obce Jaktař, okres Opava</p> <p>Nabízíme k prodeji komerční pozemek 10.000m² a více m², v územním plánu vedený jako plocha občanské vybavenosti (stavby a zařízení pro obchod, ubytování, stravování atd..). Pozemek má strategickou polohu na okraji obytné zóny. Sítě jsou na hranici pozemku..</p> <p>Prodej: 23.000.000,- Kč</p>
	<p>Prodej komerčního pozemku 22 500 m² Opava, okres Opava</p> <p>Nabízíme k prodeji komerční pozemek se stavebním povolením u cesty 22.500m². V územním plánu vedený jako plocha skladování, výroba lehký průmysl-VL. Pozemek je rovinný a IS jsou na hranici pozemku.</p> <p>Prodej: 29.700.000,- Kč</p>

	<p>Prodej komerčního pozemku 6 380 m² Žižkova, Opava - Opava (nečleněná část města) Velmi atraktivní pozemek v klidné rezidenční části Opavy nedaleko městského centra, parku, sportovišť a škol. V souladu s územním plánem města je tento pozemek vhodný k vybudování vícepodlažního rezidenčního komplexu...</p> <p>Prodej: 16.269.000,- Kč</p>
---	--

a.2) Přehled a výpočet obvyklé ceny ze skutečně realizovaných prodejů podobného typu nemovitostí v období prosinec 2019 až duben 2020 z databází zpracovatele, katastrálního úřadu.

popis	specifikace	plocha	druh využitelnosti dle ÚPd	datum realizace kupní smlouvy	cena celkem	cena za jednotku plochy
		(m ²)			(Kč)	(Kč/m ²)
Kupní smlouva	Opava-Předměstí, p.č.1958/13 a p.č.2933/7 - ostatní plocha, komunikace	150	BH – stabilizované-stavební - využítá kapacita území	12/2019	288750,00	1925,00
Kupní smlouva	Opava-Předměstí, p.č.2656/71, p.č.2656/72, p.č.2656/73, p.č.2656/74 a p.č.2656/75 – orná půda	4230	OV – rozvojové území - nestabilizované	12/2019	10574408,00	2500,00
Kupní smlouva	Opava-Předměstí, p.č.2349/37 – orná půda	3822	BH – rozvojové území - nestabilizované	1/2020	5318313,00	1392,00
Průměrná tržní cena skutečně realizovaných prodejů komerčních pozemků						1939,00

Průměrná cena za jednotku plochy zjištěná z uskutečněných realizací prodejů na reálném trhu	Kč/m ²	1939,00
Velikost plochy předmětu ocenění	m ²	6932
Koeficient snižující cenu s ohledem na využitelnost dle ÚPd $K_{Upd} = 0,8$		0,8
Hodnota nemovitosti dle porovnávací metody – simulace z uskutečněných realizací prodejů	Kč	1939 * 6932 * 0,8
Celková hodnota dle porovnávací metody – simulace z uskutečněných realizací prodejů po zaokrouhlení činí	Kč	10.753.000,00

C. Celková rekapitulace

Rekapitulace cen oceňovaných nemovitostí uvedených na LV č. 15242, pro k.ú. Opava-Předměstí:

Výpočet hodnoty dle porovnávací metody s využitím všech získaných informací o cenách v místě a čase obvyklých.

Celková hodnota dle porovnávací metody – simulace z nabídkových cen na reálném trhu po zaokrouhlení činí		Kč	10.488.000,00
Celková hodnota dle porovnávací metody – simulace z uskutečněných realizací prodejů po zaokrouhlení činí		Kč	10.753.000,00
Vzhledem ke skutečnosti, že oba typy porovnání cen vykazují prakticky totožné výsledky, je obvyklá cena určena jejich zprůměrováním a obvyklá cena nemovitosti dle porovnávací metody činí	$(10488000 + 10753000) / 2$	Kč	10620500,00
Předpokládaná cena za odstranění havarijních staveb (skleníky)		Kč	500000,00
Celková cena předmětu ocenění po zaokrouhlení činí	$10620500 - 500000$	Kč	10.121.000,00

V ceně jsou zohledněny všechny známé skutečnosti o předmětu ocenění, skutečný stav předmětu ocenění, včetně možnosti využití dle ÚPd, lokace pozemků, cen realizovaných na reálném trhu i cen nabídkových.

Závěrečný výrok:

Po vyhodnocení informací je rozhodujícím faktorem určení tržní ceny výsledek porovnávací metody – nabídka a poptávka trhu a to vše s ohledem na ceny získané komparativní metodou s využitím dvou zdrojů zajištění porovnávacích prvků. Vzhledem k těmto skutečnostem, umístění nemovitosti a jejího potenciálu, je tržní cena stanovena dle odborného odhadu v intervalu částku:

10.000.000,00 – 10.200.000,00

Slovy desetmilionů až desetmilionůdvěstětisíc korun českých

(střední hodnota činí 10.100.000,-Kč)

D. Přílohy

- kupní smlouva V-11673/2019 ze dne 19.12.2019 včetně návrhu na vklad vl.práva
- kupní smlouva V-11704/20169 ze dne 20.12.2019 včetně návrhu na vklad vl.práva
- kupní smlouva V-944/2020 ze dne 31.1.2020 včetně návrhu na vklad vl.práva
- mapa širších souvislostí
- snímek pozemkové mapy
- ortofotomapa s vyznačeným předmětem ocenění
- fotodokumentace

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, který dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, vede Ministerstvo spravedlnosti, a to pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí, nehmotného majetku a oceňování nároků ve stavebnictví.

Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 12.3.2008 pod čj. 20/2008-OD-ZN/3 ve znění rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 2.4.2014 pod čj. MSP-18/2014-OSD-SZN/6.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **07- 561/2020** do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu.

Doložka znalce podle § 127a OSŘ

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

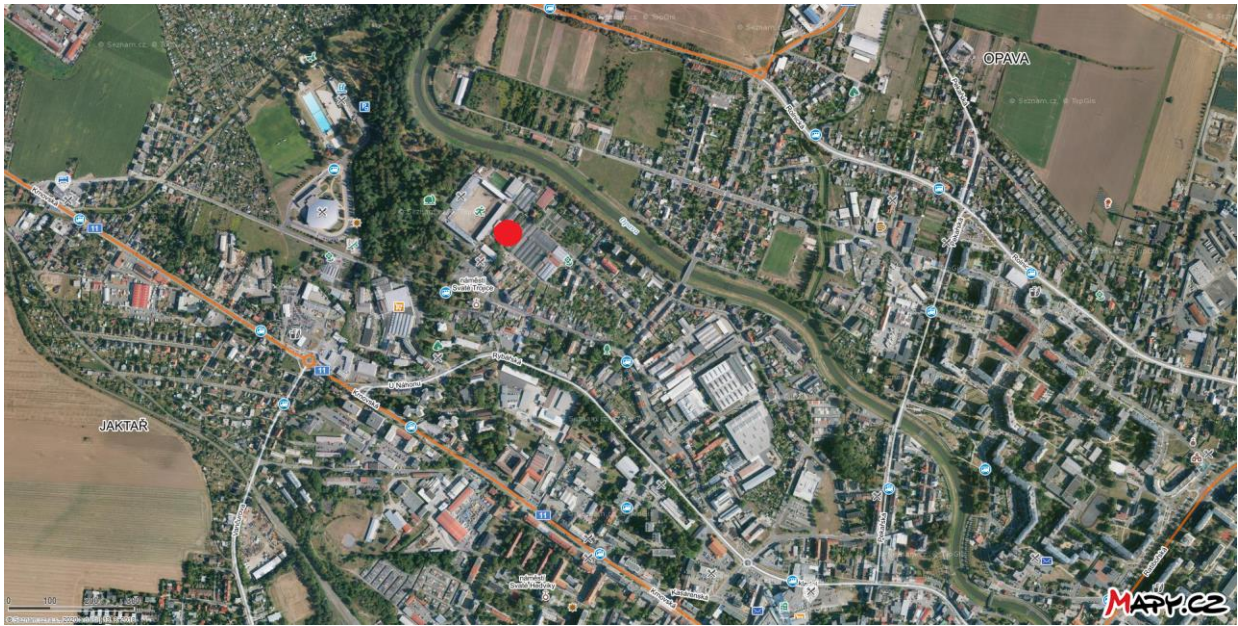
V Praze dne 4.5.2020

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
doc. JUDr. Ing. Bohumil Poláček, Ph.D., MBA, LL.M.
jednatel a znalec

Znalecký posudek zpracoval:

Ing. Pavel Sedláček
znalec

Tento zpracovatel je dle § 22 odst. 1 zákona o znalcích a tlumočnících ten, kdo posudek připravoval a kdo může, jestliže to je podle procesních předpisů třeba, před orgánem veřejné moci osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení.







Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
spisová značka C111606 vedená Městským soudem v Praze
seznam ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika

Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2 – Nové Město
www.appraisingalpha.cz

IČ: 274 17 905
DIČ: CZ27417905
info@appraisingalpha.cz

