

Žadatel:

Věc: směna části pozemku parc.č. 353/1 - ostatní plocha, k.ú. Opava - Město (cca 344 m²) ve vlastnictví SMO za pozemek parc.č. 2126 - ostatní plocha, část pozemku parc.č. 2122/1 - trvalý travní porost a část pozemku parc.č. 2117 - trvalý travní porost, k.ú. Jaktař (1.395 m²) ve vlastnictví pana

Předmět:

V souvislosti s připravovaným projektem IBV Stromovka (integrováná bytová výstavba, k.ú. Jaktař) vzešel požadavek na výkup pozemku parc.č. 2126 ve vlastnictví (výkup schválilo zastupitelstvo města dne 11.5.2020, č.u: 312/10/ZM/20, odst.1).

Převod uvedeného pozemku do vlastnictví SMO byl ze strany žadatele podmíněn uzavřením nájemní smlouvy na část pozemku parc.č. 353/1 – ostatní plocha, k.ú. Opava – Město, kterou hodlá využít pro rozšíření parkoviště k nemovitosti Bílý Koníček (nájem o výměře 192 m² schválila rada města dne 4.3.2020 pod č. u: 1556/38/RM/20).

Vzhledem k tomu, že z připravovaného projektu IBV Stromovka vyplynuly další pozemky ve vlastnictví potřebné pro vybudování komunikace, došlo k dohodě na zrušení původního záměru o výkupu a přehodnocení na směnu pozemků pro komunikaci v lokalitě Stromovka za část pozemku parc.č. 353/1 v katastrálním území Opava – Město o výměře cca 344 m² (součást zahrady kostela Svatého Václava, navazuje na nemovitost Bílý koníček).

Pozemek parc.č. 2126, část pozemku parc.č. 2122/1 a část pozemku parc.č. 2117, k.ú. Jaktař ve vlastnictví se nachází za areálem Slezské nemocnice a v současné době jsou využívány jako pole a jedna z příjezdových cest k Záchraně službě Opava. Pozemky jsou situovány v trase prodloužené Sluneční, což je jedna ze základních dopravně obslužných komunikací, v rámci pojednávané lokality IBV Stromovka.

Požadovaná část pozemku parc.č. 353/1 v katastrálním území Opava – Město ve vlastnictví SMO je součástí zahrady kostela Svatého Václava. Navazuje na nemovitost (Bílý koníček) ve vlastnictví žadatele. Žadatel má v úmyslu rekonstruovat budovu (Bílý koníček), kde vznikne 8 bytových jednotek. Pozemek požaduje ke zřízení nových parkovacích míst.

Předmětná část pozemku byla vyjmuta ze zřizovací listiny s právem hospodaření ve prospěch OKO. Pozemek se nachází na území Městské památkové zóny Opavy, která je památkově chráněným územím. Jakékoli úpravy na pozemku podléhají stanovisku památkové péče.

Majetková a urbanistická komise se shodli na dlouhodobém pronájmu.

Stanoviska:

MK 4.11. 2019: MK upřednostňuje pronájem pozemku a doporučuje pokračovat v jednání s žadatelem o dlouhodobém (20 let) pronájmu, geometrický tvar a přesné vymezení je dojednat v souladu s autorem sadových úprav () a autorem rekonstrukce (atelier IDEA)

Hlasování: 6-0-0

MK 3.12.2019: MK nepřijala usnesení k dlouhodobému pronájmu (20 let) pozemku v rozsahu dle návrhu ateliéru IDEA (návrh odpovídá geometrickému plánu podaného s žádostí) s tím, že žadatel na své náklady provede přesun hraniční zdi a vně této zdi provede oddělovací lavičku v oblouku dle dlážděných „poledníků“ dle návrhu in () Cena 200,00 Kč/m²/rok

Hlasování: 2-1-2

UK 11.12. 2019: Komise nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 353/1 v k.ú. Opava-Město pro účely zřízení parkoviště.

Komise podmíněně souhlasí s dlouhodobým pronájmem pozemku parc. č. 353/1 v k.ú. Opava-Město panu () pro účel rozšíření parkoviště při objektu U bílého koníčka s doporučením na 10 let s opcí na dalších 10 let za předpokladu, že bude ve spolupráci s požadavky města architektonicky dořešena podoba odsunutě zdi a parkovací plochy včetně materiálového řešení a zakomponování prvků zeleně do jinak fádni plochy parkoviště. Architektonické řešení návrhu, podle kterého bude zeď a plocha upravena by mělo být nedílnou součástí smlouvy a město by mělo trvat na prvotřídním provedení vzhledem k architektonicky velmi cenné lokalitě.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy + foto + návrh využití lokality Stromovka

Cena: dle znaleckého posudku, s finančním vypořádáním 305.080,- Kč ve prospěch žadatele

RMO: 12.8.2020, schvaluje záměr č.u: 2075/48/RM/20, **zveřejněno:** 492/20 (12.8. - 28.8.2020)



MMOPP00L9VBK

SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I.

Smluvní strany

Na straně jedné:

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

Zastoupeno:

Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

dále též „**město Opava**“

Na straně druhé:

Bytem:

Datum nar.:

E-mailová adresa:

Variabilní symbol:

dále též „**_____**“

Článek II.

1. **Město Opava** je vlastníkem **pozemku parc. č. 353/1**, ostatní plocha, o výměře 1001 m², v katastrálním území **Opava-Město** (dále jen „**pozemek parc. č. 353/1**“).
2. [REDAKCE] je vlastníkem **pozemků parc. č. 2126**, ostatní plocha, o výměře 211 m², **parc. č. 2117**, trvalý travní porost, o výměře 6981 m² a **parc. č. 2122/1**, trvalý travní porost, o výměře 14509 m², vše ležící v katastrálním území **Jaktař** (dále jen „**pozemek parc. č. 2126**“, „**pozemek parc. č. 2117**“ a „**pozemek parc. č. 2122/1**“).
3. Geometrickým plánem č. 561-51/2020, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1, byla z pozemku parc. č. 353/1 oddělena **část tohoto pozemku označená novým parc. č. 353/3** o výměře 344 m² v katastrálním území **Opava-Město** (dále jen „**pozemek parc. č. 353/3**“).
4. Geometrickým plánem č. 2014-41/2020, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2, byla z pozemku parc. č. 2117 oddělena **část tohoto pozemku označená písm. „a“** o výměře 448 m² a z pozemku parc. č. 2122/1 byla oddělena **část tohoto pozemku označená písm. „b“** o výměře 736 m², přičemž tyto díly „a“ a „b“ se slučují do pozemku **nově označeného parc. č. 2122/3** v katastrálním území **Jaktař** (dále jen „**pozemek parc. č. 2122/3**“).
5. **Pozemek parc. č. 353/3, pozemek parc. č. 2126 a pozemek parc. č. 2122/3** jsou dále v této smlouvě společně označovány též jako „**směňované pozemky**“.

Článek III.

1. Město Opava a [REDAKCE] se dohodli na níže popsané směně pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy.
2. Město Opava převádí do vlastnictví [REDAKCE] **pozemek parc. č. 353/3** a [REDAKCE] tento pozemek přijímá do svého vlastnictví.
3. [REDAKCE] převádí do vlastnictví města Opavy **pozemek parc. č. 2126 a pozemek parc. č. 2122/3** a město Opava tyto pozemky do svého vlastnictví přijímá.

Článek IV.

1. Pozemek parc. č. 353/3 je ohodnocen znaleckým posudkem č. 441-13/2020 ze dne 12. 8. 2020 vypracovaným znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále jen „**znalecký posudek**“) na částku **1.020.000,- Kč** včetně 21% DPH. Uvedený směňovaný pozemek je ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**ZDPH**“), stavebním pozemkem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, nebo ke dni přijetí úplaty, a to k tomu dni, který nastane dříve. Město Opava do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví a doručí [REDAKCE] daňový doklad.
2. Pozemek parc. č. 2126 je ohodnocen znaleckým posudkem č. 2568-10/20 ze dne 31. 1. 2020 vypracovaným Ing. Jitkou Ševčíkovou na částku **47.680,- Kč** a pozemek parc. č. 2122/3 je ohodnocen znaleckým posudkem č. 442-14/2020 ze dne 12. 8. 2020 vypracovaným znalcem Ing. Lumírem Šebrlem na částku **1.280.000,- Kč**.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že [REDAKCE] uhradí městu Opava náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.600,-Kč včetně 21 % DPH.
4. Město Opava a [REDAKCE] se v souvislosti s rozdílem cen směňovaných pozemků a v souvislosti se závazkem [REDAKCE] uhradit náklady na vypracování znaleckého posudku dohodly na následujícím finančním vypořádání: město Opava zaplatí [REDAKCE] částku **305.080,- Kč** do 30 dnů ode dne, kdy bude městu Opava doručeno vyznění o provedení vkladu vlastnických práv ke směňovaným pozemkům katastrálním úřadem do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet, jehož číslo sdělí [REDAKCE] při podpisu této

smlouvy.

Článek V.

1. Město Opava prohlašuje, že na pozemku parc. č. 353/3 nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. ██████████ prohlašuje, že na pozemcích parc. č. 2126 a parc. č. 2122/3 nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
3. Ukáže-li se kterékoli z prohlášení uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku smlouvy nepravdivým, neúplným, nepřesným či zavádějícím je smluvní strana, která byla takovým prohlášením či porušením závazku (povinnosti) dotčena, oprávněna od této smlouvy odstoupit.
4. Město Opava a ██████████ prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu směřovaných pozemků dle této smlouvy.
5. Město Opava a ██████████ prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem směřovaných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
6. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle příslušných platných právních předpisů.
7. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv ke směřovaným pozemkům podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, 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 směna směřovaných pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít směnnou smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá město Opava, a to bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv. ██████████ se zavazuje poskytnout městu Opava veškerou součinnost potřebnou pro řádné provedení příslušných vkladů do katastru nemovitostí.
2. Správní poplatek za vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazují uhradit smluvní strany společně a nerozdílně.

Článek VII.

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Uzavřením této směnné smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je:
Příloha č. 1 - Geometrický plán č. 561-51/2020
Příloha č. 2 - Geometrický plán č. 2014-41/2020
5. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru

nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava.

6. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž tři vyhotovení obdrží město Opava, jedno vyhotovení obdrží Alois Hadamczik a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
9. 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. Nezasadí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
10. Záměr města Opavy směnit směňované pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 12. 8. 2020 do 28. 8. 2020 pod pořadovým číslem 492/20.
11. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo / ZM 20, odst. .).

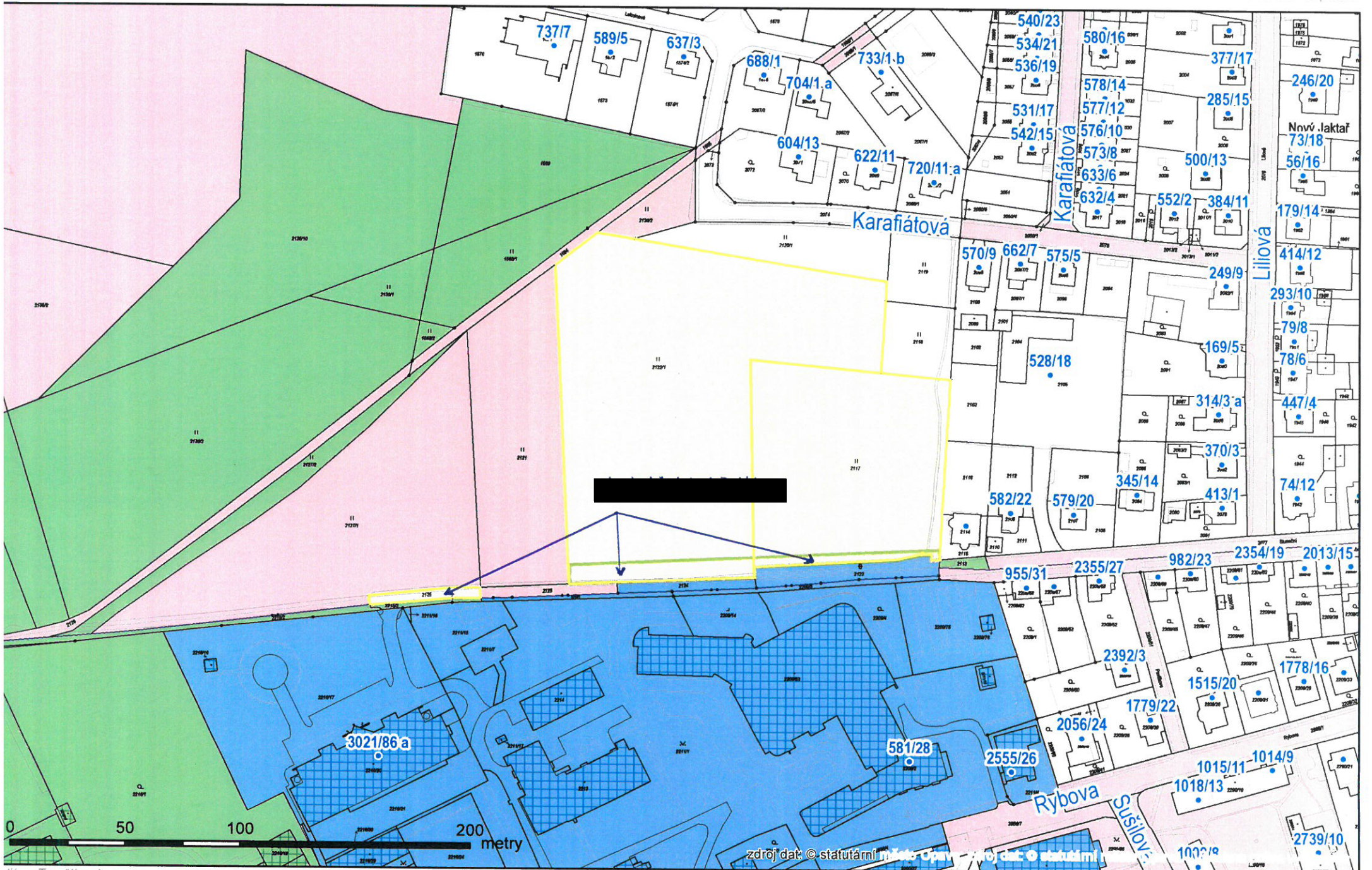
V Opavě, dne

V Opavě, dne

Za město Opava:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

_____  _____



zdroj dat © statutární město Opava zdroj dat © statutární město Opava

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²		
2117	69	81	travní p.	2117	65	33	travní p.		2							
2122/1	1	45	09	travní p.	2122/1	1	37	73	travní p.	0						
					2122/3		11	84	travní p.	0	2117		912	4	48	a
											2122/1		912	7	36	b
														11	84	
	2	14	90		2	14	90									

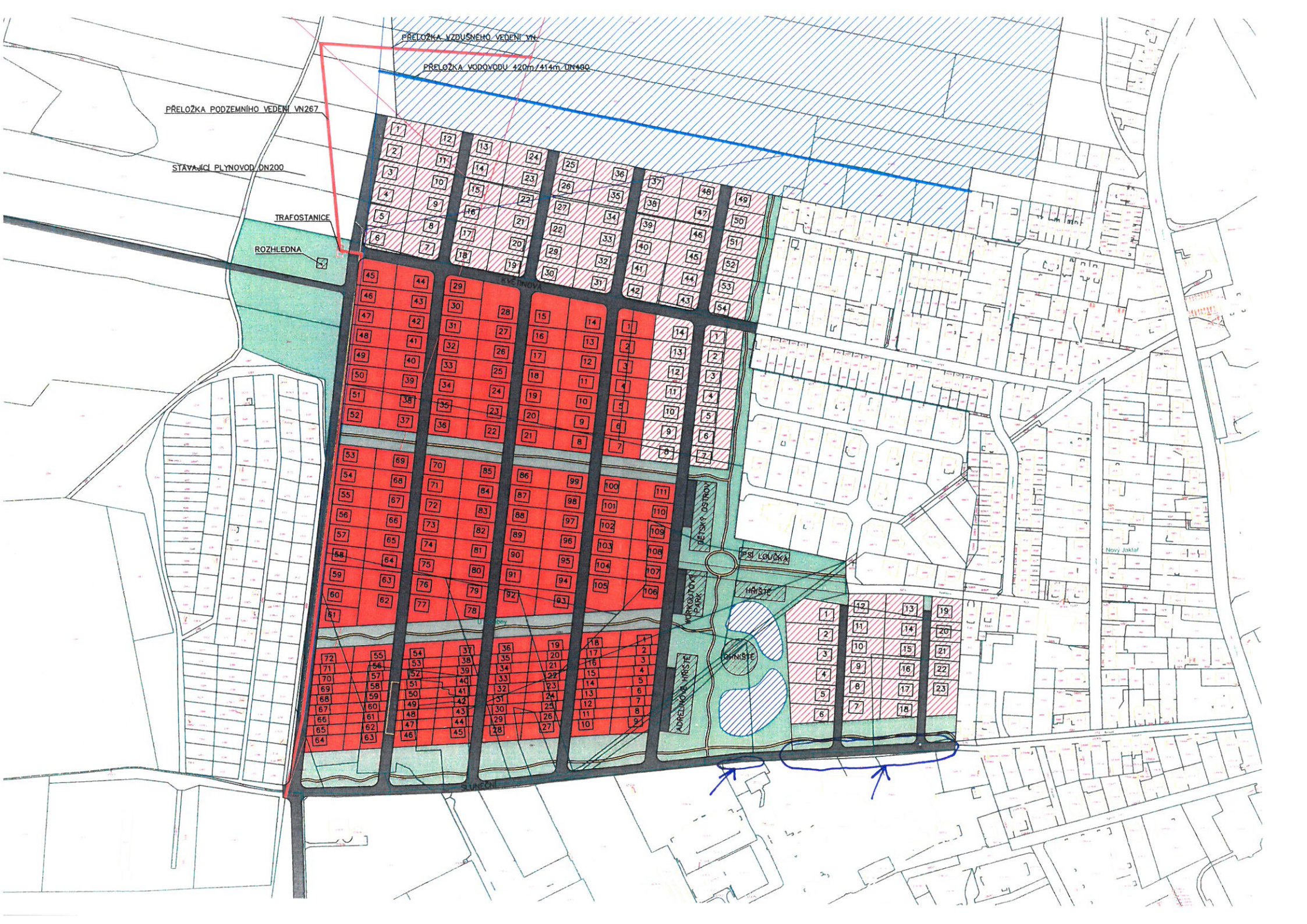
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
2117		51400	65	33			51400	4	48	a	
2122/1		51400	1	37	73			7	36	b	
								11	84		

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Vilém Bojda</i>		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>70/1995</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: <i>29. července 2020</i> Číslo: <i>/2020</i>		Dne: Číslo:		
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: <i>Ing. Vilém Bojda</i> <i>OPAVA, Vančurova 201/45</i> <i>IČO 40305813</i>		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: <i>2014-41/2020</i>					
Okres: <i>Opava</i>					
Obec: <i>Opava</i>					
Kat. území: <i>Jaktař</i>					
Mapový list: <i>Opava 9-3/43</i>					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>dočasně kolíky</i>					

koslezenský kraj

ew





PŘELOŽKA VZDUŠNÉHO VEDENÍ VN

PŘELOŽKA VODOVODU 420m/414m DN400

PŘELOŽKA PODZEMNÍHO VEDENÍ VN267

STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD DN200

TRAFOSTANICE

ROZHLEDNA

KVĚTINY

PESÍ DŠTROV

PESÍ LOUČKA

HRÁŠTĚ

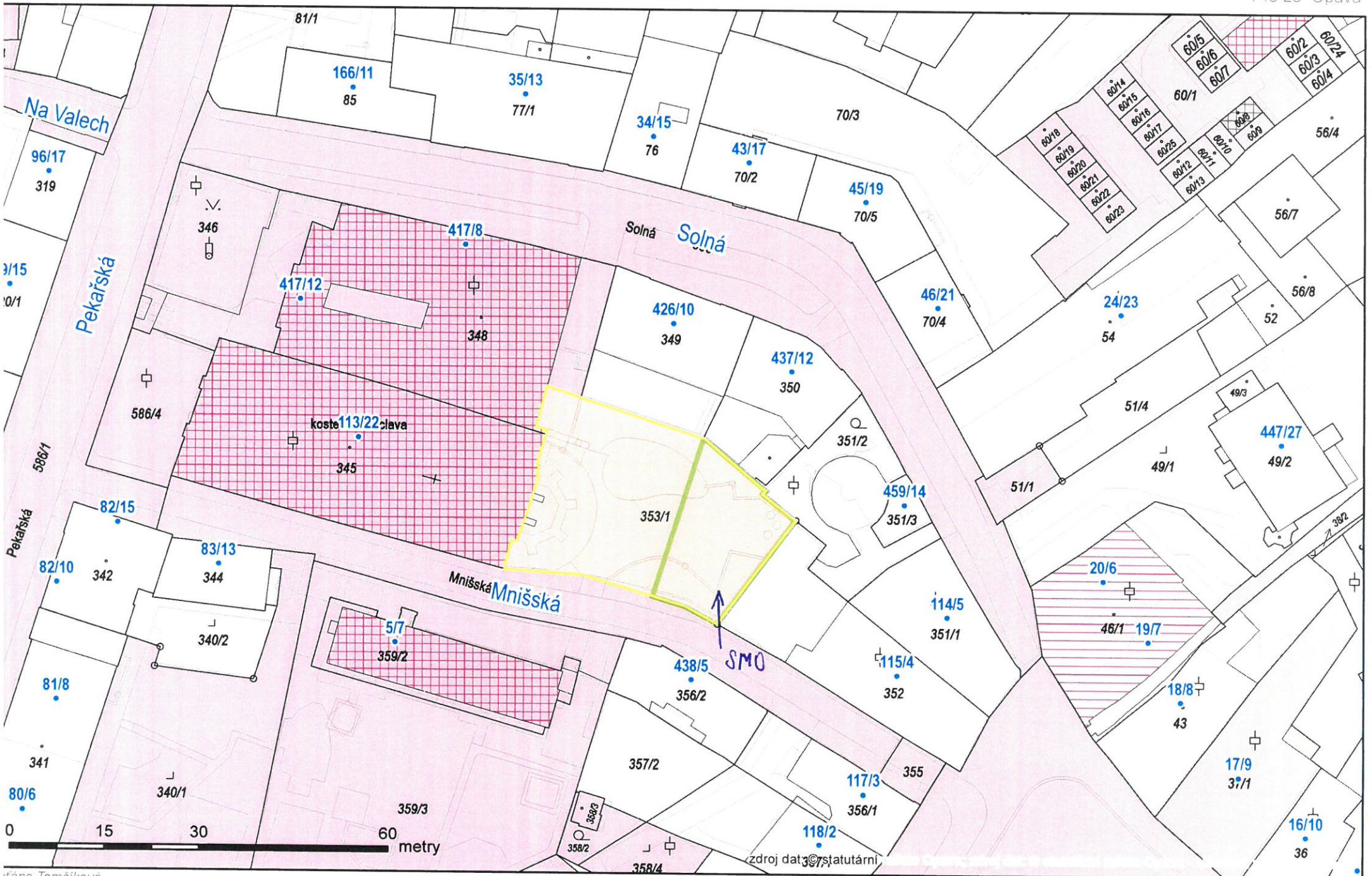
HRÁŠTĚ

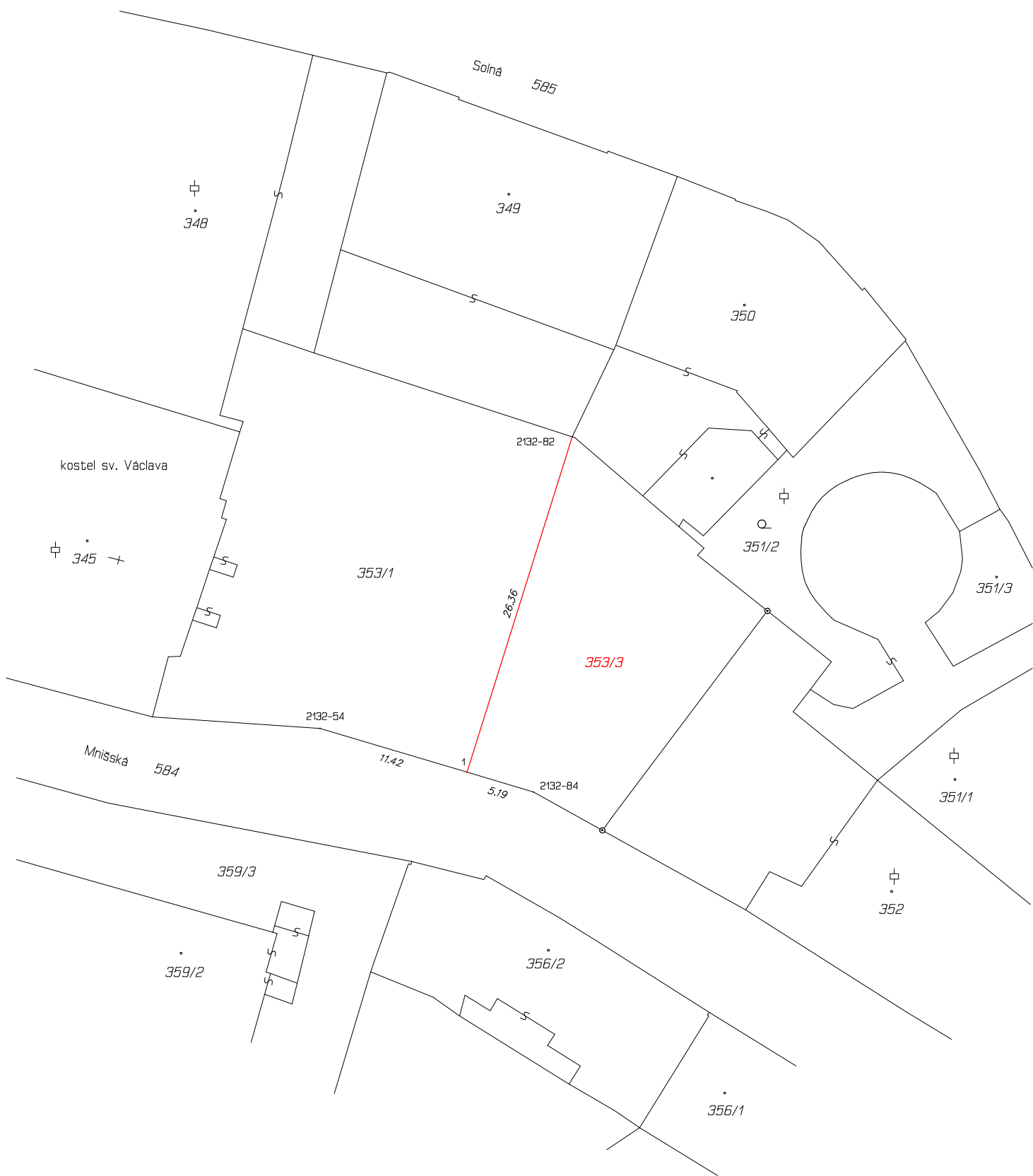
HRÁŠTĚ

ADRETIHOVA HRÁŠTĚ

Nový Jáklař

1	12	13	24	25	36	37	48	49
2	11	14	23	26	35	38	47	50
3	10	15	22	27	34	39	46	51
4	9	16	21	28	33	40	45	52
5	8	17	20	29	32	41	44	53
6	7	18	19	30	31	42	43	54
45	44	29	28	15	14	1	14	17
46	43	30	27	16	13	2	13	2
47	42	31	26	17	12	3	12	3
48	41	32	25	18	11	4	11	4
49	40	33	24	19	10	5	10	5
50	39	34	23	20	9	6	9	6
51	38	35	22	21	8	7	8	7
52	37	36	21	20	7	8	7	8
53	69	70	85	86	99	100	111	
54	68	71	84	87	98	101	110	
55	67	72	83	88	97	102	109	
56	66	73	82	89	96	103	108	
57	65	74	81	90	95	104	107	
58	64	75	80	91	94	105	106	
59	63	76	79	92	93			
60	62	77	78					
61	61	62	63	64	65	66	67	68
62	55	54	37	36	19	18	4	
63	56	53	38	35	20	17	3	
64	57	52	39	34	21	16	2	
65	58	51	40	33	22	15	1	
66	59	50	41	32	23	14	5	
67	60	49	42	31	24	13	6	
68	61	48	43	30	25	12	7	
69	62	47	44	29	26	11	8	
70	63	46	45	28	27	10	9	





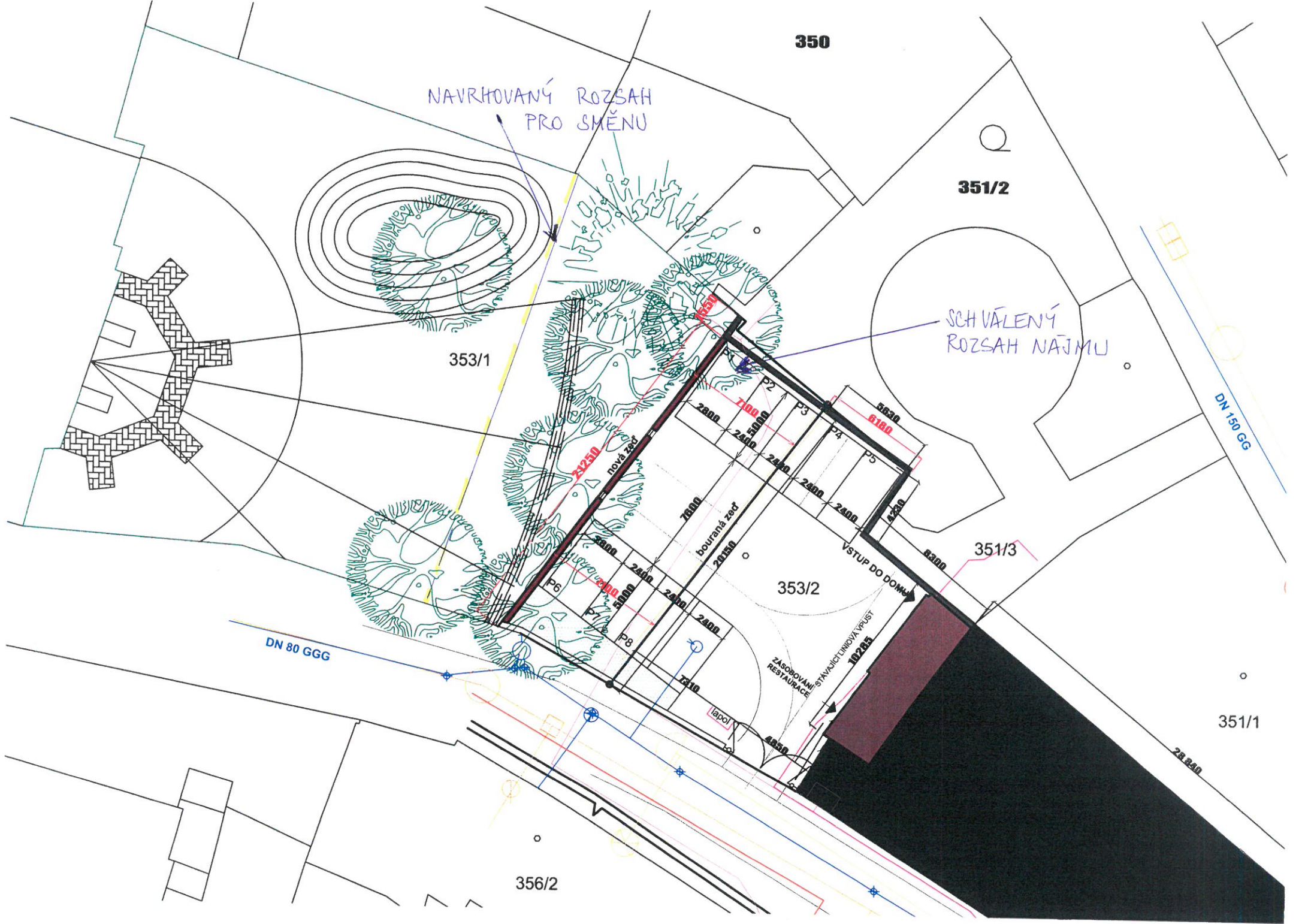
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
353/1	10	01	ostat. pl. sport.a rekr.pl.	353/1	6	57	ostat. pl. sport.a rekr.pl.		2	353/1	168	3	44		
				353/3	3	44	ostat. pl. sport.a rekr.pl.							2	
	10	01			10	01									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Vilém Bojda</i>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>70/1995</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>30. července 2020</i> Číslo: <i>/2020</i>	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <i>Ing. Vilém Bojda</i> <i>OPAVA, Vančurova 201/45</i> <i>IČO 40305813</i>	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>561-51/2020</i>		
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Opava-Město</i>		
Mapový list: <i>Opava 8-3/34</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		



COCA-COLA
COCA-COLA
ZÁSOBA S PĚSOU
VĚROU PĚK
LEHĀ PĚK
Z VĚCÍ MIDLĀ
NA PĚK PĚK





350

351/2

NAVRHOVANÝ ROZSAH
PRO SMĚNU

SCHVÁLENÝ
ROZSAH NÁJMU

353/1

DN 150 GG

nová zeď

bouraná zeď

351/3

VSTUP DO DOMU

353/2

DN 80 GGG

ZÁSOBOVÁNÍ
RESTAURACE
STANOVITELNOVÝ VSTUP

351/1

28.8.00

356/2

lapoň

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 441-13/2020

Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020
ze dne 30.6.2020



Účel ocenění: Cena administrativní dle platného cenového předpisu
Cena obvyklá

Objednatel : Statutární město Opava
Adresa: Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

Stav ke dni: 6.8.2020 Datum místního šetření: 6.8.2020
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.8.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny části pozemku dle platného cenového předpisu 361/3
- 2, Odhad ceny obvyklé části pozemku 361/3.

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.

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.

Základní informace

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

Vlastníci:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 9.8.2020 vyhotoveno dálkovým přístupem.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Plochy s mlatovou úpravou
 - 1.3. Kamenné zídky
 - 1.4. Oplocení
 - 1.5. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020
Adresa předmětu ocenění:	Mnišská 746 01 Opava
LV:	168
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Počet obyvatel:	56 638
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 813,00 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. 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,123}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,123}$$

1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,990 * 1,090 = 1,111$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 813,-	1,111		2 014,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	353/3	344	2 014,24	692 898,56
Stavební pozemek - celkem			344		692 898,56

1.2. Plochy s mlatovou úpravou

Plocha s mlatovou úpravou. Zahrada nebyla v době prohlídky přístupná. Přibližné množství bylo odměřeno z mapy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	130,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	245,37
Plná cena: 130,00 m ² * 245,37 Kč/m ²	=	31 898,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 20 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	4 784,72 Kč
*	1,123
=	5 373,24 Kč

Plochy s mlatovou úpravou - zjištěná cena = **5 373,24 Kč**

1.3. Kamenné zídky

Kamenné zídky pod lavičky. Zahrada nebyla v době prohlídky přístupná. Množství odhadnuto měřením z mapy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,4*10*0,4 = 1,60 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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/m³]

Plná cena: 1,60 m³ * 4 959,30 Kč/m³

=	1 850,-
*	1,1000
*	2,4370
=	4 959,30
=	7 934,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 40 = 42,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 42,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,575
=	4 562,56 Kč
*	1,123
=	5 123,75 Kč

Kamenné zídky - zjištěná cena = **5 123,75 Kč**

1.4. Oplocení

Oplocení části zahrady. Zahrada nebyla v době prohlídky přístupná. Množství odhadnuto měřením z mapy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$45 \cdot 0,3 \cdot 2 = 27,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	10 085,63
Plná cena: 27,00 m ³ * 10 085,63 Kč/m ³	=	272 312,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	=	179 725,93 Kč
Koeficient pp	*	1,123
Cena stavby CS	=	201 832,22 Kč

Oplocení - zjištěná cena = **201 832,22 Kč**

1.5. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	692 898,56
Celková výměra pozemku	m ²	344,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	402 848,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	34 242,08
Porosty - zjištěná cena celkem	=	34 242,08 Kč

Pozemek p.č. 353/3 k.ú. Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 692 898,56 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Plochy s mlatovou úpravou 5 373,24 Kč

1.3. Kamenné zídky	5 123,75 Kč
1.4. Oplocení	201 832,22 Kč
1.5. Porosty	34 242,08 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 246 571,29 Kč

Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020 - zjištěná cena celkem = 939 469,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	344,00 m ²
Plocha pozemku:	344,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Opava-Město			
Popis:	Pozemek zahrady v centru			
Pozemek:	180,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 04/2018	1,00	Zdroj: Prodej 04/2018		
K2 Lokalita - Opava-Město	1,00			
K3 Velikost - Nehodnotí se	1,00			
K4 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné	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]
664 911	180,00	3 694	1,00	3 694

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Opava-Město			
Popis:	Pozemek dvora, příjezdová komunikace. Prodej podílu na pozemku. Přepočteno z celkové výměry			
Pozemek:	6,00 m ²			
Užitná plocha:	6,27 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 03/2020	1,00	Zdroj: Prodej 03/2020		
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - Nehodnotí se	1,00			
K4 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné	1,00			

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 666	6,27	2 658	1,00	2 658

Název:	3, Pozemky			
Lokalita:	Opava-Město			
Popis:	Pozemky zpevněných ploch před nákupním centrem k.ú. Opava - Město			
Pozemek:	7 250,00 m ²			
Užitná plocha:	725,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 06/2018			1,00	Zdroj: Prodej 06/2018
K2 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K3 Velikost - Nehodnotí se			1,00	
K4 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 2 Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 936 011	725,00	2 670	1,00	2 670

Název:	4, Pozemek			
Lokalita:	Opava Město			
Popis:	Část nádvoří domovního bloku			
Pozemek:	7,00 m ²			
Užitná plocha:	7,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 02/2020			1,00	
K2 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K3 Velikost - Nehodnotí se			1,00	
K4 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 881	7,00	2 983	1,00	2 983

Název:	5, Pozemek parkoviště			
Lokalita:	Opava Město			
Popis:	Pozemek parkoviště, zpevněné plochy v centru města na ulici Solná			
Pozemek:	271,00 m ²			
Užitná plocha:	271,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2017			1,00	Zdroj: Prodej 02/2017
K2 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K3 Velikost - Nehodnotí se			1,00	

K4 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné			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]
822 756	271,00	3 036	1,00	3 036

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jedná se o realizované prodeje pozemků za tržních podmínek v letech 2017 - 2020. Pozemky s realizovaným prodejem jsou situovány v obdobných lokalitách. Jde o pozemky dvorních traktů a veřejných prostranství. U vzorku č.2. se jedná o prodej podílu na pozemku přepočtený z celkové výměry. Nejnižší jednotková cena je 2.658,- Kč/m². Nejvyšší jednotková cena 3694,- Kč/m². Porovnávací hodnota spočítaná váženým průměrem je 2964,- Kč/m². Váha 2 byla přisouzena pozemkům, které se nejvíce blíží oceňovanému pozemku. Tato dle názoru znalce odpovídá oceňovanému pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 658 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	3 008 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 964 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 694 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	2 964 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	344,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 019 616 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020	939 469,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	692 898,56 Kč
1.2. Plochy s mlatovou úpravou	5 373,20 Kč
1.3. Kamenné zídky	5 123,80 Kč
1.4. Oplocení	201 832,20 Kč
1.5. Porosty	34 242,10 Kč
	<hr/>
	= 939 469,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **939 469,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **939 470,- Kč**

slovy: Devětsetřicetdevěttisícčtyřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

939 470 Kč

slovy: Devětsetřicetdevěttisícčtyřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 353/3 k.ú.Opava - Město, dle neschváleného geometrického plánu č.561-51/2020 ze dne 30.6.2020	1 019 616,- Kč
---	----------------

Porovnávací hodnota	1 019 616 Kč
---------------------	--------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti je odhadnuta v oblasti porovnávací hodnoty po zaokrouhlení ve výši 1.020.000,-Kč.

Obvyklá cena

1 020 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvacet tisíc Kč

Závěr

Administrativní cena za zjištění ke dni odhadu

939.470,- Kč

slovy: Devětsetřicetdevěttisícčtyřístasedmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

1.020.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondvacet tisíc- Kč

V Opavě 12.8.2020

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. 441-13/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 441-13/2020.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 168 ze dne 9.8.2020	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Nezapsaný geometrický plán	2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 442-14/2020

O ceně pozemků p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020



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

Objednatel : Statutární město Opava
Adresa: Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

Stav ke dni: 6.8.2020

Datum místního šetření:

6.8.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.8.2020

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.

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.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Jaktář
Adresa nemovité věci: Sluneční, 74601 Opava

Vlastníci:

Alois Hadamczik, Hlučínská 255/187, 74721 Kravaře, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 912 pro k.ú. Jaktář
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 6.8.2020

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 57 772 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 type="checkbox"/> ostatní plocha | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda |
| | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input 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 checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní | | |
| 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:

Pozemky p.č. 2117 a 2122/1 jsou v současné době zemědělsky využívány a obhospodařované. V katastru jsou vedeny jako trvalý travní porost. Ve stávajícím Územním plánu jsou v plochách občanské vybavenosti veřejné. Na severní a západní straně s pozemky sousedí rodinná zástavba, z jižní strany pak účelová komunikace - příjezd k zadní bráně a heliportu Slezské nemocnice. Za touto komunikací se nachází areál Slezské nemocnice. Dva pozemky pod touto komunikací jsou vlastněny Moravskoslezským krajem, jeden Statutárním městem Opava a jeden vlastníkem oceňovaných pozemků. Možnost napojení na sítě: severním okrajem pozemku p.č. 2117 prochází kanalizační řad a plynovodní potrubí, které pokračuje dále ulicí Sluneční. Vodovod a elektřina na konci ulice Sluneční.

Oceňované části pozemků 2122/1 část „b” a 2117 část „a,, oddělených zatím neschváleným geometrickým plánem č.214-41/2020 z pozemků 2122/1 a 2117 se nachází podél stávající účelové komunikace.

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) |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktař dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020
Adresa předmětu ocenění:	Sluneční 74601 Opava
LV:	912
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař
Počet obyvatel:	56 638
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 076,00 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. 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,633}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,671}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,671}$$

1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020

Viz celkový popis.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,633}$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,633 = 0,671$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 076,-	0,671	0,300	216,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2112/1 "a", 2117 "b"	1 184	216,60	256 454,40
Stavební pozemek - celkem			1 184		256 454,40

Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020 - zjištěná cena celkem = 256 454,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020

Oceňovaná nemovitá věc

Viz celkový popis.

Užitná plocha:	1 184,00 m ²
Plocha pozemku:	1 184,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1, Pozemek

Lokalita:	Opava Předměstí			
Popis:	Pozemky pro bytovou výstavbu v sousedství veřejné komunikace vedle obchodních center v době prodeje se zemědělským využitím. Sítě v komunikaci na hranici Výkup pozemku v roce 2016. V současné době probíhá výstavba.			
Pozemek:	25 380,00 m ²			
Užitná plocha:	25 380,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Horší	0,95	Zdroj: Prodej 2016		
K2 Velikost - Menší	1,07			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,95			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016	1,04			
K6 Možnost využití - Plocha občanské vybavenosti veřejné	0,85			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Horší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Horší; Zdroj nabídky - Prodej 2016;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
30 456 000	25 380,00	1 200	0,85	1 020

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Opava-Předměstí			
Popis:	Výkup pozemku v roce 2020. V současné době probíhá výstavba. .			
Pozemek:	3 822,00 m ²			
Užitná plocha:	3 822,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Horší	0,95	Zdroj: Prodej 2020		
K2 Velikost - Menší	1,07			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,95			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2020	1,00			
K6 Možnost využití - Plocha občanské vybavenosti veřejné	0,85			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Prodej;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 318 313	3 822,00	1 392	0,82	1 141

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1089,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 1008,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 1169,-Kč/m². Pro porovnání tohoto typu pozemku není v Opavě dostatečné množství charakterem stejných srovnávacích vzorků.. Porovnání proto bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobné lokalitě a sice v plochách pro bytovou hromadnou výstavbu. Jednalo se rovněž o pozemky do té doby zemědělsky využívané na vlastních pozemcích bez zasíťování, podél veřejné komunikace s možností napojení na sítě v přílehlé veřejné

komunikaci. Co se týká lokality a vhodnosti pozemků, dopravní obslužnosti, jsou tyto pozemky mírně lepší než oceňované, rovněž tak možnost napojení na sítě a energie se jeví mírně lepší, než v oceňované lokalitě. Jedná se o pozemky developersky využité k hromadné bytové zástavbě, kde v současnosti výstavba probíhá. Odlišnosti jsou vyjádřeny srážkami či přírážkami k prodejním cenám. Prodeje komerčních pozemků se pohybují v rozmezí cca 700 - 2300 Kč/m² dle lokality a zainvestování. Hodnoty směrem k horní hranici byly realizovány u velkých komerčních obchodních center.

Dle názoru znalce se porovnávací jednotková cena nemovitosti pohybuje zejména vzhledem k lokalitě, možnosti napojení na dopravní infrastrukturu ale i možnosti využití dle platného ÚP, tj občanská vybavenost veřejná, okolo průměrné ceny po zohlednění rozdílů. Jednotková porovnávací cena pozemků je odhadnuta na 1.081 Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 020 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 081 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 141 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 081 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 184,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 279 904 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktar dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020	256 454,40 Kč
--	---------------

Výsledná cena - celkem: **256 454,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **256 450,- Kč**

slovy: Dvěšestpadesátšesttisícčtyřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

256 450 Kč

slovy: Dvěšestpadesátšesttisícčtyřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktar dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020	1 279 904,- Kč
--	----------------

Porovnávací hodnota

1 279 904 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Je proveden odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) na základě porovnání s přibližně podobnými pozemky. Tržní hodnota pozemků p.č. 2122/1 část "b", p.č. 2117 část "a" k.ú Jaktar dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020 je odhadnuta ve výši ceny porovnávací po zaokrouhlení na 1.280.000,- Kč

Obvyklá cena

1 280 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc Kč

Závěr

Pozemky p.č. 2122/1 část "b", 2117 část "a" k.ú Jaktář dle nezapsaného geometrického plánu č.2014-41/2020

Administrativní cena pozemků 256.450,-Kč
slovy:Dvěšestpadesátšesttisícčtyřistapadesát,- Kč

Obvyklá (tržní) cena pozemků 1.280.000,- Kč
slovy:Jedemiliondvěstěosmdesáttisíc

V Opavě 12.8.2020

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. 442-14/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 442-14/2020.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č.912	2
Snímek katastrální mapy	2
Nezapsaný geometrický plán č.2014-41/2020	2
Fotodokumentace	1
Využití ploch OV	1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2568-10/20

**zjištěná a obvyklá cena nemovité věci – pozemek č. parc. 2126 (včetně zpevněné plochy),
vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 912).**

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: 28. 1. 2020

Datum místního šetření: 28. 1. 2020

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 31. 1. 2020.

Tento posudek obsahuje 6 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena nemovité věci evidované pro k. ú. Jaktař a obec Opava na LV č. 912:

– pozemek č. parc. 2126 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 211 m²

Ocenění je provedeno ke dni 28. 1. 2020, 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Pozemek č. parc. 2126
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař
Počet obyvatel:	57 019

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 28. 1. 2020.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 912 vyhotovený dne 16. 1. 2020.
- Kopie katastrální mapy ze dne 28. 1. 2020.
- Úřední oceňování majetku 2019 (CERM Brno, prosinec 2019).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 912, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Hadamczik Alois, Hlučínská 255/187, 747 21 Kravaře.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. 2126 o celkové výměře 211 m² nacházející se v Opavě – Jaktaři na ulici Sluneční. Jedná se o příjezdovou komunikaci do areálu Slezské nemocnice. Součástí pozemku je zpevněná asfaltová plocha, jež je rovněž předmětem tohoto ocenění.



7. Obsah posudku

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126
2. Pozemek č. parc. 2126

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 vyhl. 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.

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

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

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 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

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



1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní (silnice)
Konstr. char. (mat. konstrukce krytu):	z kameniva prolévaný živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	211,00 m ² plochy komunikace

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1.079,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2.786,84
Plná cena: 211,00 m ² * 2.786,84 Kč/m ²	=	588.023,24 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

Opotřebení: 50,000 %	-	294.011,62 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	294.011,62 Kč
Koeficient pp	*	0,600
Cena stavby CS	=	176.406,97 Kč

Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126 - zjištěná cena = **176.406,97 Kč**

2. Pozemek č. parc. 2126

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veř. prostr. a drah III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samost. chodníky, cyklostezky, cesta v chat. obl., obytné a pěší zóny)	-0,25
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$



Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3	1.076,-	0,210	1,000	225,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ost. plocha – ost. kom.	2126	211	225,96	47.677,56
Ostatní stavební pozemek - celkem			211		47.677,56

Pozemek č. parc. 2126 - zjištěná cena celkem

= 47.677,56 Kč

C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126	176.407,00 Kč
2. Pozemek č. parc. 2126, k. ú. Jaktař	47.677,60 Kč
Cena celkem – po zaokrouhlení dle § 50:	224.080,00 Kč

D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

224.080,- Kč

t.j. slovy **dvěstědvacetčtyřitisíceosmdesát** 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:

220.000,- Kč

t.j.slovy **dvěstědvacettisíc** korunčeských

V Opavě, dne 31. 1. 2020.

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. 2568-10/20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2568-10/20.

Podpis znalce

Přílohy: 1. Výpis z KN
 2. Kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 13:15:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktař

List vlastnictví: 912

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hadamczik Alois, Hlučínská 255/187, Kouty, 74721 Kravaře 520620/328		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2126

211 ostatní plocha

ostatní
komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 2126

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2003.

V-916/2003-806

Pro: Hadamczik Alois, Hlučínská 255/187, Kouty, 74721 Kravaře

RČ/IČO: 520620/328

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2020 13:34:16

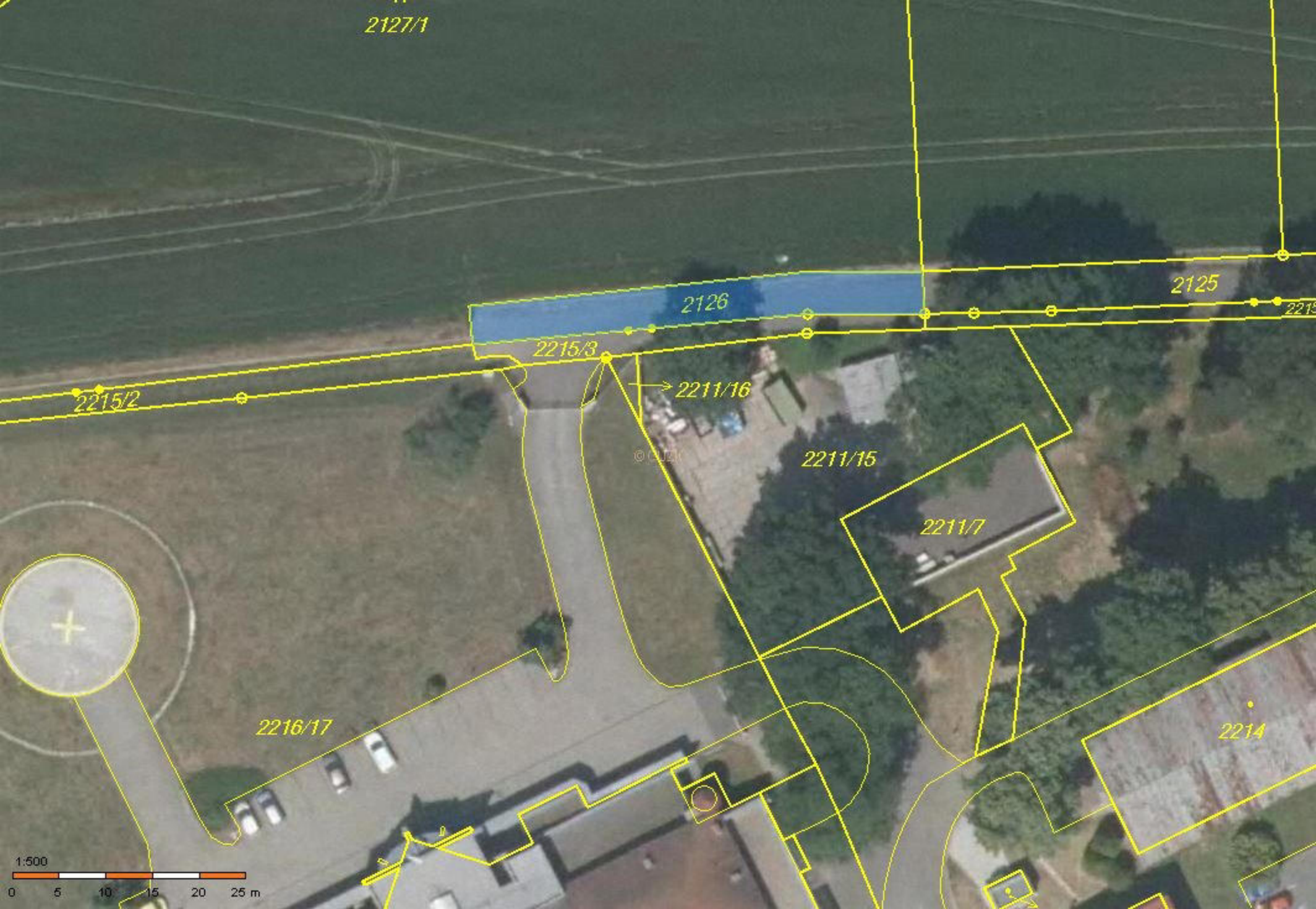
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

2127/1



2126

2125

2215

2215/3

2215/2

2211/16

2211/15

2211/7

2216/17

2214

