

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5557-207/2013

**NEMOVITOST:** Pozemek parc. čís. 2184/132

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

Adresa nemovitosti: Husova, 746 01 Opava

**OBJEDNATEL:** CLANROY a.s.

Adresa objednatele: náměstí 14.října 642/17, 150 00 Praha

**ZHOTOVITEL:** Martin Vehovský

Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 747 26 Rohov

IČ: 637 08 701

telefon: 608 972 071

e-mail:

realvehovsky@seznam.cz

DIČ: CZ7102135425

fax: 553 67 17 16

**ÚČEL OCENĚNÍ:** ocenění obvyklé ceny pro účely veřejné dražby dobrovolné (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**300 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.4.2013

Stav ke dni:

29.4.2013

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 17.5.2013

Martin Vehovský



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení obvyklé hodnoty pozemku s příslušenstvím, situované v kú statutárního města Opava.

### Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 11127 ze dne 3.1.2013.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 4261-21/2009, potvrzený KN dne 18.6.2010.
- Údaje realitní kanceláře Sting Opava o obvyklých pronájmech obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Objednávka zadavatele č. 2013/N65889/276 ze dne 6.5.2013.

### Místopis

Město Opava je okresním městem, v obci jsou veškeré služby, je zde autobusová doprava, vlaková doprava a MHD, v místě veškeré inženýrské sítě.

### Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II., III.tř  
Poloha v obci: širší centrum - ostatní

### Celkový popis

Pozemek ostatní plochy, užívaného částečně jako zahrádky, částečně jako břeh a částečně jako zpevněná komunikace - chodník.

### Silné stránky

Nejsou.

### Slabé stránky

1. Pozemek se nachází v areálu dráhy se zákonným ochranným pásmem.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- |                                                                                                  |                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí               | <input type="checkbox"/> Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář:

1. Přístup je ze spodní části pouze na část pozemku z veřejné komunikace, poté následuje břeh, horní část pozemku je přístupná přes pouze pro pěší, nikoli pro motorová vozidla.

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou**
 Nemovitost není situována v zápl. území       Nemovitost situována v záplavovém území
**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- 
- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
- 
- (např. přípojky inženýrských sítí)
- 
- 
- Ostatní finanční a právní omezení

**Komentář:**

1. Ve spodní části pozemku se nachází chodník z betonové dlažby, reklamní panel a stožár trolejového vedení, které jsou na pozemku umístěny bezesmluvně.
2. Na pozemku je evidováno věcné břemeno chůze a jízdy pro SŽDC, s.r.o. které nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.

**Ostatní rizika:**

- 
- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

**Komentář:**

1. Část pozemku je pronajímána jako zahrádka. Celkem jsou pronajaty 4 zahrádky na dobu neurčitou za cenu 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

**OCENĚNÍ****Výpočet hodnoty pozemků****Pozemek pč. 2184/138****Porovnávací metoda****Základní popis oceňovaných pozemků****Přehled srovnatelných pozemků:**
**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient celkový [K <sub>c</sub> ]	Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>Lokalita:</b> Opava, Suché Lazce					
KRC: 1,00    KMP: 1,00    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,45					
<b>Parcela č.:</b>	187	65 500	350,27	0,45	<b>157,62</b>
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek zahrady u zahrádkářské chaty.					
<b>Lokalita:</b> Opava, Suché Lazce					
KRC: 1,00    KMP: 1,00    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,45					
<b>Parcela č.:</b>	201	70 000	348,26	0,45	<b>156,72</b>
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek zahrady u zahrádkářské chaty.					
<b>Lokalita:</b> Opava, Jaktář					
KRC: 1,00    KMP: 1,00    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,45					
<b>Parcela č.:</b>	178	53 500	300,56	0,45	<b>135,25</b>
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek zahrady u zahrádkářské chaty.					
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>149,86 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací pozemky jsou užívány jako ostatní plochy či zahrady tvořící funkční celek se stavbami zahrádkářských chat. Oceňovaný pozemek je jako zahrádka užíván v ploše cca 50%, zbytek je užíván jako břeh či komunikace.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2184/132	1 996	150	299 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 996</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>299 400</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	<b>Současný stav</b> 299 400 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>300 000 Kč</b>

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.16

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v obci Opava. Pozemek je užíván částečně jako břeh, část jako pronajaté zahrádky v místě s ochranným pásmem dráhy, přístupné pouze pro pěší.

V Rohově 17.5.2013

Martin Vehovský  
Na Kopci 158  
747 26 Rohov  
telefon: 608 972 071  
e-mail: realvehovsky@seznam.cz



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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5557-207/2013 znaleckého deníku.

### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11127 ze dne 3.1.2013.	2
Geometrický plán č. 4261-21/2010 pro rozdělení pozemku, vyhotovený Ing. Tomášem Polokem.	3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2013 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 11127

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2184/1	68634	ostatní plocha	dráha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny) zřídít a provozovat veřejné osvětlení Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Opava, Město, 746 26, RČ/IČO: 00300535	Parcela: 2184/1	V-5950/2006-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2006.		V-5950/2006-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy a umístění technického vybavení Stavba: Předměstí, č.p. 205	Parcela: 2184/1	V-7825/2008-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2008.		V-7825/2008-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy a umístění technického vybavení Parcela: 2190	Parcela: 2184/1	V-7825/2008-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2008.		V-7825/2008-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy GP č.4620-46/2011 Parcela: 2184/140	Parcela: 2184/1	V-6969/2012-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2012.		V-6969/2012-806
o Věcné břemeno chůze a jízdy GP č.4261-21/2009-SŽG Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 70994234	Parcela: 2184/1	V-7542/2012-806
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2012.		V-7542/2012-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2013 10:15:02

Okres: C20805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 11127

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-15020/2004-806

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226  
Nová Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

ZDŘ-17/1999-806 - Chybí GP

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: 03.01.2013 10:24:12

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

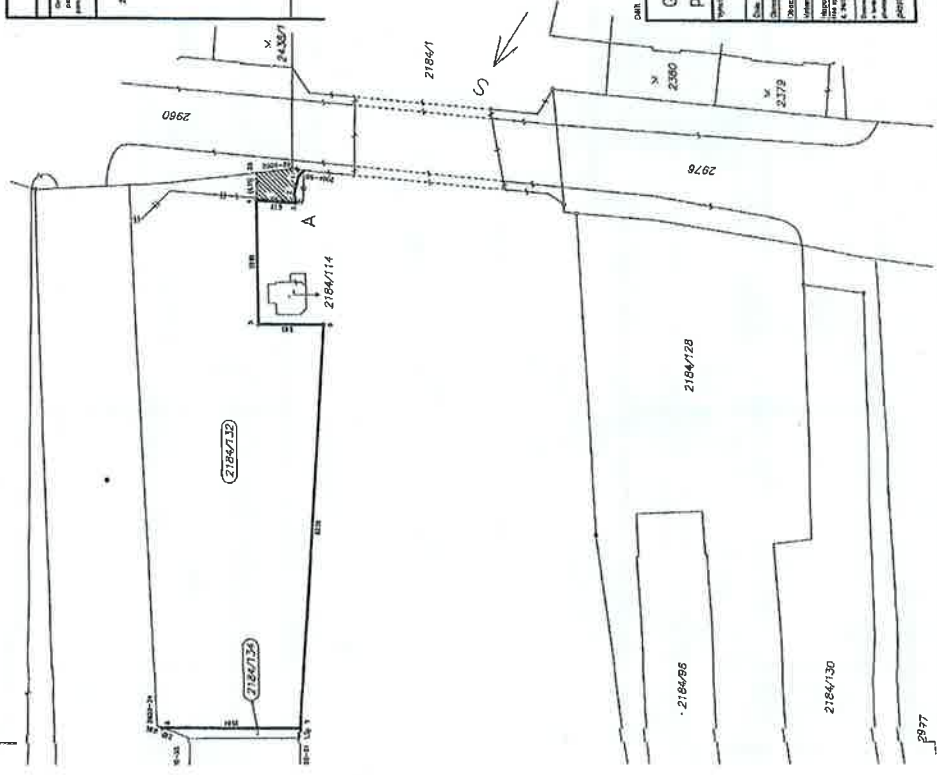
Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 2

**VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI**

DOPROSOCHÉ LISTY		VNESK LISTY	
Číslo listu	Číslo listu	Číslo listu	Číslo listu
2184/1	2184/2	2184/3	2184/4
2184/5	2184/6	2184/7	2184/8
2184/9	2184/10	2184/11	2184/12
2184/13	2184/14	2184/15	2184/16
2184/17	2184/18	2184/19	2184/20
2184/21	2184/22	2184/23	2184/24
2184/25	2184/26	2184/27	2184/28
2184/29	2184/30	2184/31	2184/32
2184/33	2184/34	2184/35	2184/36
2184/37	2184/38	2184/39	2184/40
2184/41	2184/42	2184/43	2184/44
2184/45	2184/46	2184/47	2184/48
2184/49	2184/50	2184/51	2184/52
2184/53	2184/54	2184/55	2184/56
2184/57	2184/58	2184/59	2184/60
2184/61	2184/62	2184/63	2184/64
2184/65	2184/66	2184/67	2184/68
2184/69	2184/70	2184/71	2184/72
2184/73	2184/74	2184/75	2184/76
2184/77	2184/78	2184/79	2184/80
2184/81	2184/82	2184/83	2184/84
2184/85	2184/86	2184/87	2184/88
2184/89	2184/90	2184/91	2184/92
2184/93	2184/94	2184/95	2184/96
2184/97	2184/98	2184/99	2184/100

Geodetický úřad Ašovy  
 Průh vědomého měření dle 545/97



**GEOMETRICKÝ PLÁN**  
 PRO  
 NADĚLENÍ JAKOSTI  
 VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI

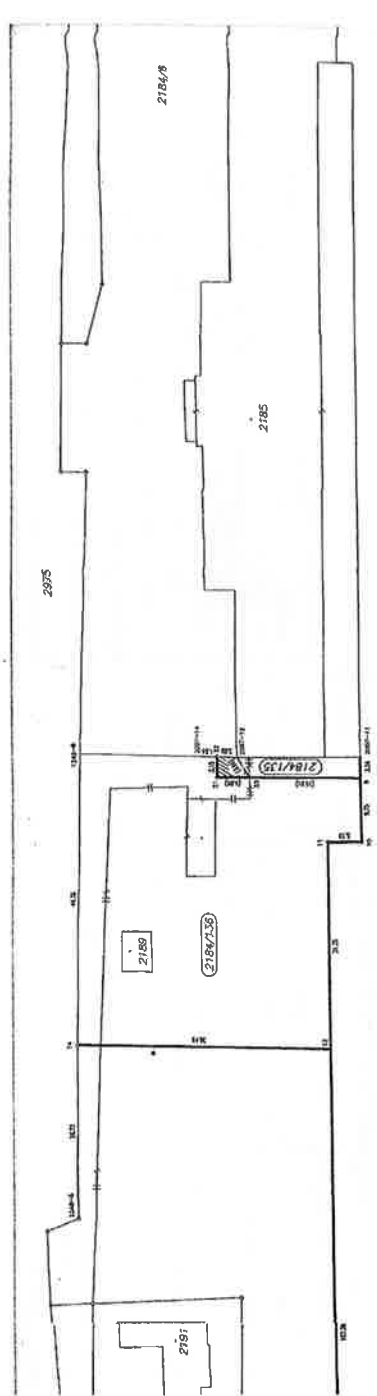
Číslo listu: 2184/128  
 Číslo listu: 2184/129  
 Číslo listu: 2184/130  
 Číslo listu: 2184/131  
 Číslo listu: 2184/132  
 Číslo listu: 2184/133  
 Číslo listu: 2184/134  
 Číslo listu: 2184/135  
 Číslo listu: 2184/136  
 Číslo listu: 2184/137  
 Číslo listu: 2184/138  
 Číslo listu: 2184/139  
 Číslo listu: 2184/140  
 Číslo listu: 2184/141  
 Číslo listu: 2184/142  
 Číslo listu: 2184/143  
 Číslo listu: 2184/144  
 Číslo listu: 2184/145  
 Číslo listu: 2184/146  
 Číslo listu: 2184/147  
 Číslo listu: 2184/148  
 Číslo listu: 2184/149  
 Číslo listu: 2184/150  
 Číslo listu: 2184/151  
 Číslo listu: 2184/152  
 Číslo listu: 2184/153  
 Číslo listu: 2184/154  
 Číslo listu: 2184/155  
 Číslo listu: 2184/156  
 Číslo listu: 2184/157  
 Číslo listu: 2184/158  
 Číslo listu: 2184/159  
 Číslo listu: 2184/160  
 Číslo listu: 2184/161  
 Číslo listu: 2184/162  
 Číslo listu: 2184/163  
 Číslo listu: 2184/164  
 Číslo listu: 2184/165  
 Číslo listu: 2184/166  
 Číslo listu: 2184/167  
 Číslo listu: 2184/168  
 Číslo listu: 2184/169  
 Číslo listu: 2184/170  
 Číslo listu: 2184/171  
 Číslo listu: 2184/172  
 Číslo listu: 2184/173  
 Číslo listu: 2184/174  
 Číslo listu: 2184/175  
 Číslo listu: 2184/176  
 Číslo listu: 2184/177  
 Číslo listu: 2184/178  
 Číslo listu: 2184/179  
 Číslo listu: 2184/180  
 Číslo listu: 2184/181  
 Číslo listu: 2184/182  
 Číslo listu: 2184/183  
 Číslo listu: 2184/184  
 Číslo listu: 2184/185  
 Číslo listu: 2184/186  
 Číslo listu: 2184/187  
 Číslo listu: 2184/188  
 Číslo listu: 2184/189  
 Číslo listu: 2184/190  
 Číslo listu: 2184/191  
 Číslo listu: 2184/192  
 Číslo listu: 2184/193  
 Číslo listu: 2184/194  
 Číslo listu: 2184/195  
 Číslo listu: 2184/196  
 Číslo listu: 2184/197  
 Číslo listu: 2184/198  
 Číslo listu: 2184/199  
 Číslo listu: 2184/200

Geodetický úřad Ašovy  
 Průh vědomého měření dle 545/97

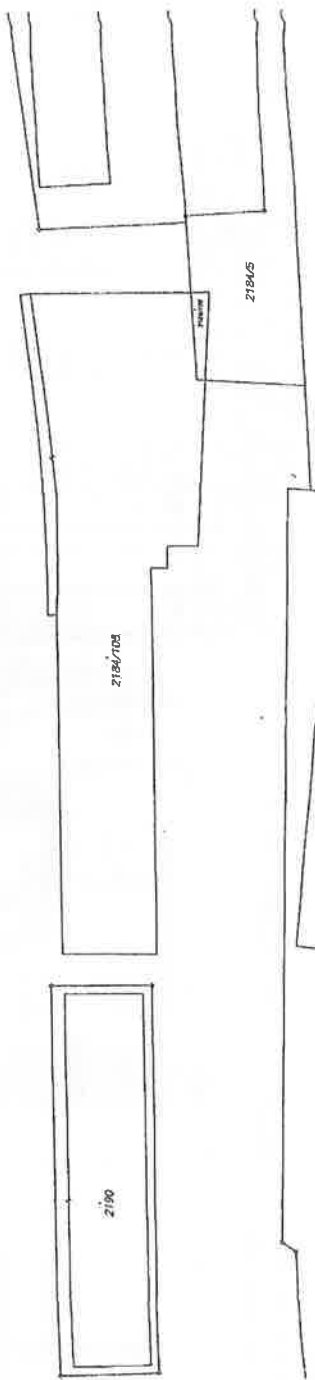
Ing. Tomáš Polák  
 27.5.2010  
 8.2010

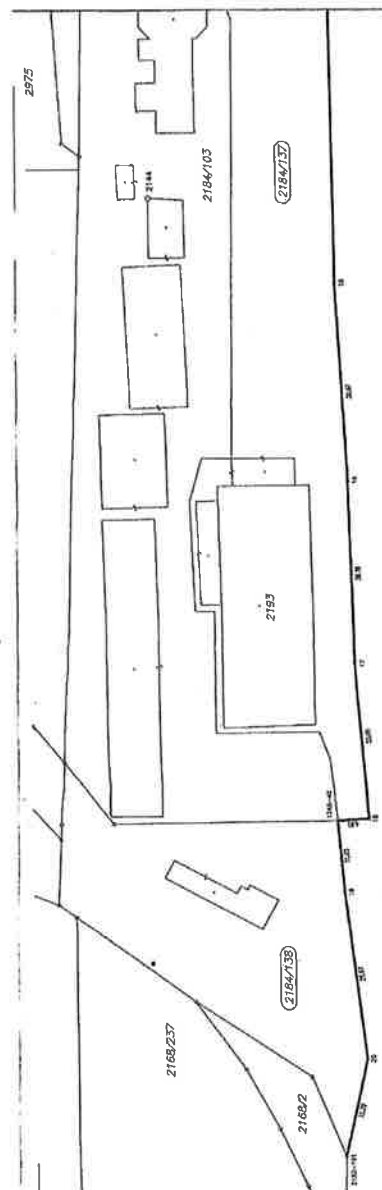
Silvana Drozdová  
 18.6.2010  
 899/2010



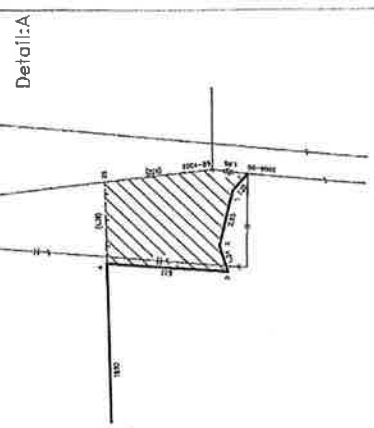


2186/7





2:184/1



Detail: A

Sposobnost saofebnih (S-JSK)

Číslo bodu	Y	X	Pod. št.	Priručenie
1	4977002.71	1087782.58	3	stavebné
2	4977005.00	1087782.58	3	obutok
3	4977005.00	1087774.89	3	rob. zdoby
4	4977005.00	1087772.03	3	M/b
5	497712.35	1087756.03	3	plat. zrok
6	497720.77	1087781.20	3	plat. zrok
7	497746.94	1087705.38	3	plat. zrok
8	497751.27	1087705.38	3	plat. zrok
9	497812.27	1087802.14	3	stavebné platu
10	497822.86	1087803.03	3	plat. zrok
11	497816.57	1087811.13	3	plat. zrok
12	497835.31	1087864.59	3	h/b
13	497835.31	1087844.74	3	plat. zrok
14	497835.31	1087844.74	3	plat. zrok
15	497835.31	1087844.74	3	plat. zrok
16	497835.31	1087844.74	3	plat. zrok
17	497835.24	1087844.84	3	plat. zrok
18	497835.24	1087844.57	3	plat. zrok
19	497841.87	1087833.52	3	stavebné platu

Sposobnost saofebnih (S-JSK)

Číslo bodu	Y	X	Pod. št.	Priručenie
20	497852.83	1087833.84	3	stavebné platu
21	497858.89	1087850.66	3	M/b
22	497872.28	1087863.33	3	priručie
23	497863.14	1087863.33	3	priručie
24	497869.85	1087775.37	3	rob. zdoby
25	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
26	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
27	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
28	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
29	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
30	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
31	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
32	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
33	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
34	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
35	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
36	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
37	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
38	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
39	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok
40	497876.19	1087822.16	3	plat. zrok

