

rekreačnímu i vrcholovému sportu.

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	860,-	1,232		1 059,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3345/2, část	430,00	1 059,52	455 593,60
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					455 593,60

Pozemek p.č.3345/2, část - zjištěná cena = 455 593,60 Kč

Pozemek p.č.3345/14, část

Předmětem ocenění je část pozemku parcely č.3345/14 vedené v evidenci KN v druhu ostatní plocha, ve skutečnosti je pozemek využíván pro umístění centrálního tenisového kurtu s tribunami.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek je součástí rozsáhlého tenisového areálu historicky úspěšně sloužícího rekreačnímu i vrcholovému sportu.	III	0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,290$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 0,882$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 1,290 * 0,882 = 1,232$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	860,-	1,232		1 059,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3345/14	2 100,00	1 059,52	2 224 992,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					2 224 992,-

Pozemek p.č.3345/14, část - zjištěná cena = 2 224 992,- Kč

Rekapitulace pozemků pro stanovení ročního užítku práva stavby:

Pozemek p.č.3343/1, část	67 809,60 Kč
Pozemek p.č.3345/16, část	144 095,40 Kč
Pozemek p.č.3344/4, část	25 428,60 Kč
Pozemek p.č.3344/3, část	31 785,60 Kč
Pozemek p.č.3345/2, část	455 593,60 Kč
Pozemek p.č.3345/14, část	2 224 992,- Kč
	2 949 704,80 Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou §39 odst. 1)

Doba užívání do zániku práva stavby: *n* 7 let

Doba užívání pro výpočet omezena na 5 let.

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku:

Cena pozemku: 2 949 704,80 Kč

5 % * 0,05

Roční užitek: *ru* 147 485,24 Kč

Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou CPS_N :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 147 485,24 * 5$$

$$CPS_N = 737 426,20 \text{ Kč}$$

Právo stavby - hala TK PRECHEZA - zjištěná cena = 737 426,20 Kč

Stanovení výše stavebního platu.

Z článku IV. návrhu smlouvy o zřízení práv stavby vyplývá, že celková úplata sjednaná za zřízení práva stavby bude splácena stavebníkem vlastníkovi prostřednictvím pravidelných opěťujících se měsíčních splátek. Tzn. dle výše uvedeného lze konstatovat, že bude dle smluvního ujednání v sedmiletém období realizováno celkem 84 opěťujících se splátek majících tak charakter stavebního platu ve smyslu § 1247, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Stavební plat (měsíční) bude stanoven jako poměrná část výše uvedené ceny práva stavby, a to jako 1/84 ceny práva stavby, což činí 8 778,93 Kč po zaokrouhlení na celé Kč pak stavební plat činí 8 779,- Kč.

Rekapitulace stanovených cen

1. Ocenění práva stavby

1.1. Právo stavby - hala TK PRECHEZA

737 426,- Kč

1. Ocenění práva stavby celkem

737 426,- Kč

Výsledná cena práva stavby po zaokrouhlení dle § 50:

737 430,- Kč

2. Stanovení stavebního platu

1.1. Stavební plat (měsíční) činí

8 779,- Kč

2. Celkem 84 splátek stavebního platu činí

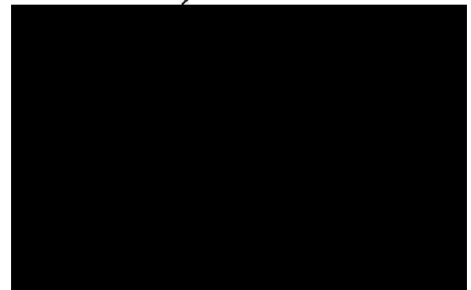
737 436,- Kč

C. Závěrečná rekapitulace

ocenění věcného práva k nemovitým věcem, a to „práva stavby“ svědčícího pro budoucí výstavbou dotčené části pozemků, a to pozemku p.č.3343/1, pozemku p.č.3344/3, pozemku p.č.3344/4, pozemku p.č.3345/2, pozemku p.č.3345/14 a pozemku p.č.3345/16, vše v k.ú. Přerov, obci Přerov, okrese Přerov	
Předmět ocenění	Cena
právo stavby - hala TK PRECHEZA	737 430,- Kč
stavební plat jako opěťující se měsíční plnění po dobu 84 měsíců, respektive po dobu 7 let v souladu s ujednáními obsaženými v článku III. a článku IV návrhu smlouvy o zřízení práva stavby	8 779,- Kč zaokrouhleno

*právo stavby – hala TK PRECHEZA, cena slovy: sedmsetřicetsedmtisícčtyřistatřicet Kč
stavební plat, cena slovy: osmtisícsemsetsedmdesátdevět Kč*

V Přerově, 9.9.2014



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3423/99, pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků, stavebnictví odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.1333-20/2014 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- fotografie pořízené při místním šetření 2 x A4
- kopie části územního rozhodnutí č.84/2012 vydaného MMPr, Odborem stavebního úřadu a životního prostředí, oddělením Stavební úřad dne 1.6.2012, pravomocné ke dni 17.10.2012, týkající se umístění stavby „HALA NA TK-COURTSOL v areálu TK PRECOLOR PLUS Přerov“ 6 x A4
- kopie části rozhodnutí vydaného Krajským úřadem Olomouckého kraje, Odborem strategického rozvoje, pod sp.zn.: KÚOK/68304/2012/OSR/105, dne 26.9.2012, pravomocné ke dni 17.10.2012, kterým se potvrzuje výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu MMPr 1 x A4
- informativní kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov, ze dne 8.9.2014 1 x A4
- kopie objednávky č.7079/2014 ze dne 3.9.2014 1 x A4

P o z n á m k a:

Tento znalecký posudek a ocenění je vypracován ve třech stejnopisech: 2x pro objednatele a 1x pro zpracovatele s uložením v elektronické podobě.