

**DOŠLO DNE: 10.12.2015 ČÍSLO JEDNACÍ: 33146/15**

**Žadatel:** 

**Bytem:** 

**Věc:** Prodej pozemku parc.č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, a části pozemku parc.č. 17/1 – ostatní plocha, vše v k.ú. Jaktař

**Předmět a účel prodeje:**

Na pozemku parc.č. 16, zast. plocha a nádvoří, o výměře 106 m<sup>2</sup>, se nachází dílna ve vlastnictví žadatele, a část pozemku parc.č. 17/1, ostatní plocha, označená dle nezapsaného GP novým parc.č. 17/5, o výměře cca 124 m<sup>2</sup>, k.ú. Jaktař, tvoří obslužné okolí této dílny. Na snímku katastrální mapy je zakreslena unimobuňka, která bude dle domluvy s kupujícím před podpisem smlouvy odstraněna.

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Cena:**

Podle znaleckého posudku  
212.700,- Kč (925,- Kč/m<sup>2</sup>)

**Stanoviska:**

**OHA:** souhlasí

**RMO:**

13.1.2016 č.u. 985/29 RM 16 5a) – schválený záměr prodeje

**ZMO:**

**Zveřejnění:**

č. 129/16 (od 25.2.2016 do 14.3.2016)

**Poznámky:**

**GINIS:** Smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava



MMOPP00FSFIO

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sps. značka
podatelna		-10-
Došlo:	10. 12. 2015	Zprac.
Č.j.:	145/PSP/2015	Sk.zn/č.
Přílohy	/ Poč. listů	2

sp. zn. 33146/2015/MMI

### A. Žadatel:

Fyzická osoba  Fyzická osoba podnikající  Právní osoba

Jméno  
Titul před  
Adresa trval  
Ulice  
Část obce  
Telefon  
Kontaktní ad



Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

### B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo 16	m <sup>2</sup> 106	kultura ZASTAV. PLOCHA A NADVOJE	Katastr JALTAŘ 711 730
2:	Parcela číslo 17/4	m <sup>2</sup> 96	kultura OSTATNÍ PLOCHA	Katastr JALTAŘ 711 730
3:	Parcela číslo —	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

### C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

JEDNÁ SE O POZEMEK PARCELA Č. 16, NA KTERÉM JE BUDOVA VE VLASTNICTVÍ ŽADATELE A ČÁST POZEMKU 17/4 O VÝMĚŘE 96 m<sup>2</sup> PŘÍSLUŠEJÍCÍ K BUDOVĚ VE VLASTNICTVÍ ŽADATELE.

### D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.



MMOPP00FSS9E

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 občanského zákoníku

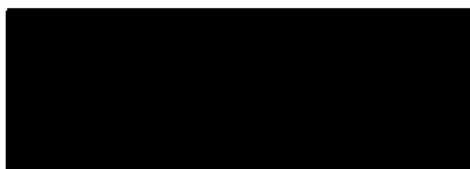
### Článek I.

#### Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9007105247**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále jen „prodávající“

Kupující:  
Bytem :  
Datum narození:



dále jen „kupující“

### Článek II.

Prodávající je vlastníkem pozemků **parc. č. 16**, zastavěná plocha o výměře 106 m<sup>2</sup> a **parc. č. 17/1**, ostatní plocha o výměře 7390 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 740 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Jaktař**, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 1846-5009/2016 ze dne 22. 2. 2016, zhotoveným společností GEOPA, s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pod č. 271/2016 dne 26. 2. 2016 byla z pozemku parc. č. 17/1 oddělena část pozemku označené novým parc. č. 17/5 o výměře 124 m<sup>2</sup> v k. ú. Jaktař.  
Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

#### Článek III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemky **parc. č. 16** o výměře 106 m<sup>2</sup>, **parc. č. 17/5** o výměře 124 m<sup>2</sup>, specifikovaný výše uvedeným geometrickým plánem, (dále také jen „**předmětné pozemky**“) a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

#### Článek IV.

Kupní cena předmětných pozemků činí **212.700,-Kč** (slovy: dvěstědvanácttisícdmsetkorunčeských) a byla stanovena dle znaleckého posudku č. 2053-084/14 ze dne 12. 11. 2014 zhotoveným znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou.

Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že předmětné pozemky a stavba umístěná na pozemku parc. č.16 v katastrálním území Jaktař, splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu, které činí 4.356,-Kč.

Kupní cenu předmětných pozemků ve výši 212.700,- Kč a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.356,-Kč, tj. celkem 217.056,- Kč, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

#### Článek V.

Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky.

Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.

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 nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

#### Článek VI.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

## Článek VII.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

## Článek VIII.

Uzavřením této smlouvy o koupi předmětných pozemků pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.

Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží kupující, tři vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Záměr Statutárního města Opavy prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 25. 2. 2016 do 14. 3. 2016 pod poř. č. 129/16.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 16, odst. ., písm. .).

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

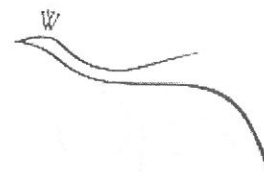
Za prodávajícího

Kupující

\_\_\_\_\_  
Ing. Radim Křupala  
primátor

\_\_\_\_\_

# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



## ODBOR VÝSTAVBY

### CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn: MMOP 35772/2016/33146/2015/MMI  
Ze dne: 22.3.2016  
Spisová značka: **VYST/7647/2016/Ja**  
Naše značka (Č.j.): MMOP 37151/2016  
Vyřizuje: Jitka Jatelová  
Pracoviště: **Krnovská 71C**  
Telefon: 553 756 844  
Fax: 553 756 141  
E-mail: jitka.jatelova@opava-city.cz  
Datum: 24.3.2016



MMOPX0194I00

## SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku, kterou dne 22.3.2016 podal

**Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 26 Opava**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**s d ě l u j e ,**

že dělení pozemku parc. č. **17/1** v katastrálním území Jaktař, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku a zároveň

**s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r**

na rozdělení pozemku, tak, jak je zakresleno v situačním výkrese na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:500, na němž je dělení zakresleno červenou barvou a na geometrickém plánu č. 1846-5009/2016 ze dne 22.2.2016, na němž je dělení okótováno, a který je ověřen úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Rudolfem Ťapt'uchem.

Žádost o dělení pozemku je odůvodněna. Nově vzniklý oddělený pozemek parc.č. 17/5 o výměře 124m<sup>2</sup> v k.ú. Jaktař je určen k prodeji vlastníkovi domu na pozemku parc.č. 16 v k.ú. Jaktař.

Žádost o dělení pozemku byla podána vlastníkem pozemku.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.


"otisk úředního razítka"

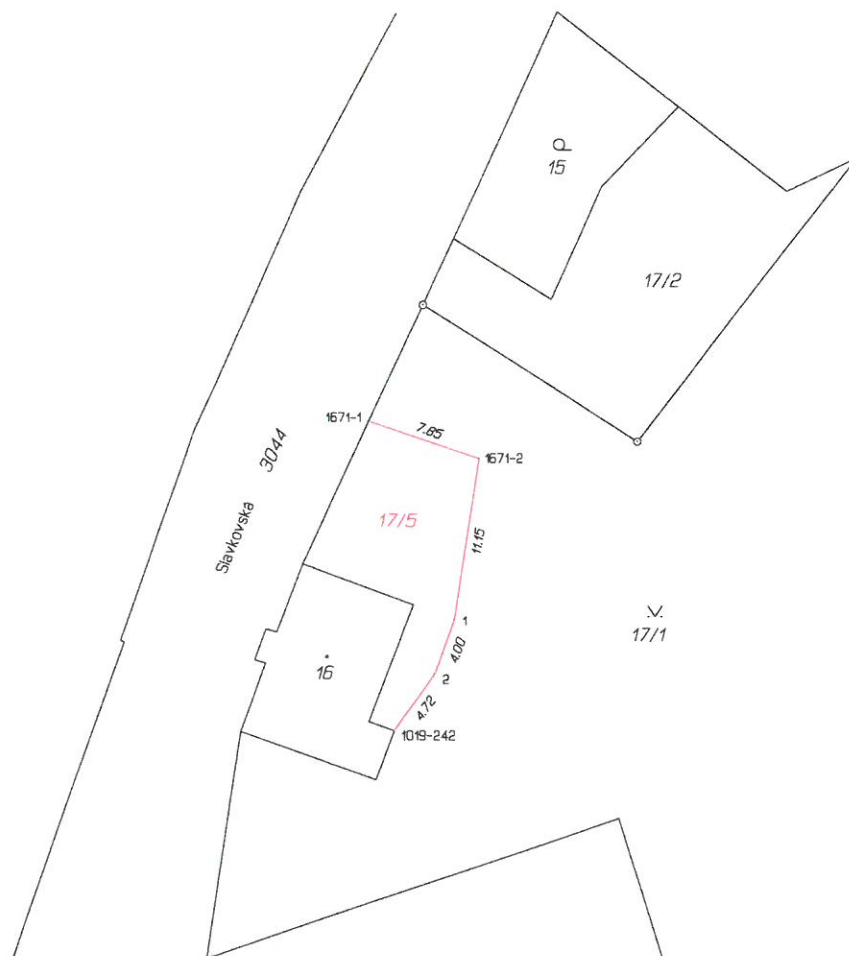
MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY  
odbor výstavby

Jitka Jatelová  
referent odboru výstavby

11MOP00F559E

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnickví	Výměra dílu
											ha	m <sup>2</sup>	
17/1	73	90	ost. pl.	17/1	72	66	ost. pl.		2				
			zeleň				zeleň						
				17/5	1	24	jiná pl.		2	17/1			
	73	90			73	90							

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b>  <i>rozdělení pozemku</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>22.2.2016</i> Číslo: <i>39/2016</i>	Dne: <i>26-02-2016</i> Číslo: <i>38/2016</i>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o. Horní náměstí 55 746 01 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>1846 - 5009 / 2016</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-271/2016-806 2016.02.26 07:52:15 CET	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Jaktař</i>		
Mapový list: <i>OP 9 - 3 / 12</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>dle seznamu souřadnic</i>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1019-245	499171.78	1086361.88	3	roh budovy
1671-1	499173.64	1086340.67	3	roh betonu
1671-2	499166.24	1086343.22	3	roh betonu
1	499167.81	1086354.25	3	roh jámky
2	499169.09	1086357.98	3	roh jámky

PŘÍLOHA SDĚLENÍ SI ZN VIT/7647/2016  
ZE DNE 24.3.2016

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY  
odbor výstavby



*Koly jsou v příloženém GP*

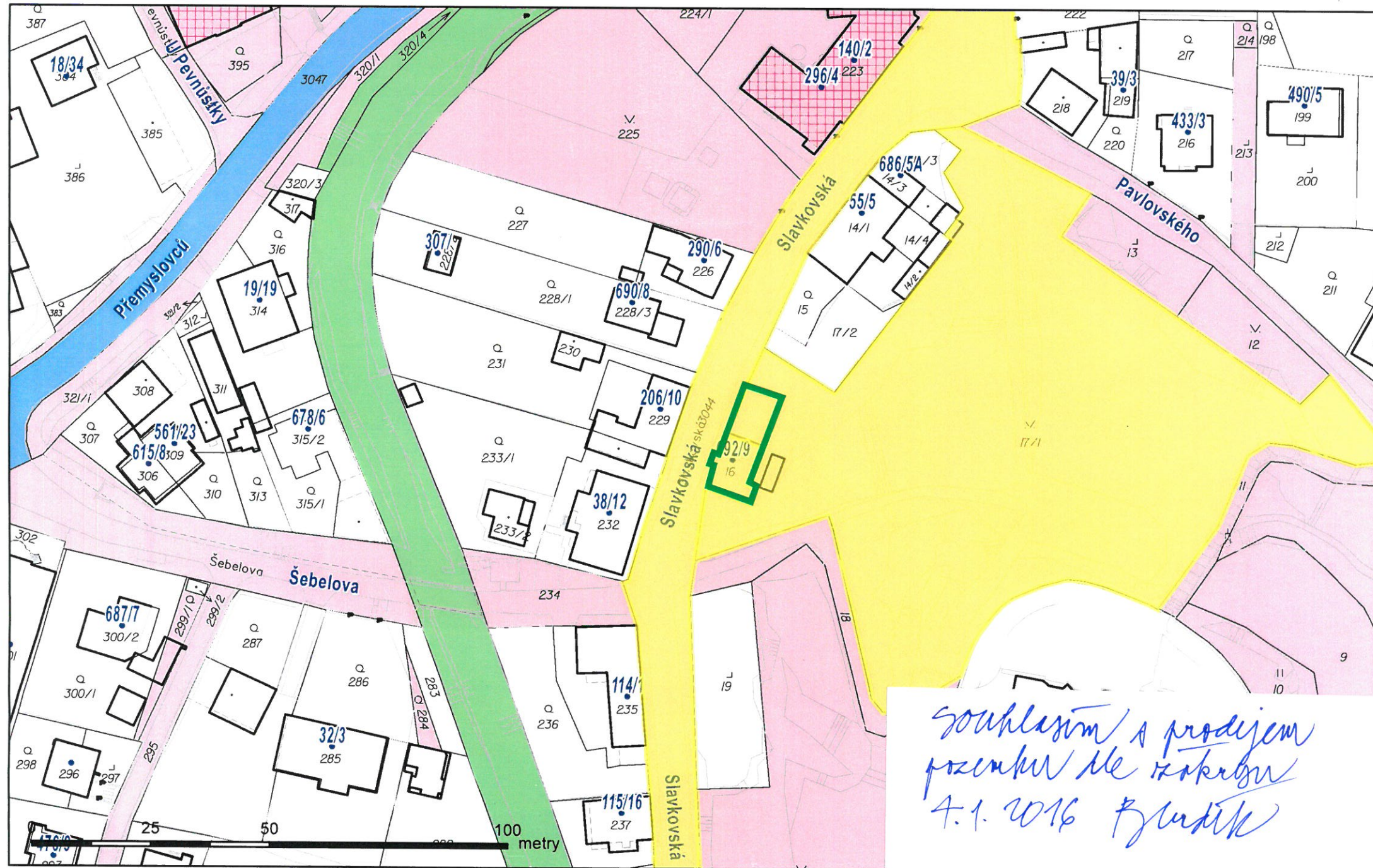


V.  
17/1

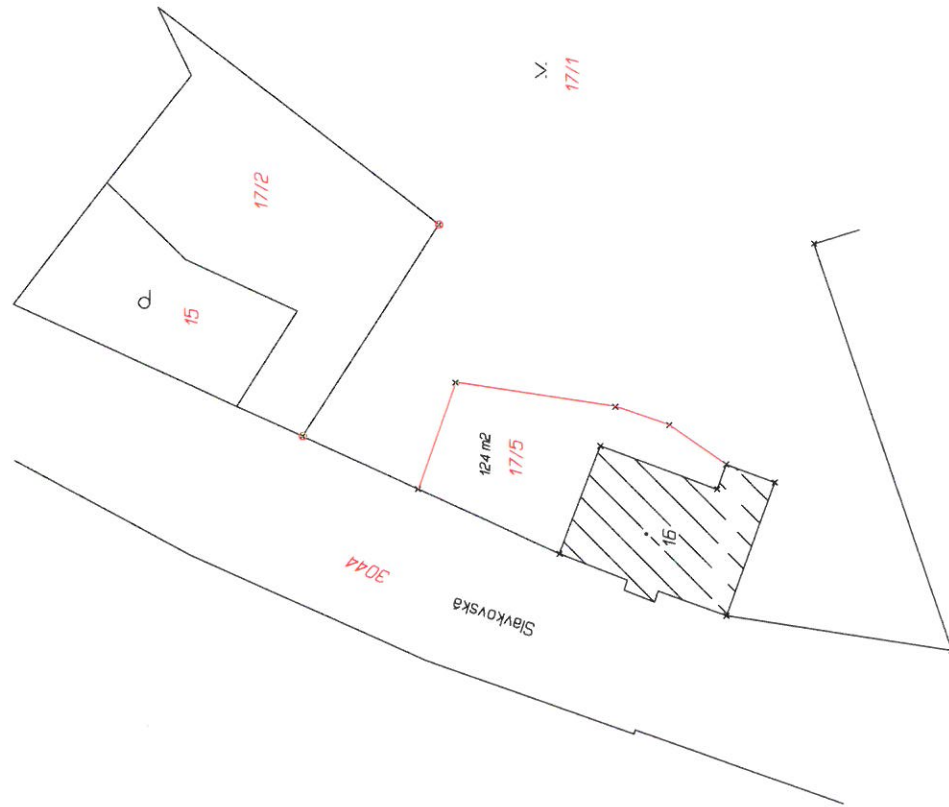
*PŘÍLOHA SDĚLENÍ SP. ZM. VYK/7047/2016/16  
ZE PNĚ 24.3.2016*

**MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY**  
**odbor výstavby**





*Souhlasím a prodávám  
pozemek ke katastru  
4.1.2016 Bzudík*



Souhlasim s podkladem - nově GP

15.2.2016 B. M. [Signature]

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 2053-084/14**

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitostí – pozemky č. parc. 16 a č. parc. 17/1,  
vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

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

**Účel ocenění:** Pro interní potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem oceňovaných pozemků.



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

---

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 12. 11. 2014

*Datum místního šetření:* 12. 11. 2014

*Účastníci místního šetření:* znalec.

V Opavě, dne 14. 11. 2014.

---

*Tento posudek obsahuje 8 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.*

## A. Nález

### **1. Znalecký úkol**

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemků č. parc. 16 (celá výměra) a č. parc. 17/1 (1 m<sup>2</sup> – příslušný geometrický plán není dosud k dispozici), vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Jak je zřejmé z objednávky, posudek bude sloužit pro interní potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem oceňovaných pozemků.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Pozemky č. parc. 16 a 17/1  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Jaktař  
Počet obyvatel: 58.054  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 12. 11. 2014.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z KN LV č. 740 ze dne 31. 10. 2014.
- Kopie katastrální mapy ze dne 31. 10. 2014.
- Kopie územního plánu ze dne 31. 10. 2014.
  
- Použitá literatura:
  - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2014b).
  - Teorie oceňování nemovitostí (A. Bradáč, CERM Brno, 2009)
  - Oceňování nemovitostí na tržních principech (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 1996)
  - Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 2004)
  - Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, EKOPRESS Praha, 2006)
  - Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil, Oeconomica Praha, 2007)
  - Základy oceňování nemovitostí (D. Dušek, VŠE Praha, 2006)
  - Oceňování podniku (E. Kislingerová, C. H. Beck Praha, 2001)
  - Metody oceňování podniku (M. Mařík a kol., EKOPRESS Praha)
  - Nemovitosti, oceňování a právní vztahy (A. Bradáč, J. Fiala, Linde Praha, 1996)



## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 740, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 16 a č. parc. 17/1, situované v Opavě, část obce Jaktař, ulice Slavkovská. Na pozemku č. parc. 16 se nachází stavba č. p. 692 – obč. vyb. ve vlastnictví jiného subjektu [REDAKCE] sloužící jako zámečnická dílna. Část pozemku č. parc. 17/1 (přílehlá k ulici Slavkovská) tvoří s pozemkem č. parc. 16 funkční celek (příslušný geometrický plán není dosud k dispozici).

V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě.

Jak je zřejmé z dostupných podkladů, na oceňovaných pozemcích nevážnou žádná věcná břemena.

## **7. Obsah posudku**

- Pozemek č. parc. 16, k. ú. Jaktař (celá výměra)
- Pozemek č. parc. 17/1, k. ú. Jaktař (1 m<sup>2</sup>)

## **B. Posudek I – administrativní cena**

### **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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - pozemek zastavěný stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,884}$$



## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,754$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,667$$

### 1. Pozemek č. parc. 16, k. ú. Jaktář

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = 0,884$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = 0,754$$



**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,884 * 1,000 * 0,754 = 0,667$

**Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,667		920,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	16	106,00	920,46	97.568,76
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>97.568,76</b>

**Pozemek č. parc. 16 - zjištěná cena = 97.568,76 Kč**

**2. Pozemek č. parc. 17/1, k. ú. Jaktář**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,884**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,754**

**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,884 * 1,000 * 0,754 = 0,667$

**Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,667		920,46





Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	17/1	1,00	920,46	920,46
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>920,46</b>

**Pozemek č. parc. 17/1 - zjištěná cena = 920,46 Kč**

## C. Rekapitulace administrativní ceny (po zaokrouhlení)

<b>1. Ocenění pozemků</b>	
- Pozemek č. parc. 16, k. ú. Jaktář	97.570,00 Kč
- Pozemek č. parc. 17/1, k. ú. Jaktář	920,00 Kč/m <sup>2</sup>

## D. Závěr posudku I

**Celková administrativní cena** pozemku č. parc. 16, k. ú. Jaktář činí ke dni odhadu:

**97.570,- Kč**

t.j.slovy **devadesátsedmtisícpětsedmdesát** korunčeských

**Jednotková administrativní cena** pozemku č. parc. 17/1, k. ú. Jaktář činí ke dni odhadu:

**920,- Kč/m<sup>2</sup>**

t.j.slovy **devětsetdvacet** korunčeských

## E. Posudek II – obvyklá cena

### 1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu.

Co se týče informací o realizovaných cenách, z vlastní databáze znalecké kanceláře byly vybrány celkem 3 realizované prodeje obdobných pozemků nacházejících se ve srovnatelných lokalitách. V dané lokalitě je již minimum nezastavěných pozemků vhodných k zastavění rezidenčními, příp. komerčně využitelnými stavbami. Tato skutečnost je rovněž patrná z velmi omezené nabídky realitních kancelářů. Obdobné pozemky se běžně samostatně neobchodují, většinou jsou předmětem převodu společně se stavbami na nich stojícími (bez rozlišení ceny). Pokud se obdobné pozemky (zastavěné stavbami rezidenčními, příp. komerčně využitelnými) prodávají, většinou má jejich vlastnictví význam pouze pro úzký okruh kupujících, omezený obvykle na majitele staveb na nich stojících, příp. staveb sousedních.

Pro porovnání byly vybrány 3 obdobné, komerčně využívané pozemky situované v části obce Předměstí a Jaktář - výběr srovnatelných nabídek byl tedy proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení (sítě), velikost a možnost komerčního užití pozemků.



Pozemek č. 1 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava (58.054 obyv.)  
Katastrální území: Jaktař  
Celková cena: 12.250,- Kč  
Výměra: 11 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 1.114,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace: Usnesení ZMO ze dne 10. 12. 2012, 295/15 ZM 12, 7/15 c)

Pozemek č. 2 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava (58.054 obyv.)  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Celková cena: 1.428.450,- Kč  
Výměra: 1.335 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 1.070,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace: Usnesení ZMO ze dne 15. 9. 2014, 568/25 ZM 14, bod 1a)

Pozemek č. 3 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava (58.054 obyv.)  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Celková cena: 269.100,- Kč  
Výměra: 299 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 900,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace: Kupní smlouva (2014-01)

**2. Vlastní ocenění**

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Váha
1	Jaktař	1.114,00	1,00	1.114,00	1 *)
2	Opava-Předměstí	1.070,00	1,00	1.070,00	1 *)
3	Opava-Předměstí	900,00	1,00	900,00	1 *)

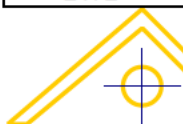
\*) použité váhy zohledňují míru shody s oceňovaným pozemkem

$$ZC = (1.114,00 \cdot 1 + 1.070,00 \cdot 1 + 900,00 \cdot 1) / 3 = \underline{1.028,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: - 10 %  
(okrajová část obce)
- 2) právní vztahy - zástava, VB, nevýhodný pronájem: -
- 3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč]
16	1.028,00	0,90	925,20	106,00	98.071,20
17/1	1.028,00	0,90	925,20	1,00	925,20



### **3. Rekapitulace obvyklé ceny (po zaokrouhlení):**

- Pozemek č. parc. 16, k. ú. Jaktař:	98.000,00 Kč
- Pozemek č. parc. 17/1, k. ú. Jaktař:	925,00 Kč/m <sup>2</sup>

## **F. Závěr posudku II**

**Celková obvyklá cena** pozemku č. parc. 16, k. ú. Jaktař činí ke dni odhadu:

**98.000,- Kč**

t.j. slovy **devadesátosmtisíc** korunčeských

**Jednotková obvyklá cena** pozemku č. parc. 17/1, k. ú. Jaktař činí ke dni odhadu:

**925,- Kč/m<sup>2</sup>**

t.j. slovy **devětsetdvacetpět** korunčeských

V Opavě, dne 14. 11. 2014

## **G. 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. 2053-084/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2053-084/14.*

