

# DOŠLO DNE: 27.11.2015    SPISOVÁ ZN.: 31614/2015

**Žadatel:**    SYNOT REAL ESTATE, k.s., Sokolovská 541/198, 180 00 Praha 8 - Libeň

**Adresa:**    Dolní náměstí 119/1, Opava

**Věc:**    Žádost o koupi části pozemku parc.č. 358/4 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 84m<sup>2</sup>, katastrální území Opava – Město

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 358/4 – zastavěná plocha a nádvoří způsob využití společný dvůr, dle geometrického plánu nově zaměřený pozemek parc.č. 358/5 - zastavěná plocha společný dvůr, o výměře 84m<sup>2</sup>, katastrální území Opava – Město.

Nově zaměřený pozemek parc.č. 358/5 – zastavěná plocha se nachází za budovou č.p. 119 ve vlastnictví žadatele a je užíván k parkování osobních vozidel nájemců domu. Obvyklá cena pozemku dle znaleckého posudku činí 2 900,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 243 600,- Kč. Společnost SYNOT REAL ESTATE, k.s., požaduje snížení kupní ceny na výši 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 126 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Situace:**    Viz. snímek katastrální mapy

**Stanovisko OHA:**    OHA souhlasí s prodejem části pozemku

**Cena:**    nabídková cena společnosti 126 000,- Kč, tj. 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>  
dle znaleckého posudku 243 600,- Kč, tj. 2 900,- Kč/m<sup>2</sup>

**MK:**    ze dne 9.5.2016 nedoporučuje prodej pozemku za sníženou kupní cenu 126 000,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>

**RMO:**    na svém zasedání dne 25.5.2016 pod č.us. 1328/39 RM 16 bod 6. písm. e) neschvaluje snížení kupní ceny 243 600,00 Kč tj. 2 900,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku) na cenu 126 000,00 Kč tj. 1 500 Kč/m<sup>2</sup> za prodej části pozemku parc.č. 358/4 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava – Město, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy



MMOPP00FTEZ5

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-0-
Došlo: 27. 11. 2015	Zprac. HOK.	
Č.j.: 138440/2015	Sk. znih.	
Přílohy: 2 / Poč. lis. 4		

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název	<b>SYNOT REAL ESTATE, k.s.</b>	IČ	<b>26221276</b>
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby <b>komplementář SYNOT-A, a.s. jednající Jitkou Langerovou a Bc. Milanem Zedníkem, předsedou a členem představenstva</b>			

Adresa sídla

Ulice	<b>Sokolovská</b>	Číslo popisné	<b>541</b>	Číslo orientační	<b>198</b>
Část obce	<b>Libeň</b>	Obec	<b>Praha 8</b>	PSC	<b>180 00</b>
Telefon	<b>737-277-157</b>	E-mail	<b>milan.zednik@synot.cz</b>	Dat. schránka	<b>we6giry</b>

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	<b>Jaktáře</b>	Číslo popisné	<b>1475</b>	Číslo orientační	
Část obce	<b>Mařatice</b>	Obec	<b>Uherské Hradiště</b>	PSC	<b>686 01</b>

### 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 358/4	m <sup>2</sup>	90	kultura zastavěná plocha a nádvoří	Katastr Opava - Město
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>		kultura	Katastr
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.):

SYNOT REAL ESTATE, k.s. je vlastníkem přilehlého domu Dolní náměstí 119/1

### 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.

## Honková Radka

**Od:** Zedník Milan <Milan.Zednik@synot.cz>  
**Odesláno:** 2. března 2016 15:57  
**Komu:** Honková Radka  
**Kopie:** Langerová Jitka  
**Předmět:** FW: Pozemek Opava

**Příznak pro zpracování:** Zpracovat  
**Stav příznaku:** Opatřeno příznakem

Dobrý den,

postupu rozumíme a chápeme jej a budeme tedy očekávat stanovisko příslušných orgánů Statutárního města Opavy. Ze zkušeností v jiných případech jsme se doposud nesetkali s akceptací znaleckého posudku soukromého subjektu. Zvláště u tržní ceny je její stanovení subjektivní a výsledky se mohou rozcházet řádově. Pokud to nebude nutné, nepovažujeme zpracování oponentního posudku v tuto chvíli za účelné. Navíc předpokládáme, že Město Opava prodávalo v minulosti více podobných pozemků a má tedy vlastní orientační „cenovou“ mapu.

My jsme cenu zjištěnou Vaším znaleckým posudkem nechali interně nezávisle posoudit realitní kanceláře a znalce. Dále jsme ji srovnali s cenou pozemků v jiných městech, které jsou s tímto pozemkem srovnatelné svým využitím.

Jak uvádíte, na pozemku parkují auta našich nájemců. Naše společnost pozemek nijak nepronajímá, ani jej neužívá.

Považujeme za logické, abychom byli vlastníkem tohoto pozemku a proto jsme o koupi projevili zájem a předkládáme protinabídku 126 000 Kč, abychom tyto peníze investovali do objektu ke zlepšení podmínek nájemcům.

Částka 2 900 Kč/m<sup>2</sup> s ohledem na možnosti využití pozemku a stav povrchů již dle našeho názoru rentabilní není.

Uvítáme, pokud nám alternativně předložíte ještě i nabídku a podmínky na pronájem.

Děkujeme za pochopení a budeme očekávat vyjádření po Vašem projednání.

S pozdravem

1500,- Kč/m<sup>2</sup>  
84 m<sup>2</sup>

### Bc. Milan Zedník

finanční analytik

SYNOT REAL ESTATE, k.s.

tel: +420 572 423 863

mobil: +420 737 277 157

email: [milan.zednik@synot.cz](mailto:milan.zednik@synot.cz)

[www.synotrealestate.cz](http://www.synotrealestate.cz)

**SYNOT REAL ESTATE**

SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sokolovská 541/196, 180 00 Praha 8  
Poštovní adresa: Jákůfka 1475  
638 01 Uherské Hradiště-Motabče

**SYNOT REAL ESTATE**

DOSTANEME VÁS DO HRV

Obsah tohoto emailu včetně příloh zaslaných společně s ním jsou určeny výhradně pro potřeby adresáta a mohou obsahovat důvěrné informace, či informace charakteru obchodního tajemství. Pokud nejste zamýšleným příjemcem zprávy nebo zaměstnancem či zástupcem odpovědným za doručení zprávy, upozorňujeme, že neoprávněné šíření, distribuce, zpřístupnění nebo jiné použití této zprávy či jejich příloh je zakázáno, a to na základě čl. 13 Listiny základních práv a svobod. Pokud jste tuto zprávu obdrželi omylem, informujte prosím o této skutečnosti odesílatele a tuto zprávu vymažte ze systému.

This e-mail and any attached files are intended solely for the use of addressee and may contain confidential information or trade secrets. If you are not the intended recipient or employee or deputy responsible for receiving message, you are hereby notified that any unauthorized dissemination, distribution, disclosure or any other use of this communication or attached files is strictly prohibited, based on the Article 13 of the Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms. If you have received this communication in error, please notify the sender immediately by responding to this e-mail and then delete it from your system.

**From:** Honková Radka [<mailto:Radka.Honkova@opava-city.cz>]

**Sent:** Wednesday, March 02, 2016 10:13 AM

**To:** Zedník Milan <Milan.Zednik@synot.cz>

**Subject:** Pozemek Opava

Dobrý den,

Vaše žádost o slevu z kupní ceny bude předložena k projednání příslušným orgánům Statutárního města Opavy.

## Honková Radka

---

**Od:** Zedník Milan <Milan.Zednik@synot.cz>  
**Odesláno:** 1. března 2016 20:09  
**Komu:** Honková Radka  
**Kopie:** Langerová Jitka; Hábllová Alena  
**Předmět:** FW: Pozemek Opava  
**Přílohy:** Posudek Synot.pdf; Synot GP.pdf; IMG\_1477.JPG

Dobrý den,

projednal jsem obdržené podklady s vedením naší společnosti a dále jsme prověřili cenu zjištěnou znaleckým posudkem.

Po posouzení se domníváme, že zjištěná cena tohoto konkrétního pozemku s ohledem na jeho polohu, fyzický stav a omezené možnosti využití není obvyklá a proto s ní nesouhlasíme.

Za cenu obvyklou a z naší strany akceptovatelnou považujeme částku max. 1 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Budeme očekávat Vaše vyjádření.

Děkujeme.

### Bc. Milan Zedník

finanční analytik  
SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
tel: +420 572 423 863  
mobil: +420 737 277 157  
email: [milan.zednik@synot.cz](mailto:milan.zednik@synot.cz)  
[www.synotrealestate.cz](http://www.synotrealestate.cz)

**SYNOT REAL ESTATE**

SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sokolovská 541/198, 180 00 Praha 8  
Poštovní adresa: Jankůvo 1475  
186 01 Uherské Hradiště-Maňalce



*Obsah tohoto emailu včetně příloh zaslaných společně s ním jsou určeny výhradně pro potřeby adresáta a mohou obsahovat důvěrné informace, či informace charakteru obchodního tajemství. Pokud nejste zamýšleným příjemcem zprávy nebo zaměstnancem či zástupcem odpovědným za doručení zprávy, upozorňujeme, že neoprávněné šíření, distribuce, zpřístupnění nebo jiné použití této zprávy či jejich příloh je zakázáno, a to na základě čl. 13 Listiny základních práv a svobod. Pokud jste tuto zprávu obdrželi omylem, informujte prosím o této skutečnosti odesílatele a tuto zprávu vymažte ze systému.*

*This e-mail and any attached files are intended solely for the use of addressee and may contain confidential information or trade secrets. If you are not the intended recipient or employee or deputy responsible for receiving message, you are hereby notified that any unauthorized dissemination, distribution, disclosure or any other use of this communication or attached files is strictly prohibited, based on the Article 13 of the Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms. If you have received this communication in error, please notify the sender immediately by responding to this e-mail and then delete it from your system.*

**From:** Honková Radka [<mailto:Radka.Honkova@opava-city.cz>]

**Sent:** Tuesday, February 23, 2016 2:51 PM

**To:** Zedník Milan <[Milan.Zednik@synot.cz](mailto:Milan.Zednik@synot.cz)>

**Subject:** Pozemek

Dobrý den,

V rámci vypořádání majetkoprávních vztahů týkající se nově zaměřeného pozemku dle geometrického plánu parc.č. 258/5 zastavěná plocha společný dvůr, o výměře 84m<sup>2</sup>, k.ú. Opava – Město, zasílám přílohou geometrický plán a znalecký posudek.

Prosím o potvrzení že s geometrickým plánem a kupní cenou souhlasíte, následně připravíme kupní smlouvu.

Děkuji,

s pozdravem

Ing. Radka Honková  
vedoucí odd. správy a evidence pozemků  
odbor majetku města pracoviště Krnovská 71C

**STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA**  
**Odbor majetku města**  
**Horní nám. 69**  
**746 26 Opava**

Naše značka:  
SRE/15/MZ/0394

Vyřizuje: Bc. Milan Zedník  
E-mail: [milan.zednik@synot.cz](mailto:milan.zednik@synot.cz)

tel: 572 433 863 Uh. Hradiště dne 24.11.2015

### Výzva – majetkové vypořádání

Dne 15.10.2015 jsme od Vás obdrželi výzvu k majetkovému vypořádání části pozemku parc. č. 358/4 o výměře 90m<sup>2</sup> v k.ú. Opava - Město.

Informujeme Vás tímto, že společnost SYNOT REAL ESTATE, k.s. tento pozemek ke své činnosti nevyužívala a ani k parkování vozidel nevyužívá. Výzvu k úhradě za bezesmluvní užívání z tohoto důvodu považujeme za bezpředmětnou.

Vaše doporučení možného odkoupení pozemku bereme na vědomí a v příloze přikládáme vyplněnou žádost o prodej předmětné části pozemku ve vlastnictví města Opavy.

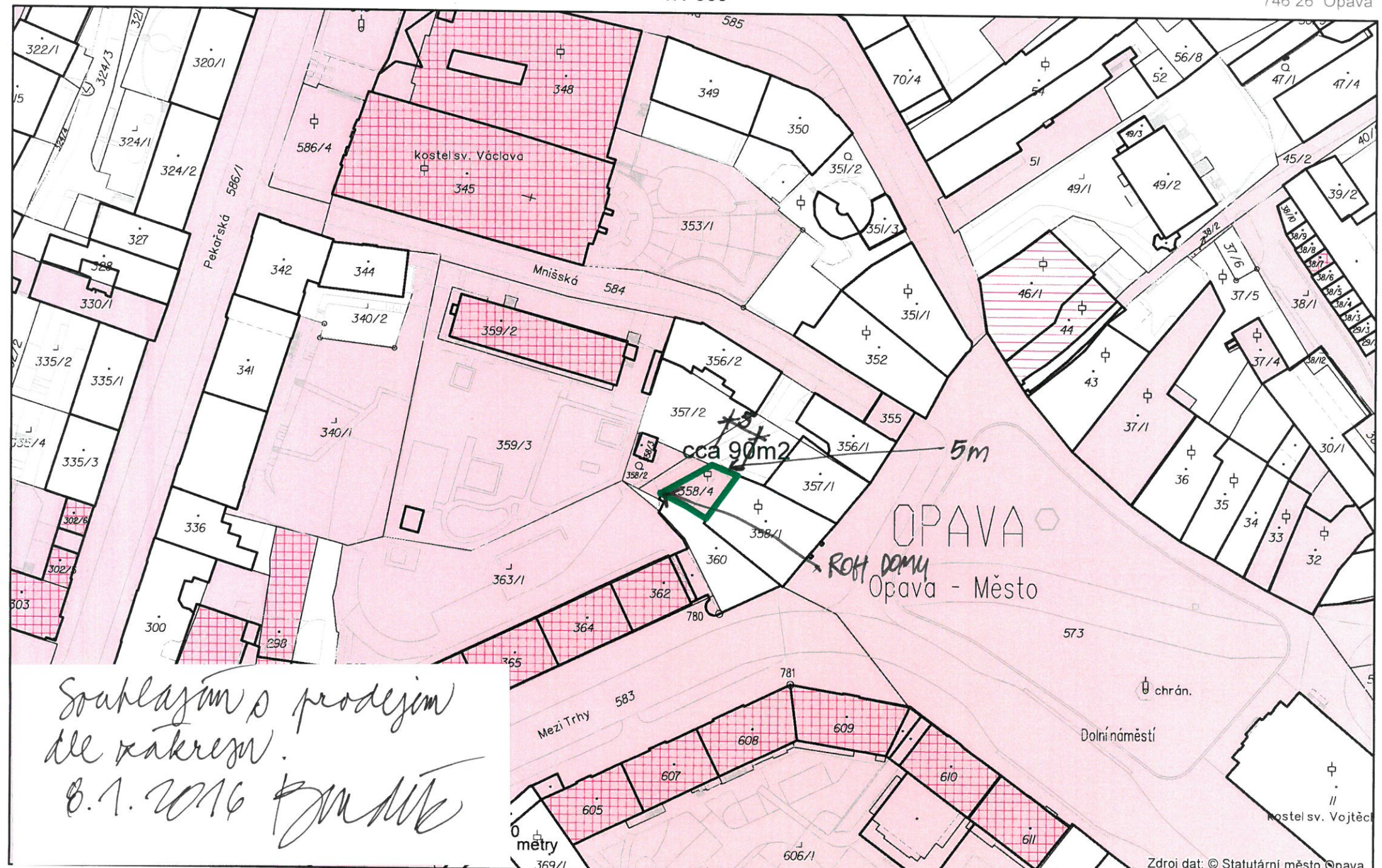
Budeme očekávat sdělení dalšího postupu.

S pozdravem



SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sokolovská 541, 180 00 Praha 8 - Libeň  
Poštovní adresa: Jaktáře 1475, 686 01 Uh. Hradiště  
IČ: 262 21 276, DIČ: CZ26221276, Tel.: 572 423 852

za SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Jitka Langerová  
výkonný ředitel, v plné moci



Souhlasím s prodejem  
dle vzkresu.  
8.1.2016 *[Signature]*





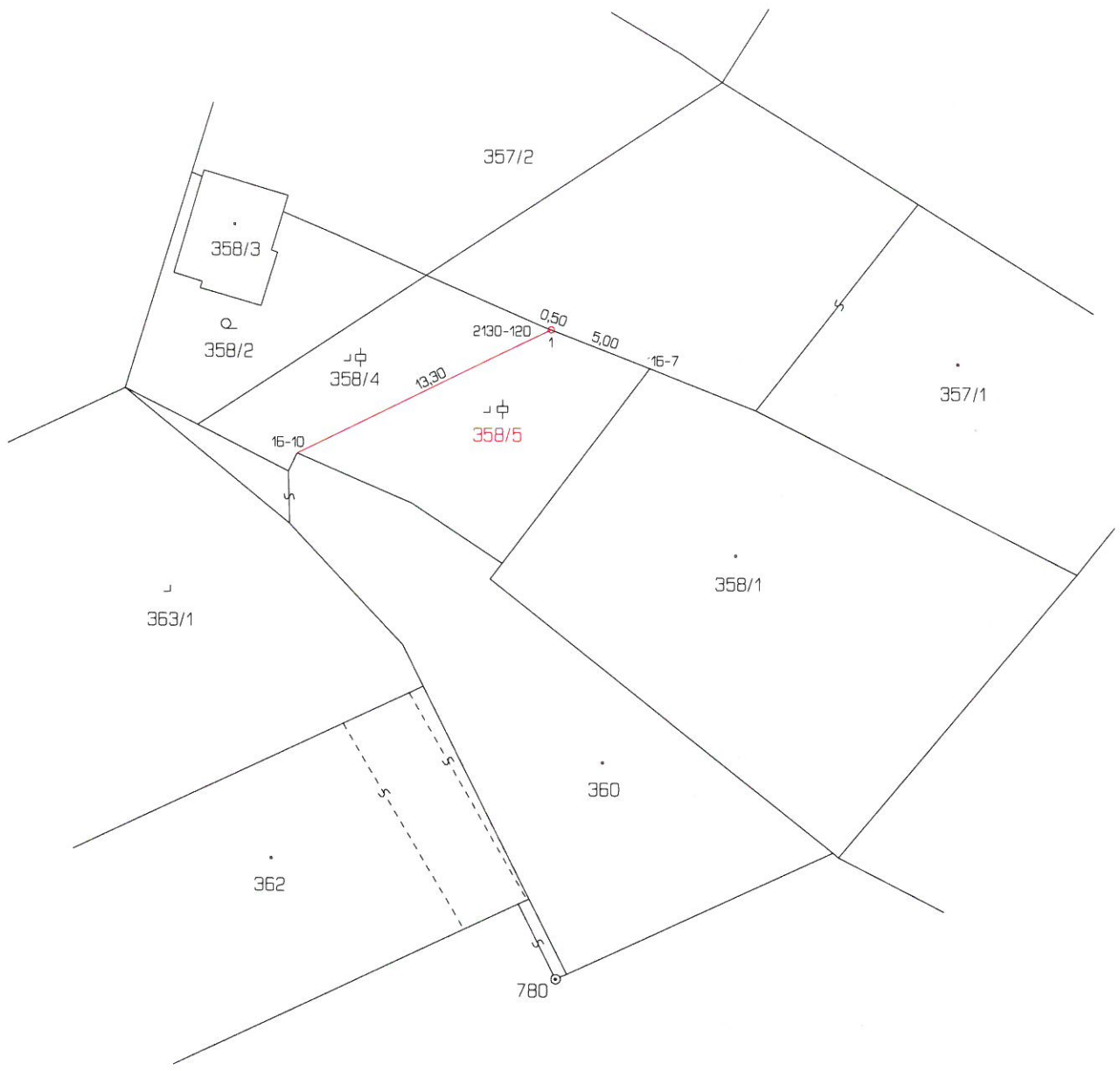
PARKING  
SYNOU



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 <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>	
358/4	1	43	zast. pl. společný dvůr	358/4	59	zast. pl. společný dvůr			0					
				358/5	84	zast. pl. společný dvůr			2	358/4	168		84	
	1	43			1	43								

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996
	Dne: 4. února 2016      Číslo: 111/2016	Dne: 10.2.2016      Číslo: 111/2016
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 507-105/2016	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-184/2016-806 2016.02.09 13:25:01 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava-Město		
Mapový list: Opava 8-3/34		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znakem z plastu, dř. kolíky		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Město (711560)				
16-7	496659.01	1087632.11	3	roh budovy
16-10	496675.63	1087636.18	3	roh budovy
1	496663.67	1087630.32	3	znak z plastu
2130-120	496664.13	1087630.14	3	barva

*Souhlasím s dělením pozemku dle  
 katastr. 23.2.2016 BMDM*

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 288-4/2016

O ceně za 1m<sup>2</sup> části pozemku p.č. 358/4 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava - Město



**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
74626 Opava

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Odhad obvyklé ceny

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 5.2.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45  
747 05 Opava  
telefon: 734 462 558734 462 558  
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 5 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 5.2.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

- 1, Zjištění ceny části pozemku mimo panelovou komunikaci dle platného cenového předpisu.
- 2, Odhad ceny obvyklé za 1m<sup>2</sup> pozemku mimo panelovou komunikaci .

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 358/4 k.ú.Opava - Město  
Adresa předmětu ocenění: Mnišská, D. náměstí  
746 01 Opava  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Město  
Počet obyvatel: 57 772  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 18.1.2016.

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

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 5.2.2016 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Situace zaslaná objednatelem s částí pozemku k ocenění
- 4, Prohlídka dne 18.1.2016

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.vyhlášky 345/2015 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

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 5.2.2016 je vlastníkem pozemku p.č. 358/4 zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr k.ú. Opava - Město  
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Pozemek p.č. 358/4 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Opava - Město tvoří dvorní trakt přilehlé nemovitosti č.p. v majetku jiného vlastníka. Částí pozemku parcelní číslo 358/4 zastavěná plocha a nádvoří prochází místní účelová panelová komunikace sloužící k zásobování obchodů a přístupu na parkoviště ve dvorním traktu bloku domů a na zbývající části pozemku se nachází dvůr přilehlého domu, na kterém uživatelé tohoto domu parkují automobily. Na LV je u pozemku zapsáno věcné

břemeno pro ČEZ Distribuce spočívající ve vedení přípojky pro dům na sousedním pozemku. Zasahuje pouze minimálně do oceňovaného pozemku a jeho využití nijak prakticky neomezuje a neovlivňuje negativně hodnotu pozemku. Předmětem ocenění 1m<sup>2</sup> pozemku je část mimo účelovou komunikaci, zakreslená v situaci zaslané objednatelem, která by měla být oddělena geometrickým plánem. Tímto bude stanovena přesná výměra části pozemku.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město

## **B. 1 ZNALECKÝ POSUDEK 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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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

5

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

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,100}$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	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 - Pozemek je přístupný pouze průchodem přes budovu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,100 = \mathbf{1,067}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	2 100,-	1,067		2 240,70	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	358/4	1,00	2 240,70
Stavební pozemek - celkem			1,00 m <sup>2</sup>	<b>2 240,70</b>

### Ocenění staveb na pozemcích

#### Zpevněná plocha ze zámkové dlažby

Povrch zpevněn zámkovou dlažbou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 1,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 270,09</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 m <sup>2</sup> * 1 270,09 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 270,09 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>635,04 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,100
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>698,54 Kč</b>

**Zpevněná plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena** = **698,54 Kč**

**Cena staveb celkem** = **698,54 Kč**

Pozemky - celkem + **2 240,70 Kč**

**Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město - zjištěná cena** = **2 939,24 Kč**



## Rekapitulace výsledných cen

### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město

2 939,20 Kč

### 1. Ocenění pozemků celkem

2 939,20 Kč

**Celkem**

---

2 939,20 Kč

## Rekapitulace výsledných cen, celkem

**2 939,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**2 940,- Kč**

slovy: Dvatisícdevětsetčtyřicet Kč

## **B.2 ZNALECKÝ POSUDEK – odhad obvyklé ceny**

### **1, Analýza trhu**

Pro porovnání hledáme kupní ceny realizovaných převodů podobných pozemků, nebo pozemky v nabídce na realitním trhu.

Pro srovnání byly nalezeny realizované prodeje podobných pozemků v lokalitě Opava město. Pro srovnání byly vybrány 3 vzorky realizovaných prodejů pozemků stejného nebo podobného užití. Výběr byl proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení pozemků.

### **Vzorek č.1 - prodej pozemku**

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 3.766.660,- Kč

Výměra: 862 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 4.370,- Kč/m<sup>2</sup>

Prodej v 05/2014

Stavební pozemek 862 m<sup>2</sup> centru s blízkou dostupností všech služeb. Pozemek je rovinný, napojen na veškeré IS. Část pozemku je zastavěna stavbou s komerční využitelností obchody, kanceláře, část pozemku tvoří dvůr ve vnitrobloku s využitím pro parkování vozidel nájemců a zásobování obchodů.

### **Vzorek č.2 - prodej pozemku**

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 121.800,-

Výměra: 42 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 2.900,- Kč/m<sup>2</sup>

Prodej 12/2014

Pozemek v centru města ve dvoře starší zástavby objektů s komerční využitelností a byty. Pozemek je zastavěn objektem s komerčním využitím.

### **Vzorek č.3 - prodej pozemku**

Obec : Opava

Katastrální území: Opava - Město

Realizovaná cena: 675.616,- Kč

Výměra: 261 m<sup>2</sup>

Jednotková cena 2.589,- Kč/m<sup>2</sup>

Prodej 08/2014

Pozemek v centru města ve starší zástavbě objektů s komerční využitelností a byty. Pozemek je zastavěn objektem s komerčním využitím jako kanceláří. Část pozemku tvoří parkovací plochu před objektem.

## **2. Vlastní ocenění**

Jedná se o realizované prodeje pozemků situované v obdobných lokalitách. Jde o pozemky pod domy v centru města a dvory přináležející k nim s možností napojení na sítě. Jedná se o realizované prodeje v roce 2014. V roce 2015 nebyly žádné prodeje podobných pozemků v této lokalitě realizovány. Proto byl zvolen objektivizační koeficient s hodnotou 1,02. U porovnávacího vzorku č. 1 se jednalo o prodej za cenu stanovenou dle cenového předpisu, který v době ocenění jako podkladu pro prodej byl na velmi vysoké úrovni. Toto je zohledněno váhou tohoto srovnávacího vzorku při stanovení obvyklé ceny.

	Poloha pozemku	ZC (Kč/m2)	Obj. koef.	ZCU (Kč/m2)	Váha
1	Opava Město	4370	1,02	4457	1
2	Opava Město	2900	1,02	2958	3
3	Opava Město	2589	1,02	2641	3

$$ZC = (4457*1+2958*3+2641*3)/7 = 3036,3$$

**Kč/m2**

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaných pozemků:

- 1) Poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití
- 2) Právní vztahy (zástavy, věcná břemena, nevýhodný pronájem)
- 3) Širší vztahy (životní prostředí, součásti apod.)

Ad 1) -5% tvar a velikost pozemku s vlivem na volnou prodejnost

Ad 2) 0% věcné břemeno prakticky neovlivňuje využití pozemku

Ad 3) 0%

Č. parcely	ZC (Kč/m2)	Koef	ZCU (Kč/m2)	Výměra (m2)	Obvyklá cena
358/4	3 036,30	0,95	2 884,49	1,00	2 884,49
<b>Obvyklá cena (Kč)</b>					<b>2 884,49</b>

**Obvyklá cena nemovitosti, části pozemku p.č 358/4 za 1m2 po zaokrouhlení činí ke dni odhadu 2.900,- Kč**

Slovy: Dvatisícdevětset Kč

## **C. Závěr**

**Administrativní cena za 1m2 zjištěná ke dni odhadu**

**2.940,- Kč**

slovy: Dvatisícdevětsetčtyřicet- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti za 1m2 ke dni odhadu**

**2.900,- Kč**

Slovy: Dvatisícdevětset Kč

V Opavě 5.2.2016

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

#### **D. 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. 288-4/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 288-4/2016.