

# SPISOVÁ ZN.: 17164/2012/MMI

**Věc:** Prodej pozemků parc.č. st. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 759m<sup>2</sup>, parc.č. 1553/4 - zahrada o výměře 540m<sup>2</sup>, část pozemku parc.č. 2347/2 – ostatní plocha o výměře 77m<sup>2</sup>, katastrální území Kateřinky u Opavy

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. st. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 759m<sup>2</sup>, který je v části zastavěn stavbou restaurace CONTACT, část pozemku je využívána jako manipulační a parkovací plocha. Dále se jedná o pozemek parc.č. 1553/4 - zahrada o výměře 540m<sup>2</sup>, na kterém se nachází ochranná zeleň a v letních měsících je zde umístěno venkovní posezení. Dále se jedná o nově zaměřený pozemek parc.č. 2347/6 – ostatní plocha, o výměře 77m<sup>2</sup>, na kterém se nachází ochranná zeleň. Celková výměra předmětných pozemků je 1 376m<sup>2</sup>.

Odbor majetku města již od roku 2009 vede s vlastníkem jednání o prodeji, dosud bezúspěšně, vlastník objektu neustále nesouhlasí s kupní cenou.

Byly vypracovány znalecké posudky s cenou obvyklou:

- z roku 2009, zpracovatel Ing. Sedláček, cena obvyklá 1 654,- Kč/m<sup>2</sup>
- z roku 2012, zpracovatel Ing. Ševčíková, cena obvyklá 1 618,- Kč/m<sup>2</sup>
- z roku 2014 zadaný nezávisle Okresním soudem v Karviné, pobočka v Havířově, zpracovatel Znalecký ústav qdq service s.r.o., jednatel společnosti Ing. Jan Sedláček, cena obvyklá 1 186,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Celá věc je v současné době u soudu, kde SMO vymáhá po vlastníku objektu bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání předmětných pozemků.

Vlastník objektu pan [REDAKCE] navrhuje SMO smír s tím, že má zájem předmětné pozemky koupit, ale za cenu dohodou ve výši 1.100.800,00 Kč tj. 800,00 Kč/m<sup>2</sup>. Odvolává se na dva znalecké posudky, které nechal zpracovat, ve kterých je stanovena cena administrativní, posudek z roku 2013 cena 760,00 Kč/m<sup>2</sup>, posudek z roku 2014 cena 750,00 Kč/m<sup>2</sup>. Rovněž pan [REDAKCE] upozorňuje na to, že významně napomohl narovnání všech majetkových vztahů, které vznikly v obchodní zóně Globus (podrobnější popis je uveden v dopise advokátní kanceláře Reclíková & Kaniok ze dne 11.8.2016).

Cena pozemků obvyklá, dle znaleckého posudku z roku 2014, zadaného okresním soudem, zpracovatel qdq services - Ing. Sedláček, činní celkem 1.632.000,00 Kč tj. 1 186,00 Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu schválilo Zastupitelstvo statutárního města Opavy na své zasedání dne 9.3.2015.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

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

**MK:** ze dne 23.1.2017 nedoporučuje snížení kupní ceny pozemku na 800 Kč/m<sup>2</sup>

**ZMO:** Zastupitelstvo statutárního města Opavy na své zasedání dne 9.3.2015 pod č.usn. 57/4 ZM 15 bod 6. neschvaluje snížení kupní ceny ve výši 1.632.000,00 Kč tj. 1 186,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku zadaného soudem ) na cenu 1.035.500,00 Kč tj. 753,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku předloženého kupujícím), za prodej pozemků parc.č. st. 559 - zastavěná plocha, parc.č. 1553/4 – zahrada, části pozemku parc.č. 2347/2 – ostatní plocha, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 2347/6 – ostatní plocha, o celkové výměře 1 376m<sup>2</sup>, vše k.ú. Kateřinky u Opavy

**ZMO:** Zastupitelstvo statutárního města Opavy na své zasedání dne 9.3.2015 pod č.usn. 57/4 ZM 15 bod 7. schvaluje prodej pozemků parc.č. st. 559 - zastavěná plocha, parc.č. 1553/4 – zahrada, části pozemku parc.č. 2347/2 – ostatní plocha, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 2347/6 – ostatní plocha, o celkové výměře 1 376m<sup>2</sup>, vše k.ú. Kateřinky u Opavy, za kupní cenu 1.632.000,00 Kč tj. 1 186,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku zadaného soudem) + úhrada bezdůvodného obohacení

## **Reclíková & Kaniok**

### **Advokátní kancelář**

**Opava 1, Masařská 323/6, 746 01**

**Tel.: 553 62 88 87**

**E – mail : [reckan@volny.cz](mailto:reckan@volny.cz)**

Bankovní spojení : ČSOB, a.s., Opava, č.ú.381979813/0300

IBAN : CZ63 0300 0000 0003 8197 9813

BIC : CEKOCZPP

IČ : 15438821

**Statutární město Opava  
Odbor právní a organizační  
Magistrátu města Opavy**

-----

**K vyřízení paní Mgr. Radka Štenclová**

**Věc: MOTOHAUS, a.s.**

- **Zdůvodnění nabídkové ceny za převod nemovitých věcí a bezdůvodného obohacení**
- **Pozemek parc. č. St 559, pozemek parc. č. 1553/4, a podle GP pozemek parc.č. 2347/6, vše k.ú. Kateřinky u Opavy, na adrese U Cukrovaru 513/6, Restaurace Contact**
- **Žaloba vedená Okresním soudem v Karviné, pobočka Havířov č.j. 130 C 146/2013.**

**Vážená paní magistro,**

V právním zastoupení svého klienta obchodní firmy MOTOHAUS a.s. Vám předkládám níže uvedené vyjádření, na základě něhož můj klient ve věci nabídkové ceny ve výši 1.200.000,-Kč za převod nemovitých věcí a úhradu bezdůvodného obohacení, sděluje následující:

1/ Pan [REDAKCE] nar. 11.3. 1973, který je majetkově angažovaný v obchodní firmě MOTOHAUS a.s. významně napomohl narovnání všech majetkových vztahů, které vznikly v obchodní zóně Globus, spol. s r.o. Je obecně známo, že výstavbou supermarketu Globus došlo k významnému posílení tržní ekonomiky Města Opavy. Dnes je tato zóna, vzhledem ke všem obchodním aktivitám, taktéž ostatních prodejců, vnímána jako jedna z nejvýznamnějších a nejstabilnějších obchodních struktur se širokým záběrem uspokojení lidských potřeb obyvatel Města Opavy a dále celého okresu. V tomto směru můj klient se souhlasem pana [REDAKCE] předkládá kupní smlouvu ze dne 19.2. 2010, na základě níž byly majetkoprávně narovnány vztahy se společností Praha West Investment k.s. /dále jen PWI/, která vznikla jako potřebná k udržení činnosti a předmětu podnikání v supermarketu Globus. Jednalo se o převod pozemků do vlastnictví PWI, které souvisely s příjezdovou komunikací k supermarketu a k benzínové čerpací stanici, která je oblíbenou z řad našeho obyvatelstva pro standardně nízké nákupní ceny za pohonné hmoty. Není tedy od věci argumentovat tím, že sjednaná kupní cena podle předmětné smlouvy byla stanovena na částku ve výši 1.404.000,-Kč celkem pro oba dva prodávající, druhým z nich byl pan [REDAKCE] a přitom podle znaleckého posudku č. 262-71/2006, zpracovaného Ing. Markem Quisem byly převáděné pozemky ohodnoceny na částku 2.248.783,88 Kč, tedy rozdíl mezi sjednanou kupní cenou a hodnotou pozemků

činil cca. 850.000,-Kč. Můj klient v tomto směru předkládá zdejšímu úřadu kupní smlouvu ze dne 19.2. 2010, znalecký posudek a dále snímek katastrální mapy, v němž jsou vyznačeny převáděné pozemky.

2/ výše popsaný převod nebyl jediným aktem, neboť dále pan [REDAKCE] ku prospěchu celého areálu, v němž sídlí supermarket Globus zřídil bezplatně věcná břemena týkající se přeložky trolejového vedení, přeložky venkovního osvětlení, vstupu na pozemky a jízdy všemi dopravními prostředky v souvislosti se zřízením, provozováním, opravami a údržbou sloupů trolejového vedení, čímž významně napomohl bezproblémovému užívání svých nemovitostí ve prospěch obyvatelstva Města Opavy. To vše viz. znalecký posudek č. 1432-4/08, znalkyně Ing. Ivanky Kokotkové, viz. příloha.

Klient ve smyslu výše uvedeném uzavírá, že pokud je vlastníkem nemovité věci, a to Restaurace Contact se sídlem U Cukrovaru 513/6 v Opavě-Kateřinky, kde požádal o převod pozemku **parc. č. St 559, pozemku parc. č. 1553/4, a podle GP pozemku parc.č. 2347/6, vše k.ú. Kateřinky u Opavy**, pak poukazuje na skutečnost, že Statutární město Opava podle znaleckého posudku Ing. Jitky Ševčíkové stanovilo cenu 1 m<sup>2</sup> pozemku za částku 1.618,10 Kč. Klient v tomto směru shledává zjevnou nespravedlnost, protože rovněž v jeho případě se jedná o uspokojování společenských a sociálních potřeb obyvatel Města Opavy. Jak je známo z provozu, objekt restaurace je členěn na několik částí, kdy každá z nich vyhovuje různým společenským potřebám našich občanů. Tak např. v pivnici Restaurace Contact jsou vysílány různé sportovní přenosy zejména typu společného sledování hokejových či fotbalových zápasů. V navazující části se nachází extrovná, ve které se scházejí občané za účelem pořádání společenských akcí, jako jsou svatby, promoce, oslavy narozenin či smuteční hostiny. Na to navazuje Club, kde si občané mohou odpočinout při dobré kávě nebo sklence alkoholu. Celý tento prostor je uzavřen zahradou v selském stylu, kde občané odpočívají při dobrém jídle. Neopomenutelnou částí je pak zahrada, která je vybavena v zelené zatravněné ploše dětským koutem, kam často v letním období zavítají celé rodiny s malými dětmi. Ze všech těchto podmínek si klient myslí, že právě provozem tohoto restauračního zařízení přispívá k utužování společenských, kulturních a sociálních vazeb, které jsou významné pro všechny obyvatele Města Opavy, kde podstatnou částí je i to, že ceny jsou ekonomicky úměrné finančním možnostem našich občanů. V tomto směru klient vidí velký rozdíl oproti obchodní zóně, kde sídlí Globus společně s jinými prodejci a nákupy v tomto směru nejsou nejlevnější záležitostí. Právě tento aspekt vede mého klienta k závěru, že cena 1 m<sup>2</sup> pozemku za částku 1.618,10 Kč je nepřiměřeně vysokou, podotýká, že právě pozemek parc.č. 2347/6 oddělený geometrickým plánem jsou ve skutečnosti dva zatravněné pásy před objektem restaurace navazující na přístupový chodník a přilehlou komunikaci, kde nelze v žádném případě umístit žádnou stavbu, tento pozemek nelze nijak využít. Rovněž stavební parcela St. 559 je nezastavitelná, sloužící pouze k zásobování restaurace a rovněž tak zahrada parc.č. 1553/4 je nezastavitelná sloužící pouze k letnímu posezení za účelem návštěv převážně rodin s dětmi.

Ze všech výše uvedených důvodů klient v mém právním zastoupení zdvořile žádá zdejší úřad, aby přihlédl ke všem výše uvedeným skutečnostem a přehodnotil jím stanovenou kupní cenu společně s úhradou bezesmluvního užívání. V právním zastoupení svého klienta jsem připravena vést aktuálně společná jednání, když ve věci samé je nařízeno soudní jednání na den 19.8. 2016 před Okresním soudem v Karviné, pobočka Havířov č.j.

130 C 146/2013 za účelem mimosoudního vyřízení věci. Prosím tedy, bylo-li by to možné o podání informace ještě před tímto jednáním, kdy se omlouvám, že tuto zprávu z důvodu velké pracovní vytíženosti předkládám až nyní. Děkuji za pochopení.



V Opavě, 2016-08-11

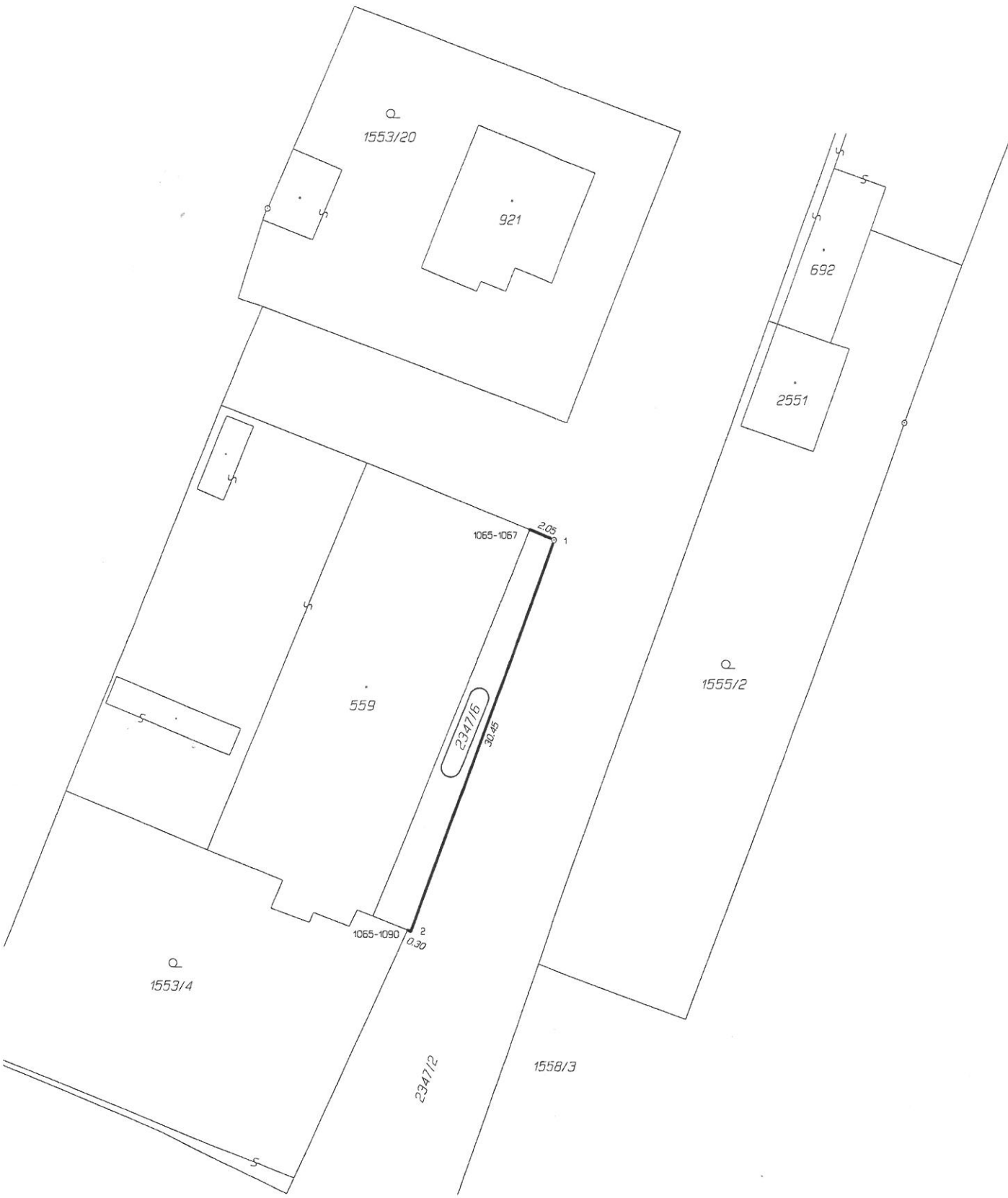
v plné moci JUDr. Hana Reclíková  
Za MOTOHAUS, a.s.

# 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		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
									katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence			ha	m <sup>2</sup>	
2347/2	31	19	ost. pl.	2347/2	30	42	ost. pl.		2						
			ost. kom.				ost. kom.								
				2347/6		77	ost. pl.		2	2347/2					
	31	19			31	19	jiná pl.							77	

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro rozdělení pozemku</p>	<p style="text-align: center;">Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: small;">Ing. Rudolf Taptuch Katastrální úřad pro katastrální pracoviště Opava ČREBNÉ OPRAVNĚNÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR</p> </div>	<p style="text-align: center;">Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s číslováním parcel</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>Zhotovitel: <b>geoPa</b> s.r.o. Horní náměstí 55 746 01 OPAVA IČ 60322179</p>	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p style="text-align: center; font-size: large;"><b>Ing. Rudolf Taptuch</b></p>	<p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:</p> <p style="text-align: center; font-size: large;"><b>Ing. Turowski Roman</b></p>
<p>Číslo plánu: 2518 – 5088 / 2009 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Kateřinky u Opavy Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p>	<p>Dne 4.8.2009      Číslo 294 / 2009</p> <p style="font-size: x-small;">Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Dne 11-08-2009      Číslo 1588 / 2009</p> <p style="font-size: x-small;">Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
<p style="font-size: x-small;">Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p style="font-size: x-small;"><b>hřebem, znakem na zídce</b></p>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1065-1067	496585.16	1086489.01	3	roh budovy
1065-1090	496593.63	1086518.39	3	dočasně stabilizován
1	496583.26	1086489.76	3	hřeb
2	496593.37	1086518.49	3	znak na zídce



Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad









## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 831

OKRESNÍ SOUD V KARVINĚ	
pobočka v Havířově	
Došlo:	hod.: 8,00
09. 05. 2014	
Poč. stej.:	Příl.:
Hodnota kolků:	

v právní věci

### ŽALOBCE

Statutární město Opava se sídlem Horní náměstí 382/69, 747 26 Opava

proti

### ŽALOVANÉMU

MOTOHAUS, a.s., se sídlem Ostravská 586/4, 736 01 Havířov

o zaplacení částky 412.800 Kč s příslušenstvím.

### OBJEDNATEL POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově, Dlouhá Třída 1647/46a, 736 01 Havířov, ze dne 5. 2. 2014, které nabylo právní moci dne 5. 3. 2014.

### JEDNACÍ ČÍSLO

130 C 146/2013-69

### VLASTNÍK NEMOVITOSTÍ

LV č. 1878 – Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 747 26 Opava

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Ing. Jan Sedláček

Mgr. Jakub Hanák, Ph.D.

Ing. Jan Sedláček

Oponoval:

Jednatel společnosti:

**OBSAH**

<b>1. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	3
1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
1.2.1 Údaje ze spisu Okresního soudu v Karviné.....	3
1.2.2 Podklady zajištěné znaleckým ústavem .....	5
1.2.3 Územní plán.....	5
1.2.4 Místní šetření .....	5
1.3 DEFINICE OBVYKLÉ CENY A SOUVISEJÍCÍCH CEN A HODNOT .....	6
1.3.1 Obvyklá cena a související pojmy .....	6
1.3.2 Obvyklé nájemné a související pojmy.....	6
1.4 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	7
<b>2. POSUDEK</b> .....	<b>8</b>
2.1 METODIKA ZVOLENÁ ZNALECKÝM ÚSTAVEM .....	8
2.1.1 Stanovení nájemného porovnávacím způsobem .....	8
2.1.2 Stanovení simulovaného nájemného .....	8
2.2 POPIS POZEMKŮ .....	9
2.2.1 Základní údaje .....	9
2.2.2 Celkový popis a situace nemovitostí.....	9
2.2.3 Popis skutečného využití pozemků .....	10
2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ .....	10
2.3.1 Ocenění pozemků porovnávacím způsobem.....	10
2.3.2 Ocenění pozemků podle oceňovacího předpisu.....	12
2.3.3 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny .....	14
2.3.4 Odůvodnění obvyklé ceny .....	14
2.4 STANOVENÍ NÁJEMNÉHO POZEMKŮ.....	15
2.4.1 Stanovení procentuální sazby výše nájemného z ceny pozemku .....	15
2.4.2 Výpočet ročního nájemného pozemků.....	15
2.5 STANOVENÍ NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ OD 1. 6. 2011 DO 30. 5. 2013 .....	16
2.6 KOMENTÁŘ ZNALECKÉHO ÚSTAVU K VÝSLEDKŮM OCENĚNÍ.....	16
2.7 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE .....	17
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	17

**SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1878
2. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1597
3. Kopie katastrální mapy
4. Geometrický plán č. 2518-5088/2009
5. Výřez z územního plánu Statutárního města Opava
6. Podklady pro porovnání ceny nájemného (inzerce)
7. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

# 1. NÁLEZ

## 1.1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký ústav qdq services, s.r.o. (dále jen „*znalecký ústav*“) vypracoval tento znalecký posudek na základě usnesení Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově ze dne 5. 2. 2014 č.j. 130 C 146/2013-69. Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné.

Podle výše uvedeného usnesení je úkolem znaleckého ústavu:

*určit výši obvyklého nájemného v době od 1. 6. 2011 do 30. 5. 2013 u pozemků nacházejících se v obci Opava, katastrální území Kateřinky u Opavy zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1878, a to:*

- *pozemku p. č. st. 559, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 759 m<sup>2</sup>,*
- *pozemku p. č. 1553/4, zahrada, o výměře 540 m<sup>2</sup>*
- *části pozemku p. č. 2347/2 označené dle Geometrického plánu pro rozdělení*
- *pozemku č. 2518-5088/2009 novým p. č. 2347/6, ostatní plocha, o výměře 77 m<sup>2</sup>.*

## 1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelům zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

### 1.2.1 Údaje ze spisu Okresního soudu v Karviné

Znaleckému ústavu byla zapůjčena spisová dokumentace ve věci č.j. 130 C 146/2013 (**č.l. 1 - 72**). Z této spisové dokumentace znalecký ústav uvádí informace podstatné pro vypracování znaleckého posudku.

#### 1.2.1.1 Žaloba o vydání bezdůvodného obohacení

Žalobou (**č.l. 1-18**) ze dne 7. 6. 2013 se žalobce Statutární město Opava domáhá vydání bezdůvodného obohacení ve výši 412.800,- Kč s příslušenstvím. Žalovaná od roku 2004 užívá pozemky p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a část pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, vše v katastrálním území Kateřinky u Opavy bez jakéhokoli smluvního vztahu. Na pozemku p. č. st. 559 je postavena stavba ve vlastnictví žalované č. p. 513 v katastrálním území Kateřinky u Opavy.

Žalobce dále uvádí, že cena nájmu pozemků v daném místě a čase obvyklá činí dle Zásad pro nájem pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### 1.2.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1878

Vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD dne 14. 5. 2013 (**č.l. 4**). Výpis z katastru nemovitostí je přílohou žaloby ze dne 7. 6. 2013.

Okres: Opava (kód č. CZ0801)  
 Obec: Opava (kód č. 597180)  
 Katastrální území: Kateřinky u Opavy (kód č. 613169)  
 List vlastnictví č.: 1878

#### 1.2.1.3 Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1597

Vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD dne 31. 5. 2013 (**č.l. 5**). Výpis z katastru nemovitostí je přílohou žaloby ze dne 7. 6. 2013.

Okres: Opava (kód č. CZ0801)  
 Obec: Opava (kód č. 597180)  
 Katastrální území: Kateřinky u Opavy (kód č. 613169)  
 List vlastnictví č.: 1597

#### 1.2.1.4 Geometrický plán pro rozdělení pozemku

Geometrický plán č. 2518-5088/2009 pro rozdělení pozemku (č.l. 5) je přílohou žaloby ze dne 7. 6. 2013. Geometrickým plánem byl pozemek p. č. 2347/2 rozdělen na pozemky p. č. 2347/2 o výměře 3 042 m<sup>2</sup> a p. č. 2347/6 o výměře 77 m<sup>2</sup>. Nově vzniklý pozemek p. č. 2347/6 je evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha.

Geometrický plán vyhotovila společnost geopa, s.r.o., úředně ověřil Ing. Rudolf Ťapfuch dne 4. 8. 2009. Souhlas Katastrálního úřadu ze dne 11. 8. 2009 potvrdil Ing. Roman Turowski.

#### 1.2.1.5 Zásady pro nájem pozemků

Zásady pro nájem pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy schválené Radou statutárního města Opavy dne 10. 1. 2011, účinné od 1. 1. 2011 jsou přílohou žaloby ze dne 7. 6. 2013 (č.l. 15 - 16). Účelem uvedeného dokumentu je stanovit základní zásady pro uzavírání nájemních smluv o nájmu pozemků, zejména způsob stanovení nájemného a některých dalších podmínek nájmu.

U pozemku zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, zemědělské a lesní plochy a pozemku vodní plochy sloužícího k podnikání je nájemné stanoveno pro katastrální území Kateřinky u Opavy ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### 1.2.1.6 Fotodokumentace

Fotografie č. 1 – č. 4 jsou přílohou žaloby ze dne 7. 6. 2013 (č.l. 17 - 18). Fotografie byly pořízeny dne 6. 6. 2013 a zachycují způsob užívání pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a část pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, vše v katastrálním území Kateřinky u Opavy k uvedenému datu. Fotografie jsou ve formátu A4, černobílé.

#### 1.2.1.7 Vyjádření k podanému odporu žalovaného

Vyjádření k podanému odporu žalovaného do platebního rozkazu (č.l. 27 - 57) podané žalovaným MOTOHAUS, a.s. prostřednictvím právního zástupce JUDr. Hany Reclíkové ze dne 7. 10. 2013. Žalovaný činí sporným cenu za případný nájem v té souvislosti hodnotu bezdůvodného obohacení ve výši 412 800,00 Kč. Žalovaný dále uvádí, že s žalobcem vede jednání o koupi pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a části pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, vše v katastrálním území Kateřinky u Opavy, přičemž jejich obvyklá cena dle znaleckého posudku Ing. Jitky Ševčíkové činí 1 618,10 Kč/m<sup>2</sup>. V návrhu kupní smlouvy předložené žalobcem je uvedena kupní cena ve výši 2 226 506,00 Kč. Dle vyjádření Vilibalda Vehovského obvyklá cena pozemků p. č. st. 559 a p. č. 1553/4 činí 817,00 Kč/m<sup>2</sup> a obvyklá cena pozemku p. č. 2347/6 činí 280,00 Kč/m<sup>2</sup>, celkem za uvedené pozemky tedy 1 082 843,00 Kč. Žalovaný uvádí, že pozemek p. č. 2347/6 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je zelený pás mezi chodníkem a budovou, který žalovaný obhospodařuje tak, že provádí sečení trávy. Pozemek není podnikatelsky využíván.

#### 1.2.1.8 Znalecký posudek č. 1822-163/12

Kopie znaleckého posudku č. 1822-163/12 vypracovaného Ing. Jitkou Ševčíkovou dne 9. 10. 2012 (č.l. 30-42) je přílohou vyjádření k podanému odporu žalovaného. Objednatelem znaleckého posudku je žalobce, Statutární město Opava. Předmětem ocenění jsou pozemky p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a část pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, vše v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Znalecký posudek obsahuje 8 stran a 5 stran příloh. Zjištěná cena pozemků dle oceňovacích předpisů byla stanovena ve výši 1 587 680,00 Kč. Obvyklá cena pozemků je stanovena porovnávacím způsobem a činí celkem 2 220 000,00 Kč.

#### 1.2.1.9 Stanovení obvyklé ceny čís. 29/2012

Kopie Stanovení obvyklé ceny čís. 29/2012 ze dne 14. 12. 2012 vypracovaného Vilibaldem Vehovským, držitelem koncesní listiny pro oceňování majetku (č.l. 43-50). Zadavatelem je žalovaný, MOTOHAUS, a.s. Stanovení obvyklé ceny má 5 stran a 3 strany příloh. Obvyklá cena je stanovena ve výši 1 083 000,00 Kč.

#### 1.2.1.10 Návrh kupní smlouvy

Kupní smlouva (č.l. 51-54) mezi Statutárním městem Opava jako prodávajícím a MOTOHAUS, a.s. jako kupujícím je přílohou vyjádření k podanému odporu žalovaného. Předmětem prodeje jsou pozemky p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a p. č. 2347/6 v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Kupní cena pozemků se sjednává ve výši 2 226 506,00 Kč. Nájemní smlouva není žádnou ze smluvních stran podepsána.

#### 1.2.1.11 Koncept nájemní smlouvy

Nájemní smlouva (č.l. 55-57) mezi Statutárním městem Opava jako pronajímatelem a B 2000 REAL, a.s. jako nájemcem je přílohou vyjádření k podanému odporu žalovaného. Předmětem nájmu jsou pozemky p. č. st. 559 a p. č. 1553/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou. Nájemné za užívání uvedených pozemků činí 30,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 38 970 Kč/rok. Nájemní smlouva není žádnou ze smluvních stran podepsána.

### 1.2.2 Podklady zajištěné znaleckým ústavem

#### 1.2.2.1 Kopie katastrální mapy

Vyhotovená na internetu z adresy *nahlizenidokn.cz* dne 5. 5. 2014.

Okres: Opava (kód č. CZ0801)  
Obec: Opava (kód č. 597180)  
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (kód č. 613169)  
Měřítko: 1:1000

### 1.2.3 Územní plán

Statutární město Opava má ke dni ocenění platný územní plán, který je dostupný na adrese <http://www.opava-city.cz/scripts/detail.php?id=43074>.

Pozemky p. č. st. 559, p. č. 1553/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy jsou územním plánem Statutárního města Opavy vymezeny funkční plochou „OV - Občanská vybavenost“. Část pozemku p. č. 2347/2 označená geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, v katastrálním území Kateřinky u Opavy je platným územním plánem Statutárního města Opavy vymezena funkční plochou „Doprava“.

### 1.2.4 Místní šetření

Místní šetření konané dne 15. 4. 2014 bylo zahájeno v 8:50 hodin a ukončeno v 9:40 hodin. Pracovníku znaleckého ústavu byly zpřístupněny oceňované pozemky. Byla pořízena fotodokumentace

Přítomni byli:

111 - za znalecký ústav: Ing. Jan Sedláček  
112 - za stranu žalobce: Ing. Radka Honková  
113 - za stranu žalovanou: Blerim Camaj



## 1.3 DEFINICE OBVYKLÉ CENY A SOUVISEJÍCÍCH CEN A HODNOT

### 1.3.1 Obvyklá cena a související pojmy

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit měsíční nájemné ve výši obvyklé (= obecné, tržní, obchodovatelné) ceny.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“*

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezuji ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako *„odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

### 1.3.2 Obvyklé nájemné a související pojmy

**Nájemným** rozumíme opakující se pravidelné peněžní plnění za dočasné užívání cizí nemovitosti (věci), v našem případě pozemku. Nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva pozemek užívat. Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitostí, pojištění nemovitosti, poplatky správcovské firmě za správu nemovitosti apod.). Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený výnos z kapitálu (odpovídající u podnikatelských aktivit zisku – viz § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách). Pokud nájemné není regulováno předpisem, sjednává se jeho výše dohodou.

**Obvyklé nájemné** lze chápat analogicky podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění jako nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmech stejného, popřípadě obdobného majetku (v našem případě pozemku) nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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.

**Tržní nájemné** přímo definují EVS (Evropské oceňovací standardy). *„Tržní nájemné je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek pronajat k datu ocenění mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem za stanovených smluvních podmínek, v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery a po provedení náležitého marketingu, přičemž by obě strany jednaly informovaně, obezřetně a bez nátlaku.“*

#### 1.4 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [2] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- [5] International Valuation Standards. *IVS Framework*. London: IVSC, 2011
- [6] International Valuation Standards. *IVS 230 Real Property Interests*. London: IVSC, 2011
- [7] TEGoVA. *European Valuation Standards Seventh Edition*. Belgie: TEGoVA. 2012. 242 s. ISBN 978-90-8190600-5.
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ke dni ocenění.
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni ocenění.
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 2. POSUDEK

### 2.1 METODIKA ZVOLENÁ ZNALECKÝM ÚSTAVEM

Pro stanovení obvyklého nájemného (tržního nájemného) v současné době neexistuje závazný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Při stanovení ceny obvyklého nájemného jsou respektovány obecné zásady oceňování nemovitostí a znaleckým ústavem je pro ocenění zvolen následující způsob, který je v tomto bodě rovněž blíže odůvodněn:

1. Stanovení nájemného **porovnávacím způsobem**
2. Odvození **nájemného z ceny pozemku** (simulované nájemné)

#### 2.1.1 Stanovení nájemného porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání (komparace). Při stanovení obvyklé ceny nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných, případně, inzerovaných, pronájmů obdobných nemovitostí v dané či srovnatelné lokalitě. Následně se provede porovnání a aplikace na předmětnou oceňovanou nemovitost.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji (pronájmu). Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými (pronajímanými) věcmi nebo poskytovanými službami.

Pro stanovení obvyklého nájemného je běžně přednostně používán porovnávací způsob ocenění. Podmínkou pro jeho aplikaci je však dostatečně aktivní trh s nájmy srovnatelných nemovitých věcí. V daném případě jsou předmětem ocenění pozemky, z nichž jeden je zastavěn stavbou v odlišném vlastnictví, dále pozemek užívaný ve funkčním celku s tímto pozemkem a stavbou, který je rovněž zčásti zastavěn a pozemek veřejné zeleně. Obdobné pozemky jsou pronajímany pouze v omezeném množství a pozemky nejsou běžně nabízeny k pronájmu ani k prodeji neomezenému počtu zájemců na volném trhu. **Z toho důvodu není možné v daném případě porovnávací způsob ocenění použít a stanovení obvyklého nájemného je provedeno odvozením z obvyklé ceny pozemků prostřednictvím míry kapitalizace.**

#### 2.1.2 Stanovení simulovaného nájemného

Obvyklé nájemné z nemovitostí se v zemích se stabilní tržní ekonomikou tvoří na tržních principech, tedy je určováno nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi. Protože se s nemovitostmi běžně obchoduje pouze jako s celky, vychází se z ceny nemovitosti jako celku, tj. z ceny stavebního pozemku a z ceny stavby dohromady. Poněvadž v České republice jsou dosud pozemek a stavba často dvě samostatné nemovitosti s různými vlastníky (zásada superficies solo cedit byla obnovena teprve k 1. 1. 2014), je v řadě případů třeba použít náhradní metodiku neboli simulaci. V každém případě tak jde pouze o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který se co nejvíce blíží skutečnosti, avšak nejedná se o stanovení zcela přesné ceny. Proto je simulované nájemné běžně stanovováno až při nemožnosti použití porovnávací metody nebo jako pomocný výpočet, jak je učiněno v tomto znaleckém posudku. Žádná oficiální metodika ani postup pro určení obvyklého nájemného ze zastavěného pozemku však neexistují.

Přístup znaleckého ústavu k řešení výše obvyklého nájemného z pozemků, na nichž jsou postaveny stavby jiného vlastníka, vychází z principu, že výše nájemného z pozemku se odvíjí od ceny tohoto pozemku, ale tak, aby nájemné alespoň kopírovalo výnos, který by vlastníkovu pozemku plynul, pokud by pozemek prodal a strženou peněžní částku uložil do peněžního ústavu na úrok. Jinak by vlastník pozemku nebyl k pronajímaní motivován. Celá simulace spočívá v principu, že výnos z peněz za pozemek uložených v bance je nejstabilnějším zdrojem příjmů a v podstatě nepodléhá podnikatelskému riziku.

K tomu je nutno stanovit obvyklou cenu pozemku a úrokovou sazbu pro příslušný rok. Zatímco úroková sazba je zpětně poměrně snadno zjistitelná, pro stanovení obvyklé ceny pozemku, jakožto výchozí hodnoty pro stanovení obvyklého nájemného, je třeba vybrat co nejméně výhodný postup.

Obvyklou cenu pozemků lze stanovit několika způsoby:

- porovnávací metodou,
- Naegeliho metodou třídy polohy,
- zjištěnou cenou stanovenou podle oceňovacích předpisů platných k datu ocenění.

V daném případě znalecký ústav volí pro stanovení obvyklé ceny pozemků přednostně metodu porovnávací. V případě dostatečného množství nemovitostí nabízených k prodeji nebo v uplynulé době prodaných se jedná o metodu, která nejpřesněji odpovídá požadavkům uvedeným v definici obvyklé ceny. Jako pomocná je rovněž zvolena poslední varianta, a to stanovení ceny pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Jednotkové nájemné se tedy stanoví jako násobek jednotkové ceny pozemku a úrokové sazby. Takto určené nájemné bude představovat výnos na úrocích z uložené jistiny odpovídající obvyklé ceně pozemku.

## **2.2 POPIS POZEMKŮ**

### **2.2.1 Základní údaje**

Předmětem znaleckého posudku je stanovení nájemného pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a části pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrickým plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6, vše v katastrálním území Kateřinky u Opavy zapsané na LV č. 1878 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Vlastníkem pozemků je dle výpisu z katastru nemovitostí Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava.

Pozemek p. č. st. 559 o výměře 759 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován druhem zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je umístěna stavba bez č. p. 513., evidovaná způsobem využití rodinný dům. Stavba je zapsána na LV č. 1597 ve vlastnictví společnosti MOTOHAUS, a.s., se sídlem Ostravská 586/4, 73601 Havířov .

Pozemek p. č. 1553/4 o výměře 540 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován druhem zahrada. Na pozemku nejsou evidovány stavby.

Část pozemku p. č. 2347/2 označená geometrickým plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6 o výměře 77 m<sup>2</sup> je dle geometrického plánu označena druhem ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha.

### **2.2.2 Celkový popis a situace nemovitostí**

Předmětné pozemky se nachází ve městě Opava. Jedná se o statutární město situované v Moravskoslezském kraji ležící na řece Opavě v údolí ohraničeném na jihozápadě výběžky Nízkého Jeseníku. Východně od města se rozkládá Poopavská nížina. Ke konci roku 2013 bylo v Opavě evidováno 57 759 obyvatel. Ve městě je železniční doprava, autobusová doprava a městská hromadná doprava. Ve městě se nachází kompletní občasná vybavenost; veškeré školy včetně vysoké, nemocnice a ordinace lékařů a dentistů, řada sportovních a kulturních zařízení. Opava je vzdálená přibližně 37 km západně od Ostravy.

Pozemky p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a část pozemku p. č. 2347/2 označená geometrickým plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6 se nachází v katastrálním území Kateřinky u Opavy situovaném severně v rámci správního území města. Pozemky se nachází na ulici U Cukrovaru, v severní části ulice, od centra města jsou vzdáleny přibližně 1,4 km. Okolní zástavba je zčásti rezidenční, z části má charakter staveb pro obchod a drobná řemesla. Přibližně do 200 m od pozemků se nachází zastávka MHD.

### 2.2.3 Popis skutečného využití pozemků

Pozemek p. č. st. 559 je dle stavu evidovaném v katastru nemovitostí a rovněž dle stavu zjištěném na místním šetření zastavěn stavbou č. p. 513. Zastavěná plocha stavby činí přibližně polovinu plochy pozemku. Stavba je situovaná do ulice, za touto stavbou se nachází zpevněná plocha určená pro manipulaci a parkování vozidel. Stavba č. p. 513 je v katastru nemovitostí evidována způsobem využití rodinný dům, přičemž dle skutečného stavu je využívána k poskytování stravovacích služeb. Stavba je zděná a má dvě nadzemní podlaží. Pozemek je v platném územním plánu zařazen ve funkční plošce „OV – občanská vybavenost“. Regulativ této plochy připouští mj. stavby veřejného stravování, pozemek je tedy využíván v souladu s územním plánem.

Pozemek p. č. 1553/4 je oplocen a je využíván ve funkčním celku společně s pozemkem p. č. st. 559 a stavbou č. p. 513. Na části pozemku o výměře přibližně 115 m<sup>2</sup> se nachází jednopodlažní přístavba stavby č. p. 513. Zbývající část pozemku slouží jako venkovní posezení k restauraci. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a okrasné trvalé porosty. Pozemek je v platném územním plánu zařazen ve funkční plošce „OV – občanská vybavenost“.

Část pozemku p. č. 2347/2 označená geometrickým plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6 je situovaná podél východní strany pozemku p. č. st. 559 a sousedí rovněž se stavbou č. p. 513. Pozemek není oplocen a tvoří veřejně přístupnou zeleň podél chodníku na ulici U Cukrovaru. Na pozemku se nachází dva vstupní přístřešky do budovy č. p. 513, celkem o ploše 13,00 m<sup>2</sup>. Na pozemku se dále nachází travní porost a okrasné trvalé porosty. Platným územním plánem je pozemek zařazen do funkční plochy „Doprava“. V souladu s územním plánem je pozemek rovněž využíván (vyjma plochy zastavěné přístřešky).

## 2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

### 2.3.1 Ocenění pozemků porovnávacím způsobem

Ocenění pozemků je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se **stejným nebo obdobným předmětem** a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Při aplikacích porovnávacího přístupu se ve většině případů pro oceňování nemovitostí používá jako jednotka porovnání Kč/m<sup>2</sup> plochy. Přímé porovnání je však prakticky i jedinou metodou, při níž lze pro komparaci použít i jednotku Kč/ks, kdy se porovnávají nemovitosti jako celky, samozřejmě za předpokladu, že oceňovaný subjekt a vzorek jsou si co do rozsahu ploch podobné. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je stanovena výsledná cena.

K porovnání byl použit přehled požadovaných cen za pozemky obdobného charakteru evidované územním plánem ve funkční plošce „Občanská vybavenost“ nebo pozemky určené k zastavění obdobnými stavbami nabízené v realitní inzerci k vypracování znaleckého posudku, které se nacházejí ve městě Opava. Pozemky jsou pro účely ocenění porovnávacím způsobem hodnoceny jako celek, tak jak by byl jejich prodej realizován na trhu, tedy včetně pozemku p. č. 2347/6 tvořícího zeleň před budovou č. p. 513. Výpočet je uveden v následujících tabulkách. Ceny obdobných nemovitostí získané z realitní inzerce jsou redukovány koeficientem 0,85, neboť v sobě zahrnují provize a poplatky realitním kancelářím. V inzerci, kde je provize uváděna zvlášť, je použit koeficient 0,90, neboť nabízená cena bývá zpravidla v průměru vyšší než cena následně realizovaná.

## 2.3.1.1 Popis porovnávaných pozemků

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku				
Č.	Lokalita	Plocha (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Popis
Oceň. objekt	Opava, Kateřinky u Opavy	1 376	stavební	Viz bod č. 2.1 tohoto znaleckého posudku.
1	Opava Jaktař	2313	určený k zastavění	Nabízíme ke koupi pozemek pro komerční výstavbu pro drobné podnikání např. služby, administrativa nebo drobnou výrobu. Napojení na inženýrské sítě se nachází v těsné blízkosti pozemku. Pozemek je přístupný dvěma komunikacemi. Výborná dostupnost MHD. Nachází se v lokalitě mezi komerčními objekty v Opavě Jaktaři – přístupný z ulice Bruntálská. Velikost pozemku je 2313 m <sup>2</sup> .
2	Opava Jaktař	2651	určený k zastavění	Nabízíme ke koupi pozemek pro komerční výstavbu pro drobné podnikání např. služby, administrativa nebo drobnou výrobu. Napojení na inženýrské sítě se nachází v těsné blízkosti pozemku. Pozemek je přístupný zpevněnou komunikací. Výborná dostupnost MHD. Nachází se v lokalitě mezi komerčními objekty v Opavě Jaktaři – přístupný z ulice U Stodol. Tento pozemek bude oddělen z parcely 2774/1 - geometrický plán je již vyhotoven a rozdělení bude zapsáno při jeho prodeji. Velikost pozemku je 2651 m <sup>2</sup> .
3	Opava Komárov	1840	určený k zastavění	Nabízíme Vám ke koupi komerční pozemek v městské části Opava-Komárov. Jedná se o část pozemku parc. číslo 313/1 o přibližné výměře 1840 m <sup>2</sup> , která je Územním plánem Statutárního města Opavy zařazena do plochy občanské vybavenosti. Kompletní inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. S ohledem na umístění nabízeného pozemku přímo u silnice I/11 je pozemek velmi dobře dopravně přístupný a snadno napojitelný na tranzitní dopravu.
4	Opava Předměstí	1079	určený k zastavění	Nabízíme Vám pozemek v centru města ke komerčnímu využití. Pozemek je situován na velmi lukrativním místě nedaleko nového obchodního centra Breda & Weinstein. Nachází se vedle nákupních center GAVENDA a PENNY MARKET a navazuje na stávající parkoviště. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, v územním plánu je zahrnut pro občanskou vybavenost, je možno ho využít pro tyto účely: podnikání, servis, služby, ubytování, administrativa, obchod aj., nebo jen jako skvělou investici do budoucna.
5	Opava Předměstí	672	určený k zastavění	Nabízíme k prodeji pozemek pro komerční individuální výstavbu v klidné části předměstí města o rozloze 672 m <sup>2</sup> . Pozemek je travnatý se vzrostlými stromy. K pozemku vede veřejná příjezdová komunikace. Je umístěn v těsné blízkosti ostatních komerčních prostor. Vhodný pro komerční využití.

## 2.3.1.2 Výpočet ceny pozemku porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup>	K1 poloha	K2 velikost	K3 využití	K4 okolí a přístup	K5 IS	K6 úvaha znalce	KC (1-6) KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč/m <sup>2</sup>
1	994	0,90	895	0,90	0,95	0,85	1,00	0,90	1,00	0,65	1 377
2	830	0,90	747	0,90	0,95	0,85	1,00	0,90	1,00	0,65	1 149
3	538	0,85	457	0,80	1,00	0,85	1,00	0,90	1,00	0,61	749
4	1 622	0,85	1 379	1,20	1,00	0,85	1,00	0,90	1,00	0,92	1 499
5	1 116	0,85	949	1,10	0,98	0,85	1,00	0,90	1,00	0,82	1 157
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem										Kč	1 186
Výměra pozemků										Kč	1 376
Cena celkem										Kč	1 631 936
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											

K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na způsob využití (stavební připravenost)
K4	Koeficient úpravy na okolí a přístup (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na vzdálenost inženýrských sítí
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce průměrně nižší	
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

### 2.3.2 Ocenění pozemků podle oceňovacího předpisu

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 2.3.2.1 Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	793 31
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	58 054
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 650,00 Kč/m <sup>2</sup>	

#### 2.3.2.2 Ocenění

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
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 - Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_S \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby – Budovy pro obchod a administrativu	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	0,00
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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	III	0,10
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,678$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970 \times 1,000 \times 0,678 = 0,658$$

## 2.3.2.3 Výpočet ceny pozemků p. č. st. 559 a p. č. 1553/4

Ocenění pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a část pozemku p. č. 2347/6 zastavěnou vstupními přístřešky je provedeno dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., neboť se jedná o pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemek tvořící s tímto pozemkem funkční celek.

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	1 650,-	0,658		1 085,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 559	759,00	1 085,70	824 046,30
§ 4 odst. 1	zahradka	1553/4	540,00	1 085,70	586 278,00
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2347/6	13,00	1 085,70	14 114,10
<b>Stavební pozemky p. č. st. 559 a p. č. 1553/4 - celkem</b>					<b>1 424 438,40</b>



## 2.3.2.4 Výpočet ceny pozemku p. č. 2347/6

Ocenění nezastavěné části pozemku p. č. 2347/6 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je provedeno dle § 4 odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., neboť se jedná o pozemek tvořící veřejnou zeleň.

Znak		P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	II Místní komunikace	0,75
P2. Charakter a zastavěnost území	II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace	II S nezpevněným povrchem	0,85

Úprava základní ceny pozemků komunikací  $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,574$

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 4 - stavební pozemek - veřejné prostranství, park, zeleň					
§ 4 odst. 4	1 650,-	0,574	0,500		473,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 4	ostatní plocha - jiná plocha	2347/6	64,00	473,55	30 307,20
<b>Pozemek p. č. 2347/6 - celkem</b>					<b>30 307,20</b>

## 2.3.2.5 Rekapitulace

Ocenění pozemků	
Stavební pozemky p. č. st. 559 a p. č. 1553/4	1 424 438,40 Kč
Pozemek p. č. 2347/6	30 307,20 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 454 745,60 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>1 454 750,00 Kč</b>

## 2.3.3 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Způsob ocenění	Cena
Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem	1 631 936,00 Kč
Cena pozemků zjištěná dle oceňovacího předpisu	1 454 750,00 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitostí podle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>1 632 000,00 Kč</b>

## 2.3.4 Odůvodnění obvyklé ceny

Cenu obvyklou stanovujeme podle odborného odhadu na základě ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem. Cena stanovená tímto způsobem odpovídá definici obvyklé ceny a vypovídá o cenách nemovitostí na trhu. Výsledná cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

## 2.4 STANOVENÍ NÁJEMNÉHO POZEMKŮ

### 2.4.1 Stanovení procentuální sazby výše nájemného z ceny pozemku

Jednou z cest stanovení obvyklého nájemného je jeho náhradní určení (simulované nájemné), a to s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V daném případě se bude jednat o **odvození výše obvyklého nájemného z ceny pozemku pomocí míry kapitalizace.**

Znalecký ústav vychází při stanovení míry kapitalizace z principu, že výše nájemného z pozemku se odvíjí z ceny tohoto pozemku tak, aby nájemné alespoň přibližně kopírovalo výnos, který by vlastníkovému pozemku plynul, pokud by pozemek prodal a strženou peněžní částku uložil do peněžního ústavu na úrok. Celá simulace spočívá na zásadě, že výnos z uložených peněz za pozemek v bance je nejstabilnějším zdrojem příjmů a v podstatě nepodléhá podnikatelskému riziku.

Pro stanovení výše výnosu z takto uložených peněz (na dlouhodobý vklad) je nutno získat ucelenou řadu úrokových sazeb pro řešené období. Přístupné jsou řady diskontních sazeb ČNB a úrokové sazby státních dluhopisů. Diskontní sazby ČNB však výrazně reagují na ekonomickou situaci státu a proto v některých obdobích vyjadřují spíše vyšší rizik na finančním trhu než skutečně možný výnos z finančních prostředků. Na výnos ze státních dluhopisů nemá ekonomická situace tak výrazný vliv, a proto ustálený vývoj výše výnosů ze státních dluhopisů se jeví jako vhodná investice do takovéto komodity. Dlouhodobý průměr výnosů z dlouhodobých státních dluhopisů se pohybuje okolo 5 %. Lze tedy říci, že výše výnosu z pozemku by měla být obdobná. V posledních letech výnosy klesají, tento jev byl způsoben ekonomickou krizí v roce 2008, a k datu zpracování znaleckého posudku se výnos státních dluhopisů pohybuje okolo 4 %.

Znalecký ústav uvažuje, že 3,940 % požaduje vlastník jako alternativu aktuálního výnosu ze státních dluhopisů (ST. DLUHOP. 4,85/57, střed, průměr roku 2013). Znalecký ústav dále uvažuje přírážku za rizika vzhledem ke komerčnímu využití pozemku s ohledem na velikost obce ve výši 2,00 %. Sazba nájemného tedy činí 5,940 %.

### 2.4.2 Výpočet ročního nájemného pozemků

<b>Odvození nájemného z ceny pozemku (simulované nájemné)</b>	
Obvyklá cena pozemků	1 632 000,00 Kč
Sazba nájemného	5,940 %
<b>Roční simulované nájemné pozemků</b>	<b>96 940,80 Kč</b>

## 2.5 STANOVENÍ NÁJEMNÉHO V OBDOBÍ OD 1. 6. 2011 DO 30. 5. 2013

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklé nájemné za období od 1. 6. 2011 do 30. 5. 2013. Výpočty výše jsou provedeny v cenové úrovni k datu vypracování znaleckého posudku, tedy k roku 2014, a v tomto bodě je provedena úprava nájemného o inflaci v jednotlivých letech. Použity jsou bazické indexy publikované Českým statistickým úřadem.

Úprava nájemného o inflaci je provedena v ročním intervalu na základě uvážení skutečnosti, že většina nájemních smluv obsahuje inflační doložku umožňující upravit nájemné o inflaci jedenkrát ročně. Častější úprava (čtvrtletní, měsíční) není v ČR obvyklá. Úprava ceny je provedena pouze o inflaci, nikoliv o vývoj cen na trhu, a to z důvodu, že v dané lokalitě nebyly zaznamenány vlivy vedoucí v posuzovaném období ke změnám nabídky či poptávky po pozemcích využívaných jako skládka.

Rok	Bazický index	Obvyklé roční nájemné po zohlednění inflace - celkem	Výměra pozemků	Obvyklé roční nájemné po zohlednění inflace - jednotkové
2011	117,1	92 215,82 Kč	1 376 m <sup>2</sup>	67,02 Kč
2012	121,0	95 287,06 Kč		69,25 Kč
2013	122,7	96 625,80 Kč		70,22 Kč
2014	123,1	96 940,80 Kč		70,45 Kč

Výpočet nájemného v období od 1. 6. 2011 do 30. 5. 2013			
2011	67,02 Kč/m <sup>2</sup>	(92 215,82 ÷ 12 × 7)	53 792,56 Kč
2012	69,25 Kč/m <sup>2</sup>	(95 287,06 ÷ 12 × 12)	95 287,06 Kč
2013	70,22 Kč/m <sup>2</sup>	(96 625,80 ÷ 12 × 5)	40 260,75 Kč
<b>Nájemné celkem po zaokrouhlení na celé Kč</b>			<b>189 340,00 Kč</b>

## 2.6 KOMENTÁŘ ZNALECKÉHO ÚSTAVU K VÝSLEDKŮM OCENĚNÍ

Obvyklé nájemné pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a části pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický plánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6 zapsaných na LV č. 1878 v katastrálním území Kateřinky u Opavy stanovuje znalecký ústav odvozením z jejich obvyklé ceny prostřednictvím míry kapitalizace. Vzhledem k tomu, že nebylo možné opatřit dostatek podkladů pro stanovení nájemného porovnávacím způsobem, považuje znalecký ústav použitou metodu za nejvhodnější, neboť vychází z obvyklé ceny pozemků a výnosů běžně dosahovaných na trhu.

## 7 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Obvyklé nájemné pozemků p. č. st. 559, p. č. 1553/4 a části pozemku p. č. 2347/2 označenou geometrický lánem č. 2518-5088/2009 jako p. č. 2347/6 zapsaných na LV č. 1878 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanoveno za období od 1. 6. 2011 do 30. 5. 2013 ve výši:

**189 340,00 Kč**

slovy: Jednoosmdesátdevětstisictřístadevadesát Kč

V Opavě dne 6. května 2014



  
Ing. Jan Sedláček  
jednatel společnosti

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

qdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 831 evidence znaleckých posudků ústavu.

Znalečné účtujeme podle přiložené likvidace.