

DOŠLO DNE: 1.9.2016 ČÍSLO JEDNACÍ: 20540/16

Žadatel: [REDAKCE]

Bytem: [REDAKCE]

Věc: Prodej části pozemku parc.č. 17/1 – ostatní plocha, k.ú. Jaktář

Předmět a projednání prodeje:

Žadatel se stal vlastníkem objektu dílny na adrese Slavkovská 9 a souvisejících pozemků parc.č. 16 a 17/5, k.ú. Jaktář. Tyto nemovitosti odkoupil od předchozího majitele p. [REDAKCE] kterému byly zmíněné pozemky prodány na základě kupní smlouvy schválené Zastupitelstvem SMO 25.4.2016 za kupní cenu 925,- Kč/m², podle znaleckého posudku.

V současné době p. [REDAKCE] žádá o prodej části přilehlého pozemku parc.č. 17/1 – ostatní plocha, dle nezapsaného GP označené novým parc.č. 17/6, o výměře 38 m², na kterém se nachází studna, která historicky slouží jako jediný zdroj k zásobování vodou objektu dílny (původní účel užívání objektu dílny byla požární zbrojnice).

Oproti první žádosti p. [REDAKCE] o prodej části pozemku parc.č. 17/1 – ostatní plocha, projednávaný v roce 2016, byl rozsah prodeje po konzultaci s OHA a odborem výstavby upraven do pouze nezbytné výměry pozemku, jelikož se jedná o plochu ochranné a veřejné zeleně s podmínkou, že pozemek nebude oplocen.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena:

35.150,- Kč, tj. 925,- Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)

Stanoviska:

MK: 26.9.2016 doporučila prodej požadované části pozemku zúžit 2 m od komunikace vedoucí do svahu, dále doporučuje kupní cenu 925,- Kč/m² podle znaleckého posudku.

- MK 31.10.2016 na základě dodatečně doložených dokumentů oproti svému doporučení ze dne 26.9.2016 změnila názor a nedoporučuje prodej požadované části pozemku

- **MK 27.3.2017 doporučuje prodej nezbytné části pozemku včetně studny**

OHA: souhlasí s prodejem nezbytné části pozemku

RMO: 12.4.2017 č.u. 2099/59 RM 17 5c) schvaluje záměr prodeje

ZMO: 12.12.2016 č.u. 392/20 ZM 16 odst. 10 písm. b) neschvaluje záměr prodeje **větší (doplněno)** části pozemku parc.č. 17/1 – ostatní plocha, k.ú. Jaktař, dle zákresu ve snímku katastrální mapy

Zveřejnění: č. 228/17 (od 18.4.2017 do 4.5.2017)

Poznámky:

GINIS: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00F8TJ1

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-9-
Došlo:	01. 09. 2016	Zprac.
Č.j.:	100609/2016	Sk.zvlh.
Přílohy	1 / Poč. lis. 2	

20 540/2016

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnická osoba

Fyzická osoba			
Jméno			
Dodatek			
Adresa sídla			
Ulice			
Část obce			
Telefon			
Kontaktní adresa			
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 17/1	m ² 2157	kultura ostatní plocha	Katastr JAKIAR
2:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr

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

ROZŠÍŘENÍ PLOCHY PODNIKATELAKOVOHO AREÁLU

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

Přeš pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.



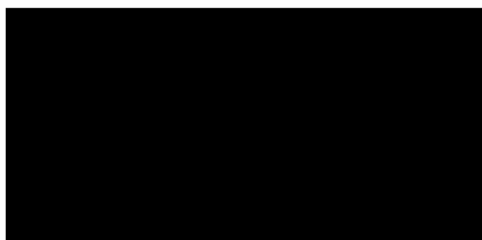
KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007105846
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující:

Datum narození:
Bytem:
e-mailová adresa:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 17/1, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Jaktař** (dále také jen „**pozemek parc. č. 17/1**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 1899-5030/2017 (dále také jen „**Geometrický plán**“) byla z pozemku parc. č. 17/1 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 17/6 o výměře 38 m² v katastrálním území **Jaktař** (dále také jen „**předmětný pozemek**“). Geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **předmětný pozemek** a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím, včetně studny na pozemku se nacházející, kupuje od prodávajícího za sjednanou kupní cenu do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dle znaleckého posudku Ing. Jitky Ševčíkové č. 2053-084/14 ze dne 12. 11. 2014 a činí **35.150,- Kč**, slovy: **třicet pět tisíc sto padesát korun českých**.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 4.356,- Kč. Tyto náklady budou účtovány v režimu dle § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), mimo předmět daně.
3. Kupní cenu včetně nákladů na vypracování Geometrického plánu v celkové výši 39.506,- 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 v článku I. této smlouvy.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po zveřejnění této smlouvy v registru smluv.

2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona o DPH , od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že předmětný pozemek a budova č. p. 692, část obce Jaktař, která je součástí 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.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Kupující se zavazuje, že předmětný pozemek neoplotí. Pokud tento svůj závazek kupující kdykoliv v budoucnu poruší, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
2. Proávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží 3 vyhotovení, kupující obdrží 1 vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezačistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 18. 4. 2017 do 4. 5. 2017 pod pořadovým číslem 228/17.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 1., odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:


Kupující:

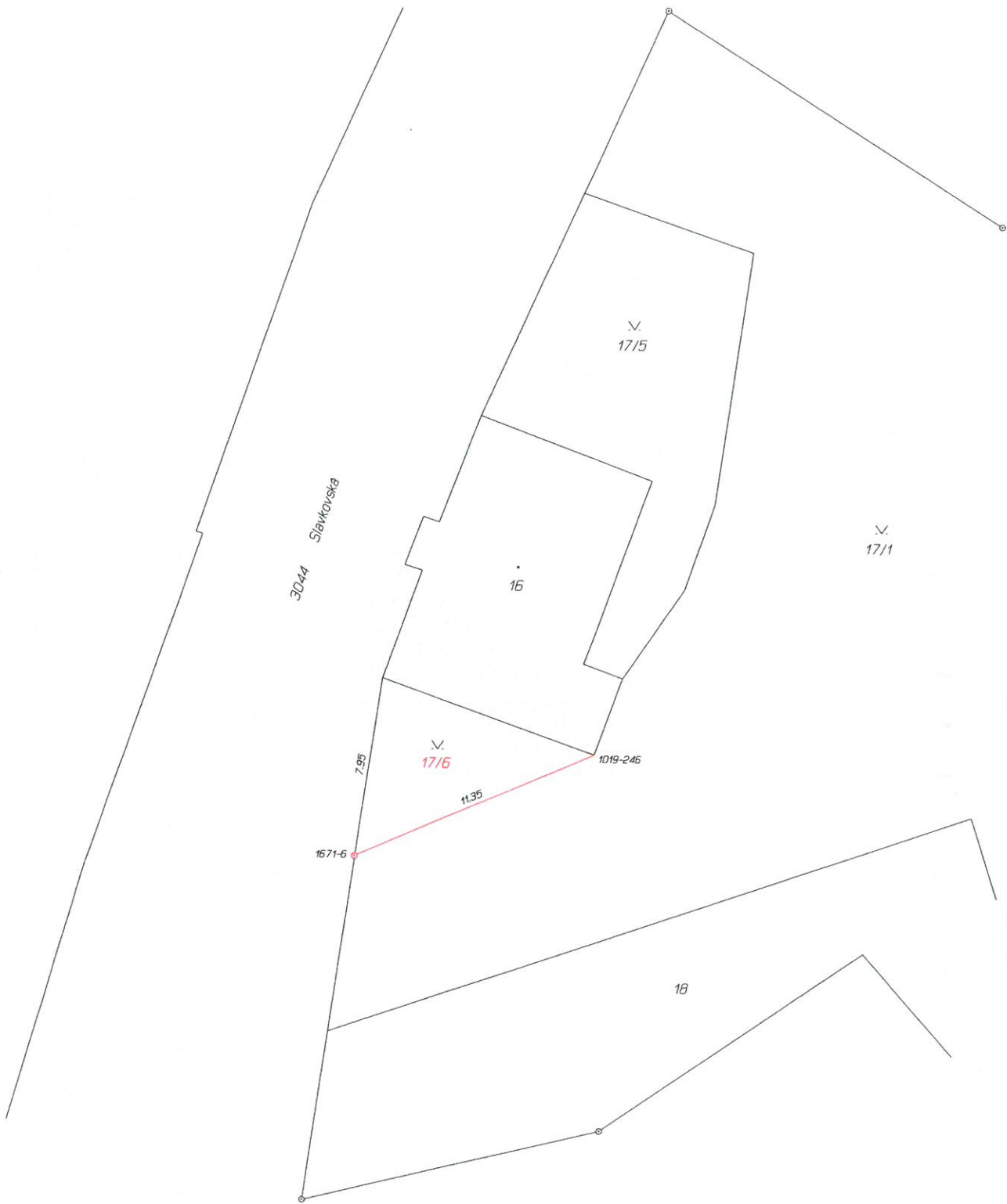
Ing. Radim Křupala
primátor



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 ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
17 / 1	72	66	ost. pl.	17 / 1	72	28	ost. pl.	2	17 / 1	740	38							
			zeleň				zeleň											
			ost. pl.				zeleň											
	72	66			72	66												

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="margin: 0; text-align: center;"><i>rozdělení pozemku</i></p>	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>17.05.2017</i> Číslo: <i>86/2017</i>	Dne: <i>23-05-2017</i> Číslo: <i>69/2017</i>
	Náležitosti a přesnosti 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>1899 - 5030 / 2017</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-755/2017-806 2017.05.22 11:42:10 CEST	
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. <p style="text-align: center;"><i>dle seznamu souřadnic</i></p>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
k.ú. Jaktar (711730)				
1019-246	499172.99	1086365.24	3	roh budovy
1671-6	499183.36	1086369.74	3	znak z pl.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPX01E0CWT

ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:
Ze dne: 29.5.2017
Spisová značka: **VYST/10561/2017/Ja**
Naše značka (Č.j.): MMOP 62082/2017
Vyřizuje: Jitka Jatelová
Pracoviště: **Krnovská 71C**
Telefon: 553 756 844
Fax: 553 756 141
E-mail: jitka.jatelova@opava-city.cz
Datum: 31.5.2017

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 19.5.2017 podalo

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

sděluje,

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

schvaluje navrhovaný záměr

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. 1899-5030/2017 ze dne 23.5.2017, na němž je dělení okótováno, a který je ověřen úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Rudolfem Ťaptůchem.

Žádost o dělení pozemku je odůvodněna. Nově vzniklý oddělený pozemek parc.č. 17/6 o výměře 38m² v k.ú. Jaktař je určen k prodeji vlastníkově sousedního pozemku parc.č. 16 v k.ú. Jaktař.

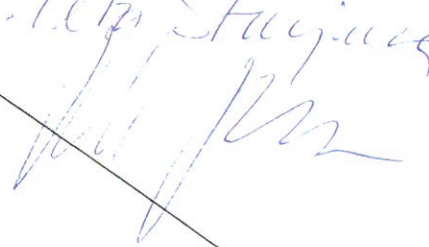
Žádost o dělení pozemku byla podána vlastníkem pozemku.

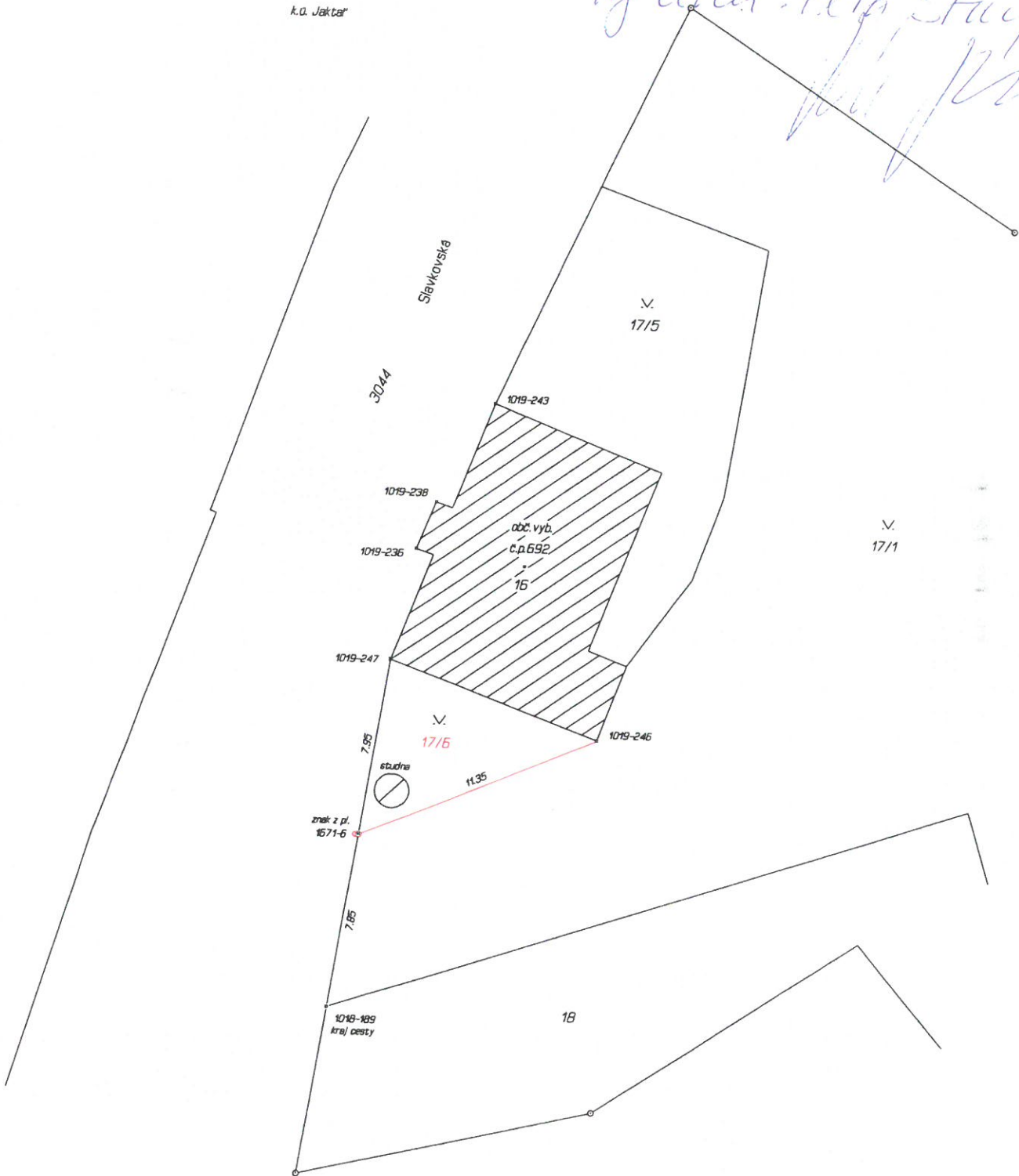
Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.

"otisk razítka"

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby

Jitka Jatelová
referent odboru výstavby

Odbor HAVIP MNO souhlasí
 s návrhem geometrické
 plánu. 17.5.2017
 Ing. arch. Petr Stojanec




Příloha schůzky sp zn. VST/10561/2017/A
 ZE DNE 31.5.2017

1:500

holy jsou v příloženém GT



*PŘÍLOHA SDELELI SP.ZN V/10561/2017/K
ZE DNE 31.5. 2017*

[Signature]
MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby

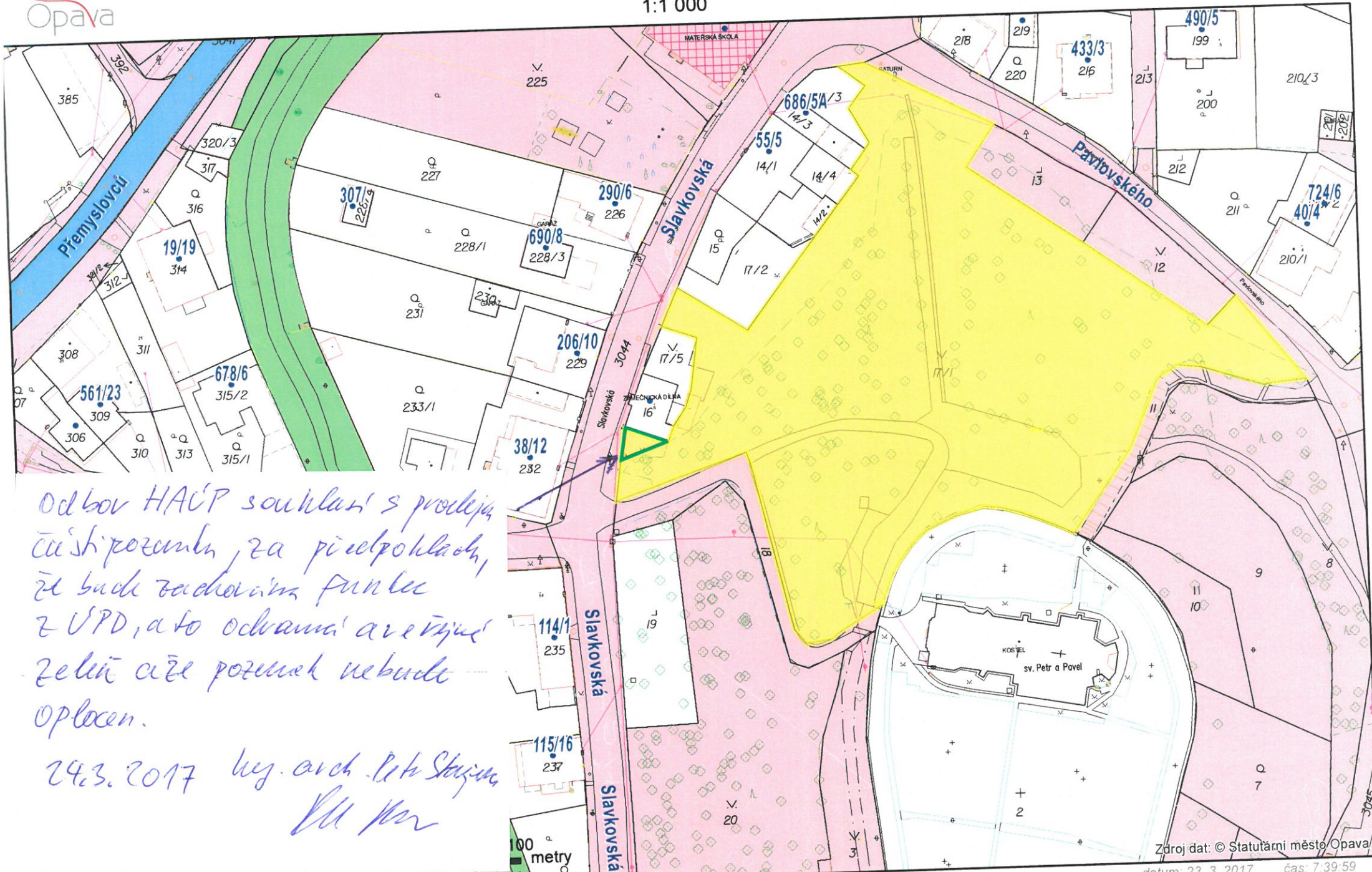
17







1:1 000



Odkov HAÚP souhlasí s prodejem
části pozemků, za předpokladu,
že bude zachován funkce
z ÚPD, a to odvrátí areál
zeleň a že pozemek nebude
oplocen.

24.3.2017 Ing. arch. Petr Štejn
PŠ

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 m² – 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/m²**

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 m²)

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 _i
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 _i
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 _i
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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,667		920,46

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

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 _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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_T = 0,884

Index polohy pozemku 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,667		920,46



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

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

C. Rekapitulace administrativní ceny (po zaokrouhlení)

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

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/m²

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 kanceláří. 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 m²
Jednotková cena: 1.114,- Kč/m²
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 m²
Jednotková cena: 1.070,- Kč/m²
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 m²
Jednotková cena: 900,- Kč/m²
Zdroj informace: Kupní smlouva (2014-01)

2. Vlastní ocenění

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m ²]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m ²]	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 *)

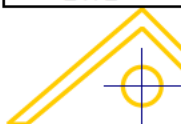
*) použité váhy zohledňují míru shody s oceňovaným pozemkem

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

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 ²]	Koef.	ZCU [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	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 ²

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/m²

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.

