

**DOŠLO DNE: 29.12.2016 ČÍSLO JEDNACÍ: 337/17**

**Žadatelka:** [REDACTED]

**Bytem:** [REDACTED]

**Věc:** Prodej pozemků parc.č. 1097/2, ostatní plocha, k.ú. Komárov u Opavy

**Předmět a účel prodeje:**

Žadatelka jako vlastník budovy Ostravská 6 a pozemku 1099/1 žádá o prodej pozemku parc.č. 1097/2, k.ú. Komárov u Opavy za účelem sjednocení areálu.

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Cena:**

144.900,- Kč, tj. 900,- Kč/m<sup>2</sup> (podle znaleckého posudku)

**Stanoviska:**

**MČ Komárov:** 6.2.2017 doporučila prodej pozemku

**MK:** 27.3.2017 doporučuje prodej pozemku parc.č. 1097/2

**OHA:** doporučuje prodej pozemku parc.č. 1097/2

**RMO:** 12.4.2017 č.u.2099/59 RM 17 5b) schvaluje

**ZMO:**

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

**Poznámky:**

**GINIS:**



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava



MMOPP00FW65S

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	-10-	
Došlo: 29. 12. 2016		Zprac.
Č.j.: 347/2017		Sk. zn/h.
Přílohy: 1 Poč. lis. 1		

sp. zn. 337/2017/1711

### A. Žadatel:

Fyzická osoba  Fyzická osoba podnikající  Právnícká osoba

Fyzická osoba	[Redacted]
Jméno	[Redacted]
Titul před	[Redacted]
Adresa trval	[Redacted]
Ulice	[Redacted]
Část obce	[Redacted]
Telefon	[Redacted]

Kontaktní adresa	Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.		
Ulice	DTO	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce		Obec	PSC

### 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 1097/2	m <sup>2</sup> 161	kultura OST. PLOCHA	Katastr KŮKOMA'ROV
2:	Parcela číslo 1097/3	m <sup>2</sup> 203	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.):

Obě parcely 1097/2 a 1097/3 jsou příslušející k poz. č. 1099/1 (ostatní plocha) a budově 1098/2, v mém vlastnictví a současně slouží jako příjezdové komunikace z parcely 1097/1. Máme zájem vstoupit jeden celek (plocha) 1/1 \*

### 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.



\*MMOPP00FWJFV\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

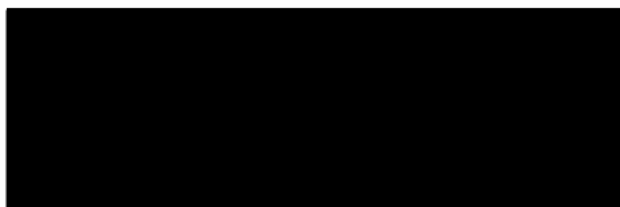
**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava  
**IČ:** 00300535  
**DIČ:** CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007105845  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Radimem Křupalou, primátorem

### Kupující:

Datum narození:

Bytem:

E-mailová adresa:



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 1097/2** ležícího v katastrálním území **Komárov u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej **předmětného pozemku** kupující jakožto vlastníci sousedícího pozemku parc. č. 1098/2 ležícího v katastrálním území Komárov u Opavy, jehož součástí je budova č. p. 319, část obce Komárov.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupující **předmětný pozemek** a kupující **předmětný pozemek** se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího kupuje za sjednanou kupní cenu do svého vlastnictví.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena **předmětného pozemku činí 144.900,- Kč, slovy: sto čtyřicet čtyři tisíc devět set korun českých**, a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 346-17/2017 ze dne 1. 5. 2017 vyhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je povinna uhradit prodávajícímu náklady na vypracování výše uvedeného znaleckého posudku ve výši **2.300,- Kč**.
3. Kupní cenu ve výši **144.900,- Kč** a náklady na vypracování výše uvedeného znaleckého posudku ve výši **2.300,- Kč, tj. celkem 147.200,- Kč** kupující zaplatila 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.
4. Kupní cena a znalecký posudek jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že **předmětný pozemek** a **pozemek parc. č. 1098/2** ležící v katastrálním území Komárov u Opavy, jehož součástí je budova č. p. 319, část obce Komárov, se kterými tvoří **předmětný pozemek funkční celek**, splňuje 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 V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupující do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění 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

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

#### Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene spočívajícího v právu na umístění a provozování podzemního vedení přípojky vody a v právu vstupovat a jíždět na části předmětného pozemku v souvislosti se zajištěním provozu, oprav, údržby a odstranění podzemního vedení přípojky vody, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene PID: MMOPP008D9T1 ze dne 1. 12. 2009, pro oprávněného z věcného břemene, kterým je společnost PROPARK s.r.o., se sídlem Ostravská 362/4a, Komárov, 747 70 Opava, IČ 26864053; vklad věcného břemene byl povolen v řízení u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava pod č.j. V-9115/2009-806, s právními účinky vkladu ke dni 9. 12. 2009.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámila s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, 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. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabyvá věcnoprávních 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 dvě vyhotovení, dvě vyhotovení obdrží kupující 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 metadata (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-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 .....

V Opavě dne .....

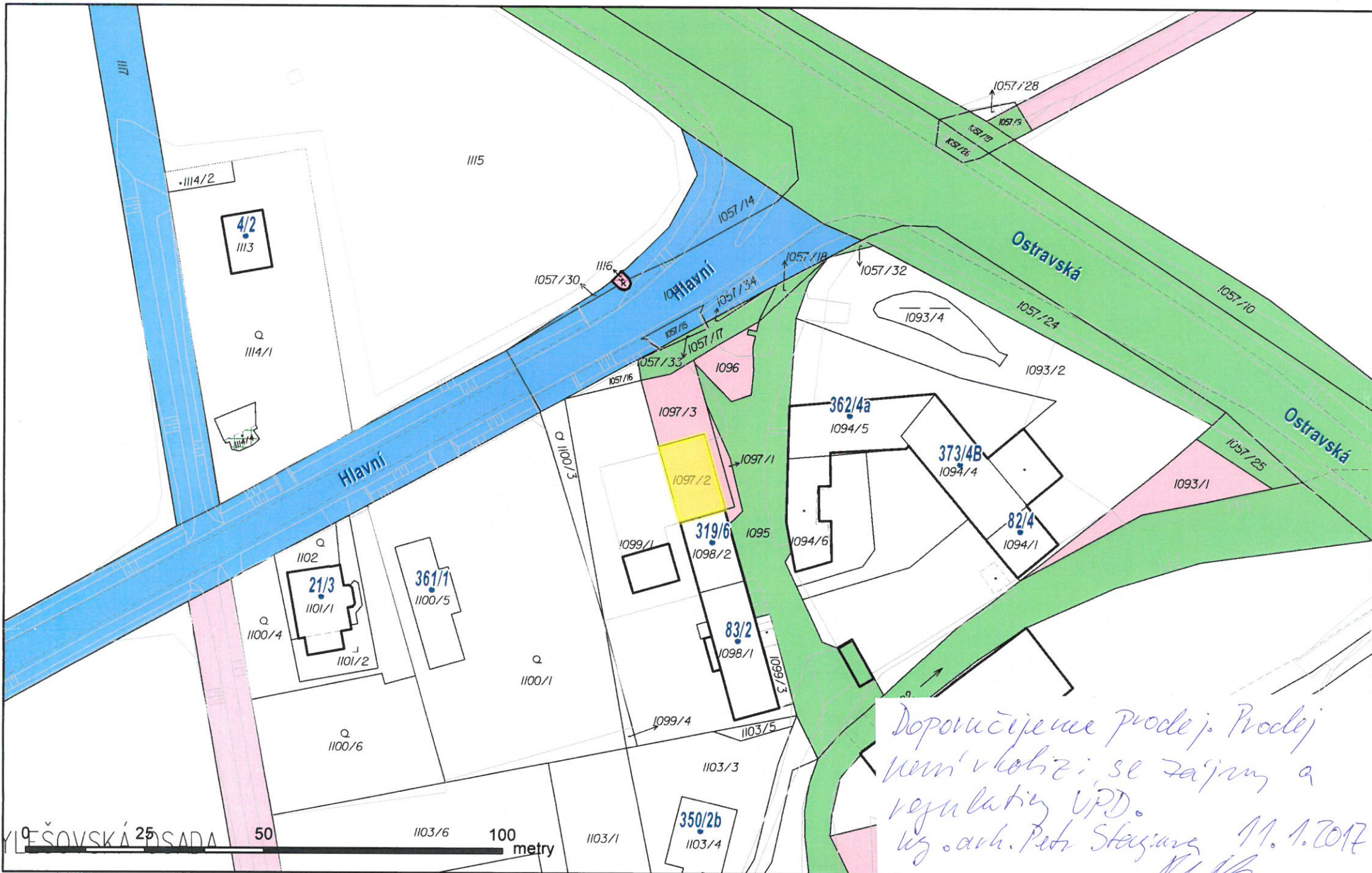
V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

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





*Doporučujeme prodej. Prodej  
nemov. v kolizi s regulativy ÚPD.  
uz. arch. Petr Štejskal 11. 1. 2017*

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 346-17/2017

O ceně pozemku p.č. 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy zapsaného na LV. č. 503



**Účel ocenění:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

**Objednavatel :** Statutární město Opava  
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

**OBVYKLÁ CENA** 144 900 Kč

Datum místního šetření: 28.4.2017 Stav ke dni : 28.4.2017

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 1.5.2017

Ing. Lumír Šebrle

## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. V tomto případě nepoužito.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. V tomto případě nepoužito.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. V tomto případě použito.

### Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Komárov u Opavy  
Adresa nemovité věci: Komárov, 746 01 Komárov

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

### Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 503 pro k.ú. Komárov u Opavy
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 28.4.2017

### Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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.
- Databáze realitního serveru S reality.

### Místopis

Komárov je stavebně nesrostlou městskou částí Statutárního města Opavy. Nachází se cca 1,5 km směrem na Ostravu. V obci jsou veškeré sítě, škola, školka. Sídli zde i významné firmy.

#### Současný stav

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  
 ostatní  nákupní zóna  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

#### Budoucí stav

Okolí :  bytová zóna  průmyslová zóna  
 ostatní  nákupní zóna  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:

**Přístup k pozemku**  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis:

Jedná se o pozemek, který se nachází v okrajové části Komárova. Pozemek je součástí areálu autoservisu a pneuservisu a tvoří část nádvoří v tomto oploceném areálu. Povrch zpevněn silničními panely vyššího stáří. Dle platného ÚP se nachází v plochách občanské vybavenosti. Pozemek lze napojit na všechny sítě s výjimkou splaškové kanalizace. Likvidace splaškových vod do žumpy nebo ČOV.

### Silné stránky

Pozemek s možností napojení na sítě vhodný k podnikání v okrajové části města.

### Slabé stránky

Není možnost napojení na kanalizaci.



**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)                | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací                   | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

**Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou****Ostatní rizika: nejsou****B. OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Plocha z panelů

**Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemek p.č. 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy

**C. OCENĚNÍ****Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy  
Adresa předmětu ocenění: Komárov  
746 01 Komárov  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Komárov u Opavy  
Počet obyvatel: 57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\ 115,00\ \text{Kč/m}^2$

**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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

**Název znaku****č.****P<sub>i</sub>**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,061}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	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	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,735}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,780}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,757}$$

### 1. Pozemek 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy

#### 1.1. pozemky

Jedná se o pozemek, který se nachází v okrajové části Komárova. Pozemek je součástí areálu autoservisu a pneuservisu a tvoří část nádvoří v tomto oploceném areálu. Povrch zpevněn silničními panely vyššího stáří. Dle platného ÚP se nachází v plochách občanské vybavenosti. Pozemek lze napojit na všechny sítě s výjimkou splaškové kanalizace.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,735}$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,735 = \mathbf{0,757}$$

**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	1 115,-	0,757		844,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1097/2	161,00	844,06	135 893,66
Stavební pozemek - celkem			161,00		<b>135 893,66</b>

## 1.2. Plocha z panelů

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 161,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 180,-
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):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 949,06</b>
<b>Plná cena:</b> 161,00 m <sup>2</sup> * 2 949,06 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>474 798,66 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 98,000 %	-	465 302,69 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>9 495,97 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,757
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 188,45 Kč</b>

**Plocha z panelů - zjištěná cena** = **7 188,45 Kč**

**Cena staveb celkem** = **7 188,45 Kč**

Pozemky - celkem + **135 893,66 Kč**

**Pozemek 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy - zjištěná cena** = **143 082,11 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o pozemek, který se nachází v okrajové části Komárova. Pozemek je součástí areálu autoservisu a pneuservisu a tvoří část nádvoří v tomto oploceném areálu. Povrch zpevněn silničními panely vyššího stáří. Dle platného ÚP se nachází v plochách občanské vybavenosti. Pozemek lze napojit na všechny sítě s výjimkou splaškové kanalizace.

**Plocha pozemku:** 161,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** 1, Pozemek  
**Lokalita:** k.ú. Kylešovice  
**Popis:** Pozemek se nachází cca 1 km od oceňovaného pozemku na okraji Kylešovic v plochách podnikatelských aktivit. Prodej 2015  
**Pozemek:** 9 076,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:** Zdroj: Prodej

K1 Lokalita - Srovnatelná 1,00  
K2 Velikost - Přiměřená 1,00  
K3 Tvar pozemku - Vyhovující 1,00  
K4 Inženýrské sítě - Lepší 1,05  
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2015 1,00

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 430 000	9 076	819	1,05	<b>860</b>

**Název:** 2, Pozemek  
**Lokalita:** k.ú. Komárov  
**Popis:** Pozemek pro výstavbu rodinného domu v Komárově  
**Pozemek:** 758,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:** Zdroj: Prodej

K1 Lokalita - Horší 0,95  
K2 Velikost - Přiměřená 1,00  
K3 Tvar pozemku - Vyhovující 1,00  
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné 1,00  
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016 1,00

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	758	989	0,95	<b>940</b>

**Název:** 3, Pozemek  
**Lokalita:** k.ú. Komárov  
**Popis:** Pozemek pro výstavbu rodinného domu v Komárově  
**Pozemek:** 674,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:** Zdroj: Prodej

K1 Lokalita - Horší 0,95  
K2 Velikost - Přiměřená 1,00  
K3 Tvar pozemku - Vyhovující 1,00  
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné 1,00  
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016 1,00

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
640 000	674	950	0,95	<b>903</b>

**Název:** 4, Pozemek  
**Lokalita:** k.ú. Opava-Předměstí

**Popis:** Pozemek v plochách pro průmysl. Nachází se na okraji Opavy při výjezdu směrem na Komárov.

**Pozemek:** 1 355,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Neuvedeno

K1 Lokalita - Horší 0,98  
K2 Velikost - Přiměřená 1,00  
K3 Tvar pozemku - Vyhovující 1,00  
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné 1,00  
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016 1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 070 340	1 355	790	0,98	<u>774</u>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 869,- Kč/m<sup>2</sup>. Minimální porovnávací cena je 774,- Kč/m<sup>2</sup>, maximální porovnávací cena je 940,-Kč/m<sup>2</sup> Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobných lokalitách v Komárově nebo v těsném okolí. Prodeje probíhaly v letech 2015 jeden a v konci roku 2016 tři pozemky. Co se týká lokality a vhodnosti pozemků, dopravní obslužnosti, jsou tyto pozemky srovnatelné s oceňovanými, i možnost napojení na sítě a energie se jeví podobné v oceňované lokalitě. Z těchto důvodů odhaduji cenu porovnávací v oblasti mírně nad cenou průměrnou po zaokrouhlení ve výši 900 Kč/m<sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	774 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	869 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	940 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>900 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	161,00m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b><u>144 900 Kč</u></b>

### D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy	143 082,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	135 893,66 Kč
1.2. Plocha z panelů	7 188,50 Kč
	= 143 082,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**143 082,10 Kč**

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

**143 080,- Kč**

slovy: Jednostačtyřicettřítisícsmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 1097/2 k.ú. Komárov u Opavy	144 900,- Kč
---	--------------

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**143 080 Kč**

slovy: Jednostočtyřicettřítisícosmdesát Kč

Porovnávací hodnota

144 900 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované pozemky jsou pozemky v současné době využívané jako pozemky tvořící jednotný funkční celek s provozovnou autoservisu a pneuservisu. Pozemek je částí nádvoří za oplocením. Povrch je zpevněn silničními panely. V ÚP Statutárního města Opavy se nachází v plochách občanské vybavenosti. Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků s podobným nebo stejným možným využitím. Obvyklou cenu odhaduji ve výši ceny porovnávací.

## Obvyklá cena

**144 900 Kč**

slovy: Jednostočtyřicetčtyřítisícdevětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

### Závěr

**Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu:**

**143.080,-Kč**

slovy: jednostočtyřicettřítisícosmdesát,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu:**

**144.900- Kč**

slovy: jednostočtyřicetčtyřítisícdevětset,- Kč

V Opavě 1.5.2017

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

<b>Znalecká doložka:</b>	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. 346-17/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 346-17/2017.

## E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

### Podklady a přílohy

Výpis z KN, L.V č 503 ze dne 27.4.2017

Snímek katastrální mapy

Výřez z mapy platného ÚP

Fotodokumentace

počet stran A4 příloze

1

1

1

1