

zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena

# DOŠLO DNE: 16.6.2016      SPISOVÁ ZN.: 14353/2016

**Žadatel:**      SV Náměstí Osvoboditelů 9/3, 746 01 Opava

**Věc:**      Žádost o prodej části pozemku parc.č. 28 – zahrada, katastrální území Opava - Město

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku parc.č. 28 – zahrada, ve vlastnictví SMO, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 28/3 – ostatní plocha jiná plocha, o výměře 16m<sup>2</sup>.

Pozemek parc.č. 28 se nachází za domem č.p. 9, ve kterém se nacházejí celkem dva byty a čtyři nebytové prostory, ve vlastnictví manželů [REDAKCE] bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava, pana [REDAKCE], bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava, paní [REDAKCE], bytem Olomoucká 591/57, pana [REDAKCE], bytem nám. Osvoboditelů 9/3, Opava. Vlastníky přilehlého pozemku parc.č. 27/2 jsou manželé [REDAKCE], kteří provozují v domě č.p. 9 restauraci „Marina“.

Původní pozemek byl v minulosti užíván jako venkovní posezení u restaurace. Na jeho zadní části byla na v minulém roce vybudována stavba obslužné komunikace ve vlastnictví SMO.

Převážná část současného pozemku parc.č. 28 o výměře 142 m<sup>2</sup>, bude prodána manželům [REDAKCE] za účelem obnovení provozování venkovního posezení k restauraci „Marina“.

**Pruh pozemku u budovy o šíři 1m, o výměře 16 m<sup>2</sup>, bude prodána SV Náměstí Osvoboditelů 3, z důvodu možnosti zajištění přístupu k domu za účelem zajištění provozu a oprav domu.**

**Situace:**      Viz. snímek katastrální mapy

**OHA:**      OHA doporučuje prodej části pozemku odložit do doby výstavby obslužné komunikace

**Cena:**      celkem 30 047,- Kč (cena dle Zásad )  
cena je stanovena kombinací dle procentuálního poměru bytů a nebytových prostor

**MK:**

- dne 29.8.2016 doporučuje odročení prodeje pozemku do doby výstavby obslužné komunikace
- dne 27.8.2018 doporučuje prodej části pozemku s tím, že nedoporučuje přímý prodej [REDAKCE] ale doporučuje oslovit ostatní žadatele s tím aby od své žádosti o prodej odstoupili, v případě že neodstoupí potom provést prodej obálkovou metodou

**RM:**

- dne 7.9.2016 pod č.usn. 1548/45 RM 16 odst. 10 odročuje projednání záměru prodeje pozemku do doby výstavby obslužné komunikace
- dne 22.4.2020 pod č.usn. 1676/41/RM/20 bod 1 písm. b) schvaluje záměr prodeje části pozemku 28 – ostatní plocha, označené dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy, k.ú. Opava – Města

**Zveřejněno:** v období od 27.4.2020 do 13.5.2020 pod poř.č. 264/20

**GINIS:** smlouva prošla systéme GINIS bez připomínek



\*MMOPP00HZFER\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
**IČ, DIČ:** 00300535, CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava  
**Variabilní symbol:** 9007106314  
**Zastoupen:** Ing. Tomášem Navrátilém, primátorem  
**ID datové schránky:** 5eabx4t

**Kupující:** Společenství vlastníků Nám. Osvoboditelů 3, Opava  
**Se sídlem:** náměstí Osvoboditelů 9/3, Město, 746 01 Opava  
**IČ:** 267 89 949  
**Zastoupen:** [redacted] předsedou společenství vlastníků  
**Zapsán:** v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 2233  
**E-mailová adresa:** [redacted]

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku **parc. č. 28**, ostatní plocha, o výměře 158 m<sup>2</sup>, ležícího v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 28**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 555-37/2020, jenž je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 28 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 28/3**, o výměře 16 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 28/3**“).
3. Pozemek parc. č. 28/3 je předmětem prodeje dle této smlouvy (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
4. Kupující prohlašuje, že jako společenství vlastníků jednotek má zájem předmětný pozemek nabýt do svého vlastnictví, a to v rámci naplňování svého účelu, kterým je zajišťování správy domu a pozemku, neboť předmětný pozemek bezprostředně navazuje na pozemek parc. č. 27/1, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Opava-Město, na němž stojí budova č. p. 9, bytový dům, v níž jsou vymezeny jednotky dle zákona o vlastnictví bytů, správu kteréhožto domu a pozemku kupující zajišťuje.
5. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

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

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem statutárního města Opavy a dle znaleckého posudku Ing. Jany Kašparové č. 451-17/19 ze dne 5. 10. 2019 a činí celkem **30.047,- Kč**.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši **4.000,- Kč**.
3. Kupní cenu a náklady na vypracování geometrického plánu v celkové částce **34.047,- Kč** uhradil kupující před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
4. Kupní cena a náklady na vypracování geometrického plánu jsou ve smyslu § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeny od daně. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den předání nemovité věci do užívání kupujícímu nebo den doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího, nebo den přijetí kupní ceny prodávajícím, a to ke dni, který nastane dříve.

#### 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 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 žádné věcné ani obligační práva a závazky.
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 seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího 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, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřou tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou kupní 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 dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno 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 je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa 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.
7. Kupující, resp. osoba podepisující za něj tuto smlouvu prohlašuje, že byly splněny veškeré podmínky a náležitosti vyžadované právními předpisy, zakladatelským právním jednáním a případnými dalšími vnitřními předpisy kupujícího pro řádné a platné uzavření smlouvy a že osoba podepisující za kupujícího tuto smlouvu je oprávněna tak učinit.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 27. 4. 2020 do 13. 5. 2020 pod poř. č. 264/20.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..../ZM 20, odst. . písm. ).

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

V Opavě dne .....

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

\_\_\_\_\_  
předseda společenství vlastníků

č. 928 71/2018



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

PID

**Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy**

**A. Žadatel:**

Fyzická osoba       Fyzická osoba podnikající       Právnícká osoba

Právnícká osoba

<b>Název</b> Společenství vlastníků Nám.Osvoboditelů 3,Opava	<b>IČ</b> 26789949
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby <small>Oldřich Malota - předseda společenství</small>	

Adresa sídla

<b>Ulice</b> Náměstí Osvoboditelů	<b>Číslo popisné</b> 9	<b>Číslo orientační</b> 3
<b>Část obce</b> Město	<b>Obec</b> Opava	<b>PSČ</b> 746 01
<b>Telefon</b>	<b>E-mail</b> [REDACTED]	<b>Dat. schránka</b>

Kontaktní adresa  Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

<b>Ulice</b>	<b>Číslo popisné</b>	<b>Číslo orientační</b>
<b>Část obce</b>	<b>Obec</b>	<b>PSČ</b>

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

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

1:	Parcela číslo 28	m <sup>2</sup> 100	kultura zahrada -zem. půdní fond	Katastr Opava,Město
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

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

Žádáme o koupi z důvodu možnosti zajištění přístupu k domu náměstí Osvoboditelů 9/3, Opava pro společenství vlastníků jednotek k zajištění provozu a oprav domu.

**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.

Pozemek č.27/2 získali manželé [redacted] notářským zápisem NZ 24/2003 od manželů [redacted] a [redacted]. Při tomto převodu nedodržel p. [redacted] dohodnutou podmínku, že 1m kolem budovy bude zachován pro opravy domu a geometrickým plánem nechal převést pozemek až k domu. Toto se nyní snažím napravit.

Návrh dohody, kterou p. [redacted] zatím odmítá.

Červeně šrafované je část pozemku č.28, který by SVJ koupilo od města

Modře šrafované je část pozemku 27/2, který by p. [redacted] vrátil SVJ.

Tím by SVJ mělo zajištěn přístup zezadu k domu a kolem domu až na dvorek, který součástí SVJ.



Pozemek parc.č. 28, k.ú. Opava - Město





# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 451-17/19**

o ceně nemovitosti budoucího pozemku p.č. 28/2 - ostatní plocha -jiná plocha v k.ú. Opava-Město, obec Opava, kraj Moravskoslezský

**Objednavatel znaleckého posudku:** Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Účel znaleckého posudku:** prodej pozemku

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.9.2019 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jana Kašparová  
Vaníčková 821/17  
747 06 Opava 6

Počet stran 15 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 5.10.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění budoucího pozemku p.č. 28/2 - ostatní plocha -jiná plocha v k.ú. Opava-Město, obec Opava, kraj Moravskoslezský, a to cenou administrativní a cenou obvyklou (tržní).

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 28/2  
Adresa předmětu ocenění: nám. Osvoboditelů  
746 01 Opava  
LV: 168  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Město  
Počet obyvatel: 57 019  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 813,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2019.

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

Informace z katastru nemovitostí  
Objednávka č. O/MMI/0732/2019  
Geometrický plán - Návrh změny hranic pozemků č. 547-008/2019 vypracovaný Michalem Košárkem.  
Územní plán města Opava  
Informace o cenách pozemků prodaných v k.ú. Opava-Město v r. 2019  
Informace z inzerce nemovitostí

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

město Opava Statutární, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, podíl 1 / 1

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek p.č. 28/2 vznikne změnou hranic pozemků p.č. 28 a p.č. 29/1 v k.ú. Opava-Město, obec Opava. Pozemek se nachází v zástavbě mezi Dolním náměstím, nám. Osvoboditelů a ul. Nákladní. Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha-jiná plocha. Výměra nového pozemku p.č. 28/2 je dle Geometrického plánu - Návrh změny hranic pozemků 158 m<sup>2</sup>.

Pozemek je uvnitř zástavby a je přístupný z ul. Nákladní přes parkoviště na pozemku p.č. 24/2 a z uličky mezi Dolním náměstím a ul. Nákladní přes pozemky p.č. 38/1 a p.č. 29/1. Vlastníkem těchto pozemků je Statutární město Opava.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Cena administrativní**

Pozemek p.č. 28/2

### **2. Cena obvyklá (tržní)**

Pozemek p.č. 28/2

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Cena administrativní**

#### **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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - Smíšená zástavba	VII	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,221}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,140}$$

### **Pozemek p.č. 28/2**

#### **Ocenění**

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

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,140}$

#### **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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140}$$

**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, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 813,-	1,140		2 066,82	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	28/2	158	2 066,82	326 557,56
Stavební pozemek - celkem			158		<b>326 557,56</b>
<b>Pozemek p.č. 28/2 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>326 557,56 Kč</b>

## 2. Cena obvyklá (tržní)

### Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo realizovanými prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti, a to pozemky ve městě Opava. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K3 - zohledňuje ostatní vlivy

Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.


Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, zohledňující zejména odpočet poplatků a provizí.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

### 2.1. Pozemek p.č. 28/2


#### Přehled porovnávaných nemovitostí

<b>A)</b>		
Nemovitost:	<b>pozemek</b>	<b>Opava, Kylešovice</b>
Plocha pozemku:	<b>665</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Cena za nemovitost:	<b>2 466,17</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Popis nemovitosti:	pro RD nebo BD výstavbu, příjezd z veřejné komunikace, IS dostupné cca 5m od hranice, cena bez provize	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,95</i>
K1	lokality	0,80
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	1,00
Výsledný koeficient KC:		<b>0,80</b>
Jenotková cena :	2 466,17	Kč/m <sup>2</sup>
Upravená jedn. cena:	<b>2 928,58</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>



zdroj: www.sreality.cz

<b>B)</b>		
Nemovitost:	<b>pozemek</b>	<b>Opava, Masarykova</b>
Plocha pozemku:	<b>191</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Cena za nemovitost:	<b>1 771,62</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Popis nemovitosti:	ve vnitrobloku, IS dostupné, příjezd po poz. SMO, prodej nájemci, komerčně nevyužitelný, realizovaný prodej v r. 2019	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	1,00
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	0,90
Výsledný koeficient KC:		<b>0,90</b>
Jenotková cena :	1 771,62	Kč/m <sup>2</sup>
Upravená jedn. cena:	<b>1 968,47</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>



zdroj: KN

**C)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Nákladní**  
 Plocha pozemku: **45 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **1 888,88 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: úprava v vlastnických vztahů, dva pozemky 10 a 35m<sup>2</sup>, IS k dispozici, realizovaný prodej v r. 2019

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 1,00*

K1	lokalita	1,00
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	0,80

Výsledný koeficient KC: **0,80**

zdroj: KN

Jenotková cena : 1 888,88 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **2 361,10 Kč/m<sup>2</sup>****D)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Žižkova**  
 Plocha pozemku: **6 380 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **2 550,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro rezidenční výstavbu, lokalita poblíž městských sadů, příjezd z veřejné komunikace, IS dostupné, cena včetně provize

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*

K1	lokalita	0,90
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	1,10

Výsledný koeficient KC: **0,99**

zdroj: www.sreality.cz

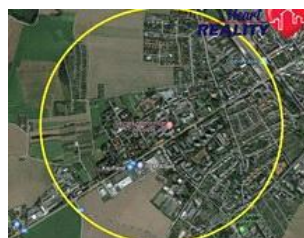
Jenotková cena : 2 550,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **2 318,18 Kč/m<sup>2</sup>****E)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Jaktář**  
 Plocha pozemku: **2000 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **2 300,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro komerční stavbu, občanská vybavenost, poloha v zástavbě, IS na hranici, cena za nemovitost

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,95*

K1	lokalita	0,80
K2	přístup a IS	1,00
K3	hodnocení znalce	1,10

Výsledný koeficient KC: **0,88**

zdroj: www.sreality.cz

Jenotková cena : 2 300,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **2 482,95 Kč/m<sup>2</sup>**

## Porovnání nemovitostí

označení	lokalita	Výměra (m <sup>2</sup> )	upravená jednotková cena
A	Opava, Kylešovice	665	2 928,58 Kč
B	Opava, Masarykova	191	1 968,47 Kč
C	Opava, Nákladní	45	2 361,10 Kč
D	Opava, Žižkova	6 380	2 318,18 Kč
E	Opava, Jaktař	2 000	2 482,95 Kč
Součet			12 059,28 Kč
Průměrná cena			2 411,86 Kč

Výměra pozemku pč. 28/2 dle GP

158 m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková cena

2 411,86 Kč/m<sup>2</sup>

158 m<sup>2</sup> \* 2 411,86 Kč/m<sup>2</sup>

381 073,88 Kč

**Pozemek p.č. 28/2 – stanovená obvyklá (tržní) cena**

=

**381 073,88 Kč**



## **C. REKAPITULACE**

### **1. Cena administrativní**

Pozemek p.č. 28/2 326 557,56 Kč

**Výsledná administrativní cena pozemku po zaokrouhlení dle § 50 326 560,00 Kč**

*Slovy: třistadvacetšesttisícpětsetšedesát korun českých*

### **2. Cena obvyklá (tržní)**

Pozemek p.č. 28/2 381 073,88Kč

**Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 381 070,00 Kč**

*Slovy: třistaosmdesátjeden tisíc sedmdesát korun českých*

V Opavě 5.10.2019

Ing. Jana Kašparová

Vaničkova 821/17

747 06 Opava 6

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 451-17/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201917.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran příloh
Informace z katastru nemovitostí pro LV č. 168	2
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán - návrh změny hranic pozemků	2
Fotodokumentace	2