

# DOŠLO DNE: 26.11.2019    SPISOVÁ ZN.: 21683/2019

**Žadatel:** REAL MOVEMENT OPAVA s.r.o.,  
se sídlem Hlavní 1040/120, 747 06 Opava 6

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

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 358/4 – zastavěná plocha a nádvoří způsob využití společný dvůr, dle geometrického plánu nově zaměřený pozemek parc.č. 358/5 - zastavěná plocha společný dvůr, o výměře 84m<sup>2</sup>, katastrální území Opava – Město.  
Nově zaměřený pozemek parc.č. 358/5 – zastavěná plocha se nachází za budovou č.p. 119 ve vlastnictví žadatele a je užíván k parkování osobních vozidel nájemců domu.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

**Cena:** 246 960,00 Kč tj. 2 940,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku)

**MK:** ze dne 27.1.2020 doporučuje prodej pozemku

**RMO:** - ze dne 26.2.2020 pod č.usn. 1481/37/RM/20 bod 1. odročuje projednání záměru prodeje části pozemku parc.č. 358/4 k.ú. Opava – Město

-ze dne 10.6.2020 pod č.usn. 1837/44/RM/20 bod 1. schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 358/4 - zastavěná plocha nádvoří, označeného dle přiloženého nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 358/5 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Město

**Zveřejnění:** v období od 12.6.2020 do 29.6.2020 pod poř.č. 359/20

**GINIS:** smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



\*MMOPP00HZEPF\*

## 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: 9007106334  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem  
dále také jen „**prodávající**“

**Kupující:** REAL MOVEMENT OPAVA s.r.o.  
**Zapsán:** v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 62209  
**Se sídlem:** Hlavní 1040/120, Kylešovice, 747 06 Opava  
**IČ, DIČ:** 04081064, CZ04081064  
**ID datové schránky:** k4k39mr  
**Zastoupen:** [redacted] jednatelem  
[redacted] jednatelem  
dále také jen „**kupující**“

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 358/4**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 143 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**pozemek parc. č. 358/4**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 507-105/2016 ze dne 4. 2. 2016, jenž je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 358/4 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 358/5**, o výměře 84 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. 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 a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 437-9/2020 zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“) a činí **246.960 Kč**. Tato cena představuje základ daně a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena pozemku tedy činí **298.821,60 Kč**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **1.900 Kč** (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“).
3. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou vyčísleny včetně **21 % DPH** dle § 56 odst. 2 písm. a) bodu 1. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“). Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

4. Kupní cenu předmětného pozemku ve výši 298.821,60 Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.900 Kč, tj. celkem 300.721,60 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 tamtéž. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.

#### 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 nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 19. 3. 1997, právní účinky vkladu ke dni 4. 9 1997, č. j. V3 3782/1997 ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.
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 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, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, 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 ji 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. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti 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.
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 jeho 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 jeho uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 12. 6. 2020 do 29. 6. 2020 pod poř. č. 359/20.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 19, odst. ., písm. .).

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

\_\_\_\_\_  
Roman Košťál  
jednatel

\_\_\_\_\_  
Milan Němec  
jednatel





Statutární město Opava

Horní náměstí 69

746 26 Opava



MMOPP00K3702

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		SPIS ZNĚNKA
oblast majetku města - 33-		
Došlo:	26. 11. 2019	Zprac.
Č.j.:	138549/2019	Sk.znřih.
Přílohy:	2 / Poč. listů: 4	

sp.zn. 21683/2019/1771

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

<b>Název</b> REAL MOVEMENT OPAVA s.r.o.	<b>IČ</b> 04081064
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby <b>Košťál Roman - jednatel</b>	

Adresa sídla

Ulice <b>Hlavní</b>	Číslo popisné <b>1040</b>	Číslo orientační <b>120</b>
Část obce <b>Kylešovice</b>	Obec <b>Opava</b>	PSČ <b>747 06</b>
Telefon <b>603-212-736</b>	E-mail <b>obchod@insportline.cz</b>	Dat. schránka

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

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 358/4	m <sup>2</sup> 143	kultura společný dvůr	Katastr Opava-Město
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

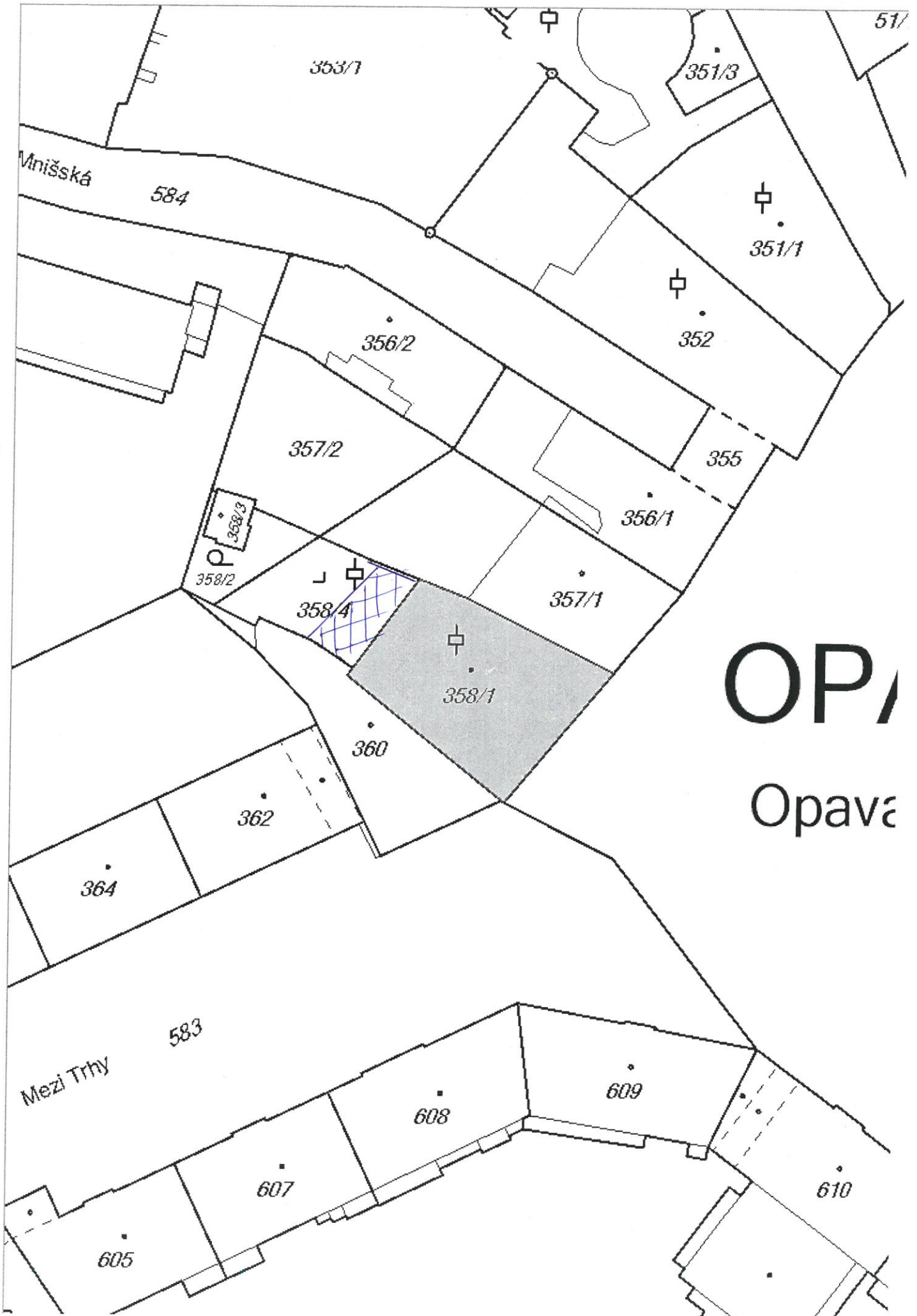
### C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Máme zájem o část uvedené parcely, a to od zdi domu po příjezdovou cestu. Parcela přímo navazuje na dům a tvoří tak funkční celek, když jako u všech domů v okolí je i našimi nájemci využívána jako parkovací plocha. Nutno dodat, že v současné době je tato plocha ve velmi špatném stavu - propadlá dlažba místy až do hloubky 20-30 cm.

### D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

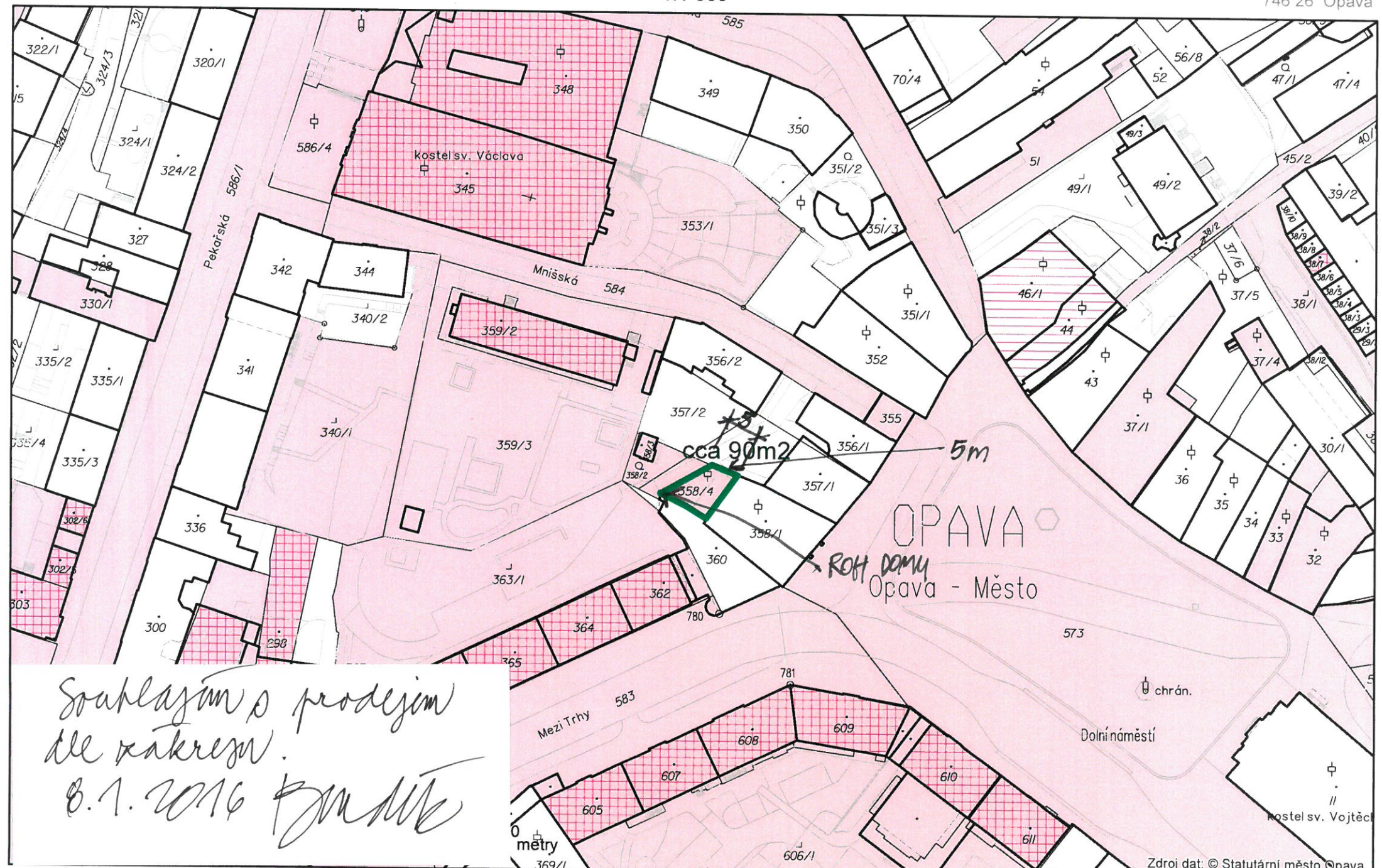
1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.



OP,  
Opava





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

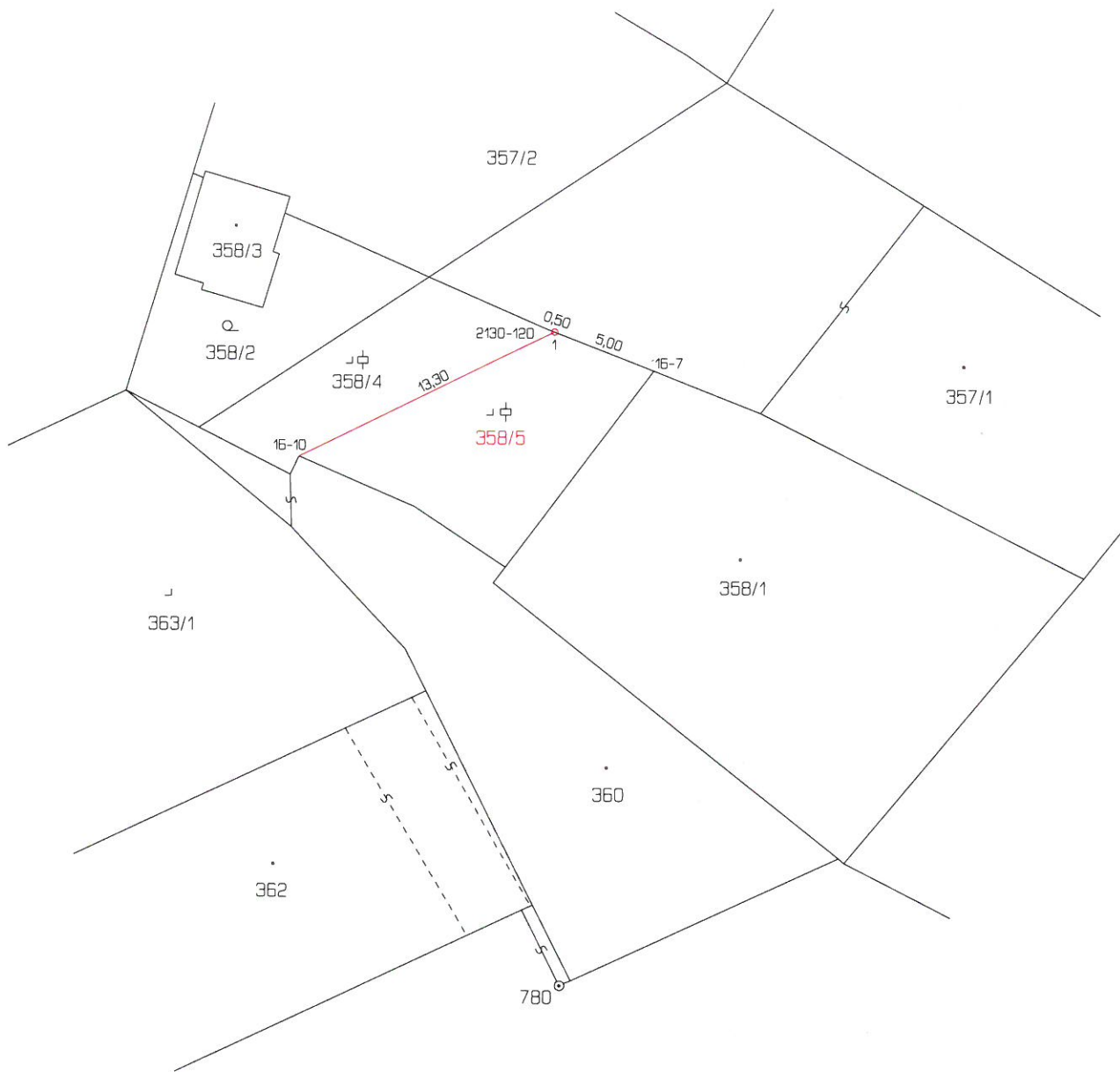


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>		Označení dílu
358/4	1	43	zast. pl. společný dvůr	358/4	59	zast. pl. společný dvůr			0						
				358/5	84	zast. pl. společný dvůr			2	358/4	168			84	
	1	43			1	43									

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



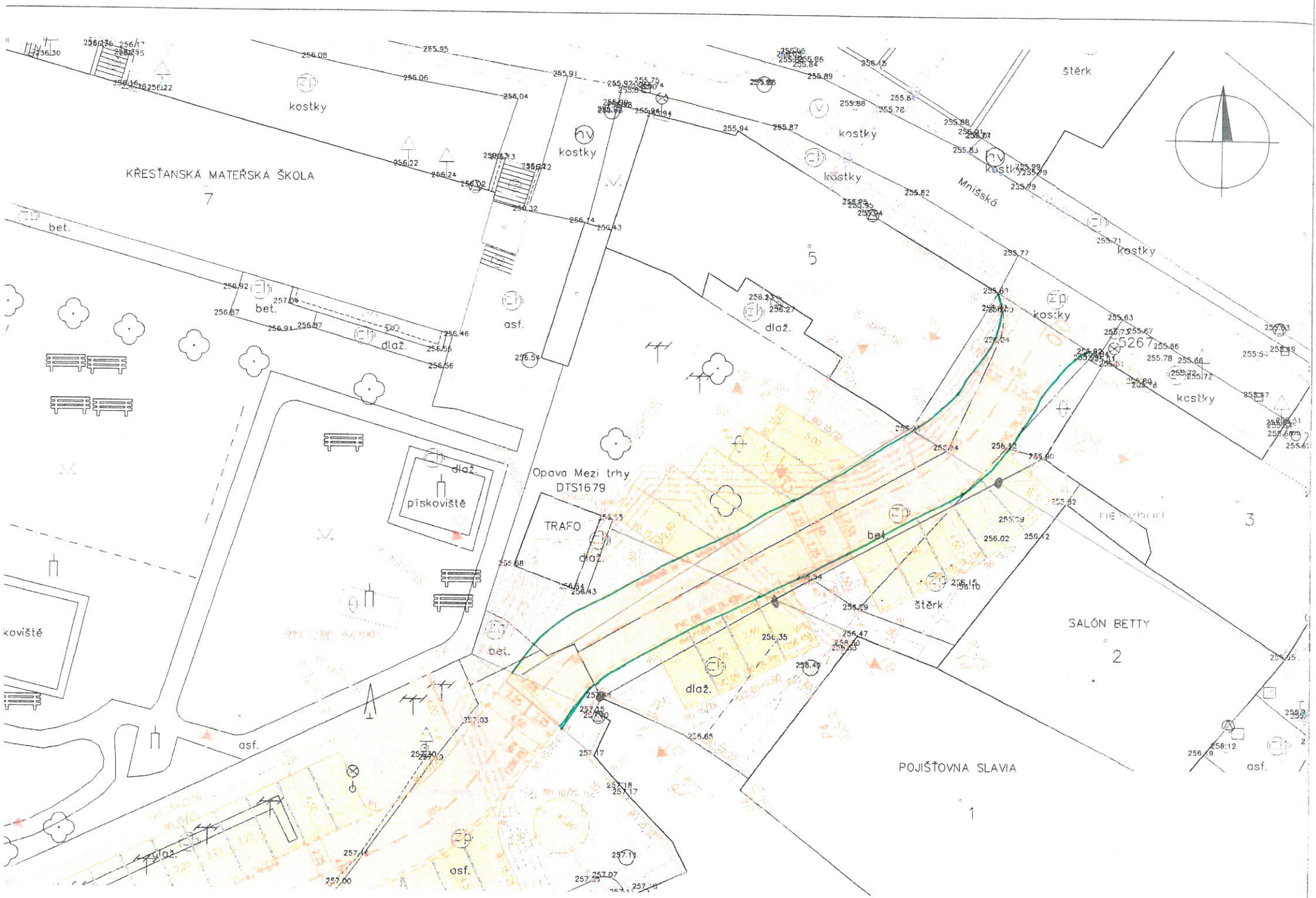


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

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

Souhlasím s dělením pozemku dle  
 katastr. 23.2.2016 BGM dM



## Honková Radka

---

**Od:** Lucie Šimonová <lucie.simonova@tsopava.cz>  
**Odesláno:** 9. srpna 2016 7:05  
**Komu:** Honková Radka  
**Předmět:** RE: Žádost Mnišská

Ahoj Raduš,

probrala jsem to s M. Giráškem a takto (4,5 metru průjezd) je pro nás dostačující.

Děkujeme !!!

S pozdravem

Lucie Šimonová  
referent technické správy

### Technické služby Opava s.r.o.

Těšínská 2057/71  
CZ 746 01 OPAVA

Tel : + 420 553 759 109  
Fax : + 420 553 627 844  
e-mail : [lucie.simonova@tsopava.cz](mailto:lucie.simonova@tsopava.cz)  
http : [//www.tsopava.cz](http://www.tsopava.cz)

 Zvažte, prosím, zda je nutno tuto zprávu vytisknout! Šetřeme naše životní prostředí!



Vítěz programu Podnikáme odpovědně  
v kategorii Malý a střední podnik 2015

### PRÉMIOVÝ ČLEN



asociace  
společenské  
odpovědnosti

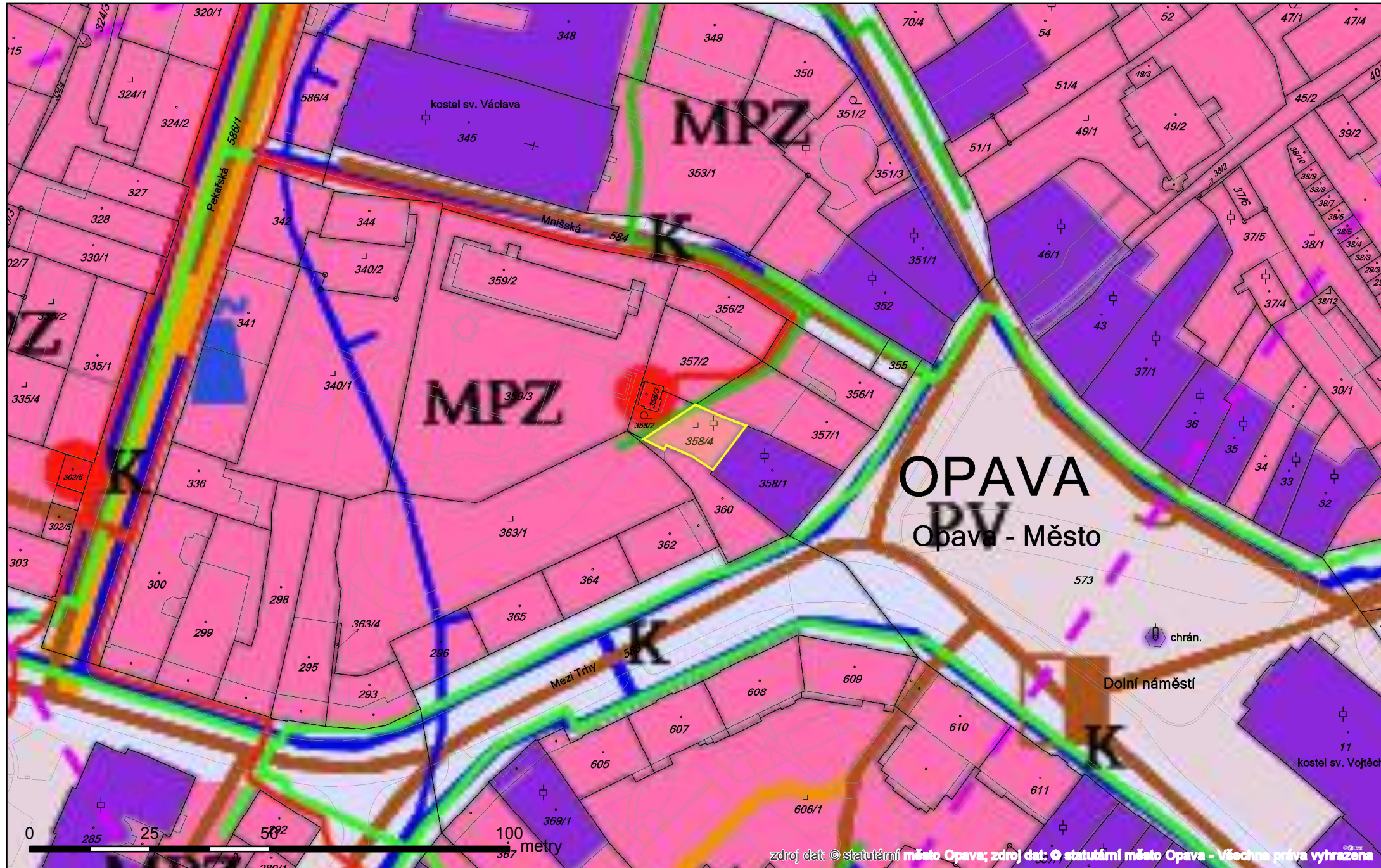
Realizujeme společenskou odpovědnost  
jako přímý svým členem  
Asociace společenské odpovědnosti

---

**From:** Honková Radka [<mailto:Radka.Honkova@opava-city.cz>]  
**Sent:** Tuesday, August 2, 2016 11:32 AM  
**To:** Lucie Šimonová  
**Cc:** Onderková Jana  
**Subject:** Žádost Mnišská

Ahoj,  
Zasílám zákresy rozsahu směny pozemků ve Dvoře Mnišská, k.ú. Opava - Město.



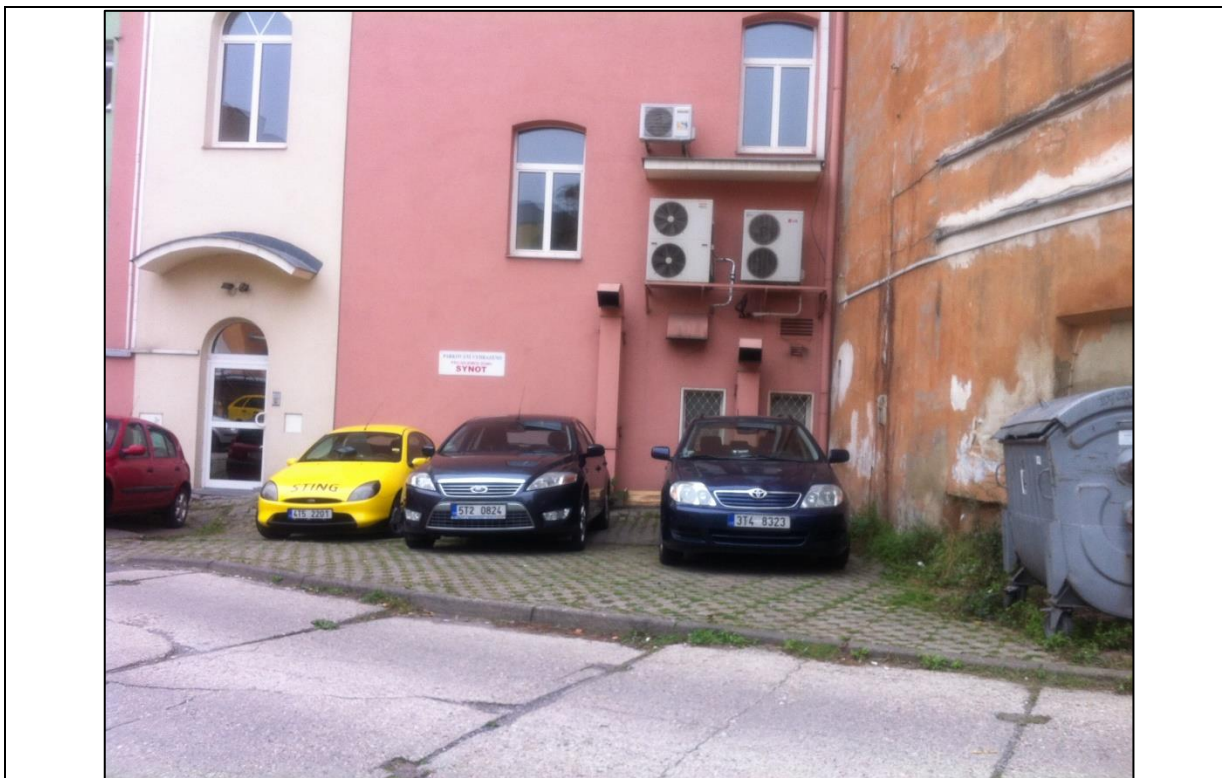








Pozemek část parc.č. 358/4 – zastavěná plocha



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 437-9/2020

O ceně pozemku p.č. 358/4 k.ú.Opava - Město, části za 1m2



**Účel ocenění:** Cena administrativní dle platného cenového předpisu  
Cena obvyklá

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

**Zhotovitel:** Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava  
IČ: 75434741 telefon: 734 462 558 e-mail:  
lumir.sebrle@seznam.cz

Stav ke dni: 15.5.2020 Datum místního šetření: 15.5.2020  
Počet stran: 13 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 15.5.2020

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

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

## 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 jednají 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.

### 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.

## Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Město  
Adresa nemovité věci: Mnišská, D. náměstí, 746 01 Opava

### Vlastníci:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, podíl 1 / 1

## Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 14.5.2020 vyhotoveno dálkovým přístupem.





## **B. OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

---

1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město, za 1m<sup>2</sup>
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby

### **Obsah tržního ocenění majetku**

---

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemek p.č.358/4 k.ú. Opava Město za 1m<sup>2</sup>

## C. OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 358/4 k.ú.Opava - Město, část, 1m2  
Adresa předmětu ocenění: Mnišská, D. náměstí  
746 01 Opava  
LV: 168  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Město  
Počet obyvatel: 56 638

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 1\,813,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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. 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

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = 1,010$$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$i = 1$$

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,111}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,111}$$

## 1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město, za 1m<sup>2</sup>

### 1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,010}$

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



## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je přístupný pouze průchodem přes budovu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 0,970 * 1,100 = \mathbf{1,078}$$

**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,-	1,078		1 954,41	
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	358/4	1	1 954,41	1 954,41
Stavební pozemek - celkem				1	<b>1 954,41</b>

### 1.2. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby

Povrch zpevněn zámkovou dlažbou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 330,14</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 m <sup>2</sup> * 1 330,14 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 330,14 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,500
=	<b>665,07 Kč</b>
*	1,111
=	<b>738,89 Kč</b>

**Zpevněná plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena** = **738,89 Kč**

**Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město, za 1m<sup>2</sup> - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**1 954,41 Kč**

**Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město, za 1m<sup>2</sup> - zjištěná cena celkem**

**= 2 693,30 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemek p.č.358/4 k.ú. Opava Město za 1m<sup>2</sup>

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava-Město			
<b>Popis:</b>	Pozemek zahrady v centru			
<b>Pozemek:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 04/2018	1,00			Zdroj: Prodej 04/2018
K2 Lokalita - Opava-Město	1,00			
K3 Velikost - Nehodnotí se	1,00			
K4 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné	1,00			
				<b>Váha: 1</b>
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
664 911	180,00	3 694	1,00	<b>3 694</b>

<b>Název:</b>	<b>2, Pozemek</b>
<b>Lokalita:</b>	Opava-Město

<b>Popis:</b>	Pozemek dvora, příjezdová komunikace. Prodej podílu na pozemku. Přepočteno z celkové výměry			
<b>Pozemek:</b>	6,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	6,27 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 03/2020		1,00		Zdroj: Prodej 03/2020
K2 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - Nehodnotí se		1,00		
K4 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
				<b>Váha: 2</b>
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
16 666	6,27	2 658	1,00	<b>2 658</b>

<b>Název:</b>	<b>3, Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava-Město			
<b>Popis:</b>	Pozemky zpevněných ploch před nákupním centrem			
<b>Pozemek:</b>	7 250,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	725,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 06/2018		1,00		Zdroj: Prodej 06/2018
K2 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - Nehodnotí se		1,00		
K4 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
				<b>Váha: 1</b>
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 936 011	725,00	2 670	1,00	<b>2 670</b>

<b>Název:</b>	<b>4, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Město			
<b>Popis:</b>	Část nádvoří domovního bloku			
<b>Pozemek:</b>	7,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	7,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 02/2020		1,00		
K2 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - Nehodnotí se		1,00		
K4 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K5 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
				<b>Váha: 2</b>
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
20 881	7,00	2 983	1,00	<b>2 983</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Jedná se o realizované prodeje pozemků za tržních podmínek v letech 2018 - 2020. Pozemky s realizovaným prodejem jsou situovány v obdobných lokalitách. Jde o pozemky dvorních traktů a veřejných prostranství. U vzorku č.2 se jedná o prodej podílu na pozemku přepočtený z celkové výměry. Nejblíže oceňovanému pozemku jsou srovnávací vzorky č.2 a č.4. Toto je zohledněno váhou 2 těchto srovnávacích vzorků při stanovení porovnávací hodnoty. Nejnižší jednotková cena je 2.658,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší jednotková cena 3694,- Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota spočítaná váženým průměrem je 2941,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato dle názoru znalce odpovídá nejlépe oceňovanému pozemku. Po zaokrouhlení je porovnávací hodnota 2940,- Kč/m<sup>2</sup>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 658 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	3 001 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 941 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 694 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>2 940 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 940 Kč/m<sup>2</sup></b>

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 358/4 k.ú. Opava - Město, za 1m <sup>2</sup>	2 693,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 954,41 Kč
1.2. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby	738,90 Kč
	<u>= 2 693,30 Kč</u>

**Výsledná cena - celkem:** **2 693,30 Kč/m<sup>2</sup>**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 690,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Dvatisícešestsetdevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 690 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Dvatisícešestsetdevadesát Kč/m<sup>2</sup>

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.358/4 k.ú. Opava Město za 1m <sup>2</sup>	2 940,- Kč/m <sup>2</sup>
--	---------------------------

Porovnávací hodnota	2 940 Kč/m <sup>2</sup>
---------------------	-------------------------

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti je odhadnuta v oblasti porovnávací hodnoty ve výši 2940,-Kč/m<sup>2</sup>.

**Obvyklá cena**

**2 940 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Dvatisícdevětsetčtyřicet Kč/m<sup>2</sup>

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10.1

## **Závěr**

---

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

**2.690,- Kč/m2**

**slovy: Dvatisícešestsetdevadesát- Kč/m2**

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

**2.940,- Kč/m2**

**Slovy: Dvatisícdevětsetčtyřicet- Kč/m2**

V Opavě 15.5.2020

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

### **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 437-9/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 437-9/2020.