

Věc: prodej pozemků parc.č. 1344/1 a části pozemku parc.č. 1343, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 1343/2, k.ú. Jaktař.

SMO má zájem prodat pozemek parc.č. 1344/1 – zahrada o výměře 643 m² a část pozemku parc.č. 1343 - zahrada o výměře cca 593 m², v katastrálním území Jaktař.

Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny v ploše BI - bydlení individuální – městské a příměstské.

Na základě zveřejněného záměru jsme zaevidovali pět žádostí o prodej předmětných pozemků. Vzhledem k tomu byl schválen způsob prodeje formou obáلكové metody, kdy kritériem bude nejvyšší nabídka. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem na 1.290,00 Kč/m². Rada města dne 11.8.2021 navýšila kupní cenu oproti znaleckému posudku na 1.800,00 Kč/m²

Zájemci o koupi měli své nabídky podat v termínu do 30.8. do 13.00 hodin. Ke zveřejněnému záměru byly podány 3 nabídky, z nichž pouze jedna v řádném termínu. Otevírání všech tří obáلك proběhlo současně. Oba žadatelé jejichž nabídky byly podány po termínu nabídli vyšší kupní cenu (z nichž jeden později vzal svou nabídku zpět).

1. pan [redacted] podáno 30.8.2021, 11.10 hod., 2.061,00 Kč/m²

2. pan [redacted] podáno 31.8.2021, 9.20 hod., 2.120,00 Kč/m²

3. paní [redacted] Chlebičov, podáno 31.8.2021, 10.05 hod., 2.511,00 Kč/m² – zpětvzetí nabídky

Již zveřejněný záměr obsahoval výslovné sdělení, že opožděné nabídky po termínu nebudou hodnoceny. Pokud je ale nabídka podaná po termínu pro město nejvýhodnější (jako je v tomto případě - opožděná nabídka nabízí vyšší kupní cenu), musí i k takové opožděné nabídce město přihlédnout z důvodu své obecné zákonné povinnosti účelně a hospodárně nakládat se svým majetkem.

Z uvedeného důvodu byl vyhlášen záměr ještě znovu (21.10 – 6.11.2021), aby měli zájemci možnost znovu podat nabídky. Tento postup se jeví být jak dostatečně transparentní vůči potenciálním zájemcům a současně i optimální k možnosti města docílit jako prodávající nabídku nejvyšší kupní ceny.

K původně podaným nabídkám přibyla nová nabídka společnosti MAMBRA s.r.o., která podala nejvyšší nabídku – 2.161,00 Kč/m²

Cena:

na základě obáلكové metody. 2.670.996,00 Kč/ tj. 2.161,00 Kč/m²

Prodej předmětného pozemku bude podléhat 21% DPH, jelikož převážná část pozemku je určena územním plánem k zástavbě rodinnými domy Z kupní ceny odvede statutární město Opava DPH.

Situace: viz snímek katastrální mapy

MK: 26.7.2021, doporučuje prodej
hlasování 7-0-0



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:	9007106488
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
Kupující:	MAMBRA s.r.o.
Se sídlem:	Olomoucká 6/3, Předměstí, 746 01 Opava
IČ, DIČ:	62361791, CZ 62361791
Zapsán:	v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 13170
ID datové schránky:	amw52va
Zastoupen:	Bc. Jakubem Koptákem, jednatelem

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 1344/1, zahrada**, o výměře 643 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 1344/1**“), ležícího v katastrálním území **Jaktař**.
2. Prodávající je dále vlastníkem **pozemku parc. č. 1343, zahrada**, o výměře 652 m² (dále také jen „**původní pozemek parc. č. 1343**“), ležícího v katastrálním území **Jaktař**. Geometrickým plánem č. 2050-74/2021 ze dne 02.08.2021, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byl z části původního pozemku parc. č. 1343 vymezen **nový pozemek označený parc. č. 1343/2**, o výměře 593 m² (dále také jen „**pozemek parc. 1343/2**“), ležící v katastrálním území **Jaktař**.
3. Pozemek parc. č. 1344/1 a pozemek parc. č. 1343/2 mohou být dále v této smlouvě souhrnně označovány jako „**předmětné pozemky**“.
4. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků kupujícímu - za účelem výstavby individuálního bydlení (rodinné domy) - za podmínek sjednaných v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **2.670.996,- Kč**, tj. 2.161,-Kč/1236 m² a byla stanovena dohodou smluvních stran na základě nejvyšší podané nabídky. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), cenou včetně 21 % DPH. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty
2. Kupní cenu 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.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům 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. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma:
 - a) Práv a závazků vyplývajících z Nájemní smlouvy ze dne 20.6.2017 (PID: MMOPP009XDZQ), ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 2.10.2018 (PID:MMOPP009XAJJ), (dále jen „nájemní smlouva“) uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a euroAWK s.r.o., IČ: 24196819, se sídlem Babákova 2390/2, Chodov, 148 00 Praha 4 jako nájemcem na dobu pěti let ode dne účinnosti smlouvy. V souladu s nájemní smlouvou je na původním pozemku parc. č. 1343 umístěn billboard. Okamžikem uzavření této smlouvy přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemní smlouvy na kupujícího. Nájemní smlouva tvoří přílohu této smlouvy.
 - b) věcného břemene pro umístění stožárů trolejového vedení spočívajícího zejména v oprávnění neomezeně a výlučně užívat stavbu stožárů trolejového vedení a v oprávnění vjíždět za účelem oprav a údržby stavby stožárů trolejového vedení zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 25.04.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 12.05.2006 pro Městský dopravní podnik Opava, a.s., IČ 64610250, Bilovecká 1127/98, Kylešovice, 747 06 Opava, č. j. řízení před katastrálním úřadem V - 2710/2006-806 váznoucího na původním pozemku parc. č. 1343;
 - c) věcného břemene zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 26.11.2013, právní účinky zápisu ke dni 04.02.2014 pro ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, č. j. řízení před katastrálním úřadem V - 924/2014-806 váznoucího na pozemku 1344/1;
 - d) věcného břemene zřizování a provozování vedení zemního vedení NN zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.09.2017, právní účinky zápisu ke dni 18.09.2017 pro ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, č. j. řízení před katastrálním úřadem V - 9396/2017-806 váznoucího na původním pozemku 1343 a na pozemku parc. č. 1344/1;
 - e) věcného břemene zřizování a provozování vedení zemního vedení VN zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.09.2017, právní účinky zápisu ke dni 18.09.2017 pro ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, č. j. řízení před katastrálním úřadem V - 9396/2017-806 váznoucího na původním pozemku 1343 a na pozemku parc. č. 1344/1.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího 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 tuto kupní smlouvu 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 VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcnoprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti 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 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 povinna 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. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 21.10.2021 do 06.11.2021 pod pořadovým číslem 700/21.

8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Bc. Jakub Kopřák
jednatel


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

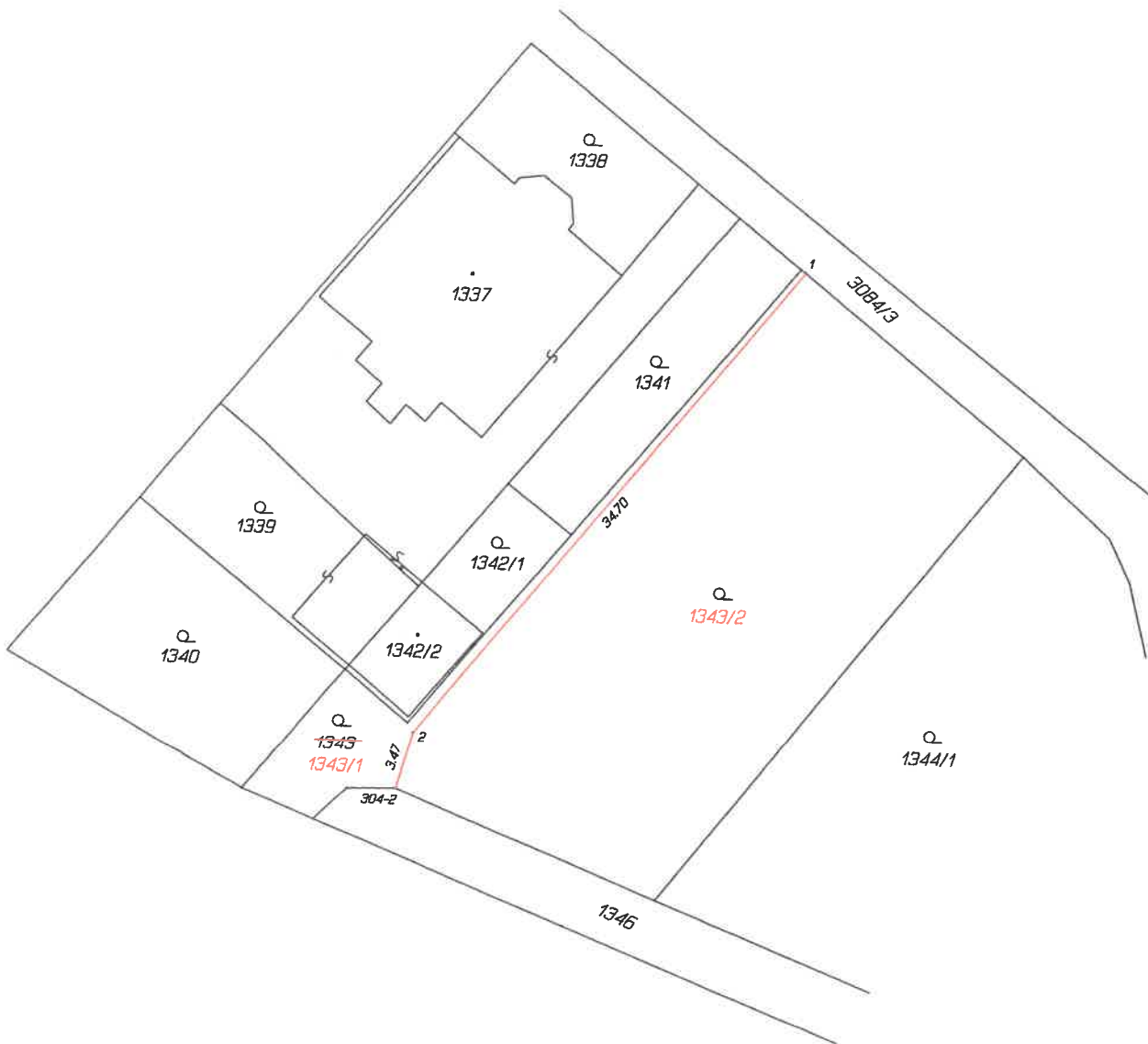
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
1343	6	52	zahrada	1343 / 1	60	zahrada			2	1343		740	60		
				1343 / 2	5 93	zahrada				1343		740	5 93		
*	6	52			6 53										

* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
1343 / 1		51100		60		1343 / 2		51100	5	93	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
Petr Jaroš Vyhotovitel: zeměměřická práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice Číslo plánu: 2050 – 74 / 2021 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Jaktář Mapový list: OP 9 – 3 / 24 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic		Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Ťaptůch		Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Ťaptůch	
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95	
		Dne: 02.08.2021 Číslo: 96/2021		Dne: - 6 -08- 2021 Číslo: 91/2021	
		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
		KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Michaela Pláteníková PGP-1782/2021-806 2021.08.06 10:59:06 CEST			



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
304-2	498089.18	1086760.22	4	sloupek
1	498066.61	1086729.77	3	:
2	498088.26	1086756.94	3	sloupek

MAMBRA s.r.o.
Olomoucká 6/3
746 01 Opava
IČ: 62361791

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava
odbor majetku města Opavy
odd. správy a evidence pozemků

Cenová nabídka na odkup pozemků

Podávám tímto žádost na odkup pozemků parc.č. 1344/1 a části pozemku parc.č. 1343, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 1343/2, k.ú. Jaktař, v obci Opava, vedeném u Katastrálního úřadu pro MS kraj, Katastrální pracoviště Opava. Nabídková cena na koupi činí 2.161,- za m²

Opava, 3.11.2021




.....
Jakub Kopták - jednatel

SEZNAM DORUČENÝCH A PŘIJATÝCH NABÍDEK

k jednacímu řízení bez uveřejnění

OMM, Taťána Tomšíková

Pod názvem: „nabídka na koupi pozemku parc.č. 1344/1 a části pozemku parc.č. 1343 v katastrálním území Jaktář“

Pořadové číslo	Název uchazeče	Datum doručení	Přesná hodina doručení	Jméno a příjmení příjemce nabídky	Podpis příjemce
01.	MGM 279 s.r.o., Jaktář 10279/1	04. 11. 2021	13.25		
02.					
03.					
04.					
05.					
06.					
07.					
08.					
09.					

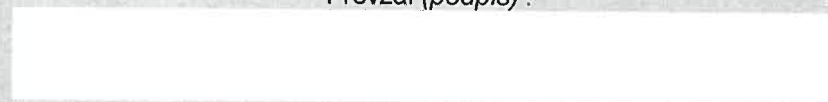
Uzavřeno dne: 04. 11. 2021 v 13.01 hodin.

S celkovým počtem 1 nabídek převzato do komise pro hodnocení dne

Předal (podpis):



Převzal (podpis):



PROTOKOL O OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

PRODEJ POZEMKU P.Č. 1344/1 a
ČÁSTI POZEMKU P.Č. 1343, k.ú. VAKTARŮV

Otevírání obálek se uskutečnilo dne 8.9.2021 v 13³⁵ hodin v sídle zadavatele.

Přítomni členové komise pro otevírání obálek s nabídkami:

1. PhDr. Igor Hendrych, PhD.
2. Mgr. Bc. Pavel Vltavský
3. Taťána Tomšíková

POSTUP KOMISE PŘI OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S NABÍDKAMI:

Komise otevírá obálky za účasti všech výše uvedených členů komise. Po kontrole nabízené ceny za předmětnou nemovitost všemi účastníky otevírání obálek jsou tyto nabídky uvedeny v tabulce:

Nabídka č. 1	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	[REDACTED]
Bytem:	[REDACTED]
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	2.060,- / m ²
Nabídka č. 2	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	[REDACTED]
Bytem:	[REDACTED]
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	2.511,- / m ² později podána nabídka
Nabídka č. 3	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	[REDACTED]
Bytem:	[REDACTED]
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	2.120,- / m ² včetně DPH později podána nabídka

Členové komise a osoby přítomné při otevírání obálek svým podpisem stvrzují správnost a úplnost uvedených údajů:

PhDr. Igor Hendrych, PhD.



Mgr. Bc. Pavel Vltavský



Taťána Tomšíková



Jednání komise pro otevírání obálek bylo ukončeno dne 8.9.2021 v hodin

1345

Údaje do protokolu zapsal: Taťána Tomšíková, odbor majetku města

SEZNAM DORUČENÝCH A PŘIJATÝCH NABÍDEK

k jednacímu řízení bez uveřejnění

OMM, Taťána Tomšíková

Pod názvem:

„nabídka na koupi pozemku parc.č. 1344/1 a části pozemku parc.č. 1343, k.ú. Jaktář“

Termín doručení:

do 30.8.2021

do

13:00

hodin

Pořadové číslo	Název uchazeče	Datum doručení	Přesná hodina doručení	Jméno a příjmení příjemce nabídky	Podpis příjemce
01.	NEEXISTUJÍCÍ	30. 8.	11:10		
02.		31. 8. 2021	9:20		
03.		31. 8. 2021	10:05		
04.					
05.					
06.					
07.					
08.					
09.					

Uzavřeno dne:

30. 8. 2021

v

13:10

hodin.

S celkovým počtem

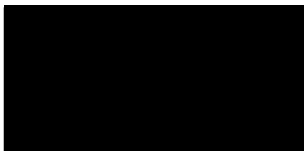
3

nabídek převzato do komise pro hodnocení dne

Předal (podpis):

Sluhy

Převzal (podpis):



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava
odbor majetku města Opavy
odd. správy a evidence pozemků

Cenová nabídka na odkup pozemků

Podávám tímto žádost na odkup pozemků parc. č. 1344/1 a 1343 v k.ú. Jaktař, v obci Opava, vedeném u Katastrálního úřadu pro MS kraj, Katastrální pracoviště Opava. Nabídková cena na koupi činí 2.120,- za m² vč. DPH.

Opava, 30.8.2021



Tomšíková Taťána

Od:

Odesláno:

Komu:

Předmět:

[redacted]
potvrzení nabídkové ceny na odkup pozemku

Dobrý den,

potvrzuji svou nabídku na odkup pozemku 1344/1 a části pozemku 1343 v k.ú. Jaktář, obec Opava, podanou dne 31.8.2021.

S pozdravem

[redacted]

Stáhnout [TypeApp pro Android](#)



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 5. 11. 2021		Zprac. <i>TOTIS.</i>
Č.j.: <i>13.359/402</i>		Sk.znřh.
Přílohy	/ Poč. lis.	



Statutární město Opava

Horní nám. 69, 746 01 Opava


Odbor majetku města

Magistrátu města Opavy

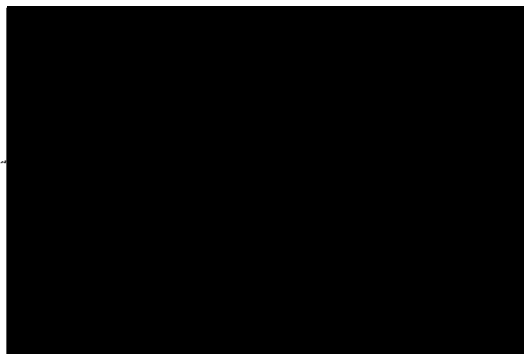
Oddělení správy a evidence pozemků

Věc: Odsouhlasení platnosti nabídky na odkup pozemku parc. Č.: 1344/1 a části pozemku parc. č.:1343, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc. č.: 1343/2, k.ú. Jaktař. Váš dopis, značka MMOP 127166/2021

Moje nabídka podaná dne 30.8.2021 je stále **aktuální**.

S pozdravením 

V Hlubočci 1.11.2021



Statutární město Opava

Horní nám. 69, 746 01 Opava

Odbor majetku města

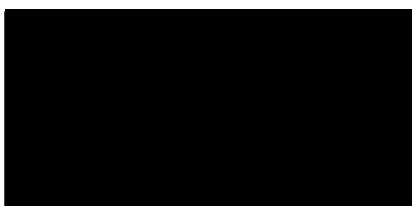
Magistrátu města Opavy

Oddělení správy a evidence pozemků

Věc: Nabídka na koupi pozemku parc. č. 1344/1 a části pozemku parc. č. 1343, k.ú. Jaktář.

Nabídka odkupní ceny: 2.060.00 Kč/m²

S pozdravem





MMOPP00JB7NS



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-9-
Došlo:	09. 10. 2021	Zprac.
Č.j.:	122 625/2021	SKZ/zh.
Přílohy	/ Poč. listů	1

HOK.

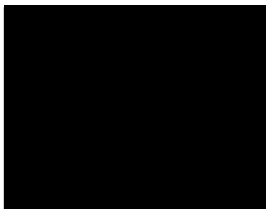
Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 01 Opava
Odbor majetku města Opavy
Oddělení správy pozemků

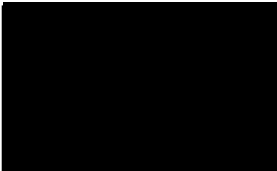
V Opavě dne 1.10.2021

Odstoupení od záměru koupě pozemků

Tímto podávám zpětvzetí své nabídky na odkup pozemku 1344/1 a části pozemku 1343 v Opavě Jaktarži ze dne 19.8.2021 a od záměru koupě bohužel ustupuji. Omlouvám se a děkuji za pochopení.

S pozdravem






Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 01 Opava
Odbor majetku města Opavy
Oddělení správy pozemků

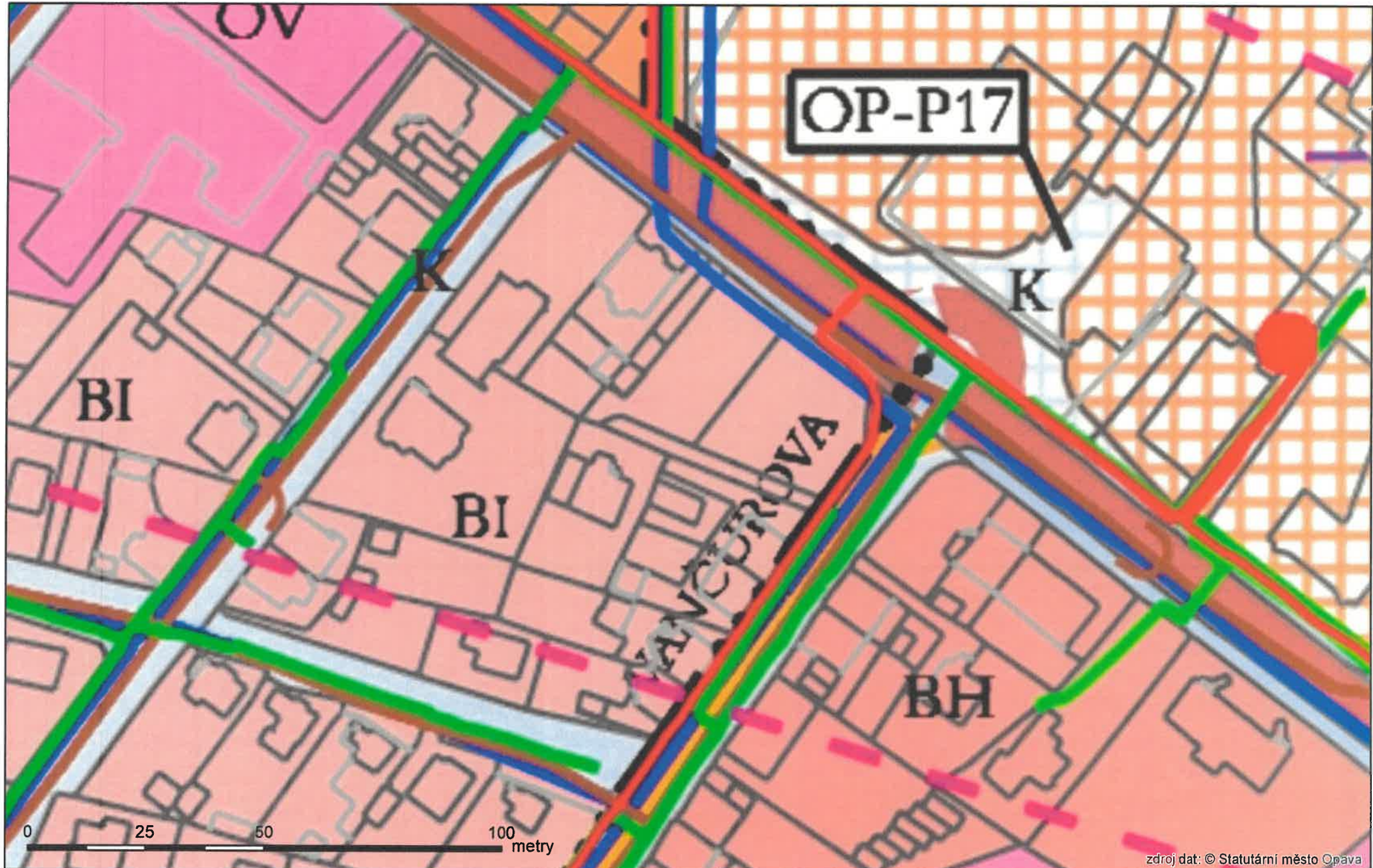
V Opavě dne 19.8.2021

Žádost s cenovou nabídkou

Dle výzvy podávám žádost s cenovou nabídkou ke koupi parcel 1344/1 a části pozemku 1343 v Opavě Jaktáři. Nabídková cena je 2511,- za m2.







ZNALECKÝ POSUDEK

č. 739-9/2021

o ceně pozemků v katastrálním území Jaktář, obec Opava, okres Opava

- *pozemek parc.č. 1343 zahrada*
- *pozemek parc.č. 1344/1 zahrada*

Zadavatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0590/2021

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí podle stavu ke dni vypracování znaleckého posudku dne 29.6.2021 vypracovala:

Ing. Eva Podstufková,
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“

Tento posudek obsahuje 18 stran, včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli.
Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Osoblaze 29.6.2021

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0590/2021, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně obvyklé a administrativní pro pozemky parc.č. 1343 a 1344/1 v k.ú. Jaktař.**

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovitých věcí.

1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku

Upřesnit cenu za 1 m².

2. Výčet podkladů

- Údaje sdělené zadavatelem.
- Výpis z katastru nemovitostí k datu 9.6.2021 pro k.ú. Jaktař k pozemkům parc.č. 1343 a 1344/1.
- Snímek katastrální mapy.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o územních plánech obcí.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o vyhlášeném záplavovém území.
- Údaje o dosažených cenách při převodu pozemků z Katastrálního úřadu pro MSK, Katastrální pracoviště Opava.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 25.4.2006, oprávnění pro Městský dopravní podnik Opava, a.s., V-2710/2006-806.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 11.9.2017, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., V-9396/2017-806.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.11.2013, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., V-924/2014-806.

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky. V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných

prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Bylo proto provedeno vlastní zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných pozemků, a to přímo na Katastrálním úřadě pro MSK, Katastrálním pracovišti Opava, kdy po nálezku provedeného řízení byla zjištěna cena nemovitostí. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: poloha, velikost, využití dle schváleného územního plánu. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považuji plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků. Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

3.2. Výpis z katastru nemovitostí

(viz příloha)

3.3. Územně plánovací dokumentace

(mapový podklad v příloze)

Pozemky p. č. 1343 a 1344/1 v k. ú. Jaktař jsou v platném Územním plánu města Opavy v **ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI)**. Dle schválených regulativů je:

hlavní využití

- rodinné domy

přípustné využití:

- stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, ochranu obyvatelstva;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- nízkopodlažní bytové domy;
- stavby a zařízení pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 400 m², v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m²);
- nové stavby a zařízení pro stravování, ubytování a administrativu jako součást staveb pro bydlení
- stavby a zařízení pro sport, každodenní rekreaci a volný čas;
- byty majitelů a zaměstnanců zařízení;
- stavby pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků, skleníky, pergoly, bazény apod.;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit, u nově stavěných objektů, které budou realizovány jako součást rodinného nebo bytového domu, bude tato funkce doplňkovou k funkci bydlení, tj. nebude překračovat 50 % z celkové užitné plochy objektu bydlení;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií připustit pouze na objektech;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, manipulační plochy, parkovací plochy a další nezbytné stavby související s dopravou.

3.4. Věcná břemena

3.4.1. Smlouva s Městským dopravním podnikem Opava a.s.

Na pozemku parc.č. 1343 dle geometrického plánu č. 1336-5001/2006 ze dne 25.1.2006 v k.ú. Jaktař je stožár trolejového vedení, a to dle Smlouvy o zřízení věcných břemen ze dne 25.4.2006. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným Městský dopravní podnik Opava a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1336-5001/2006, vyplývá rozsah omezení na parc.č.1343 ve výši (1,75*2,00) 3,5 m².

3.4.2. Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemcích parc.č. 1343 a parc.č. 1344/1 dle geometrického plánu č. 1908-391/2015 ze dne 23.6.2017 v k.ú. Jaktař je podzemní vedení NN a podzemní vedení VN, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.9.2017. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným ČEZ Distribuce, a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1908-391/2015, vyplývá rozsah omezení: (údaj zjištěn měřením z citovaného GP) na parc.č.1343 ve výši 8 m².
na parc.č.1344/1 ve výši 33 m².

3.4.3. Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s.

Na pozemku parc.č.1344/1 dle geometrického plánu č. 4873-197/2013 a 1734-197/2013 ze dne 18.7.2013 v k.ú. Jaktař je rozpojovací skříň vedení NN, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 26.11.2013. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným ČEZ Distribuce, a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1908-391/2015, vyplývá rozsah omezení: na parc.č.1344/1 v rozsahu 1 m².

3.5. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR 2020 s použitím od 1.1.2021 má obec Opava 56.450 obyvatel.

3.6. Záplavové území

Oceňované pozemky se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území žádného vodního toku.

4. Posudek

4.1. Popis postupu

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2021, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná (administrativní) a případné rozdíly je nutno odůvodnit.

4.2. Analýza dat

Pozemky:

- parc.č. 1343 zahrada,
- parc.č. 1344/1 zahrada

se nachází v katastrálním území Jaktař u rušné komunikace ulice Krnovská, v bezprostřední blízkosti kruhového objezdu. V okolí pozemků jsou jak rodinné domy, bytové domy, mateřská škola, tak i čerpací stanice pohonných hmot.

Rozměrové parametry:

	Výměra (m ²)
Pozemek parc.č. 1343 zahrada	652
Pozemek parc.č. 1344/1 zahrada	643
	Celkem 1.295

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na pozemcích věcná břemena pro oprávněné: Městský dopravní podnik Opava, a.s. a ČEZ Distribuce, a.s.

4.3. Obsah posudku

- 4.3.1. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
- 4.3.2. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
- 4.3.3. Analýza dat - výsledek ocenění

4.3.1. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Porovnávací způsob ocenění:

Porovnávací obdobné nemovitosti:

- 1) Orná půda k.ú. Jaktař
 Sjednaná cena: 430.000,- Kč
 Upravená cena: 968,47,- Kč/m²
 Lokalita: obec Opava, k.ú. Jaktař, parc.č.1480
 Informace z ÚP: zóna „B1“
 Výměra: 444 m²
 Popis: umístění v blízkosti železniční tratě, na okraji zastavěného území obce
 Pozemek v ploše bydlení individuálního městského, příměstského
 Umístění: není v záplavovém území
 Věcná břemena vážnoucí na pozemku: nejsou evidována žádná omezení
 Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-6362/2020-806 z 25.8.2020
 Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

- 2) Zahrada k.ú. Jaktař
 Sjednaná cena: 1.450.000,- Kč
 Upravená cena: 1.322,99 Kč/m²
 Lokalita: obec Opava, k.ú. Jaktař, parc.č. 2527
 Informace z ÚP: plocha SV, plocha smíšená obytná venkovská
 Výměra: 1096 m²
 Popis: umístění na okraji zastavěného území obce, směr na Zlatníky
 Umístění: není v záplavovém území
 Věcná břemena vážnoucí na pozemku: nejsou evidována žádná omezení
 Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-10720/2018-806 z 22.11.2018
 Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

- 3) Zahrada k.ú. Jaktar
 Sjednaná cena: 1.629.000,- Kč
 Upravená cena: 1.838,60 Kč/m²
 Lokalita: obec Opava, k.ú. Jaktar, parc.č.197
 Informace z ÚP: plocha SV, plocha smíšená obytná venkovská
 Výměra: 886 m²
 Popis: umístění v u vodního toku Jaktarka (Velká), v zastavěném území obce
 Pozemek v ploše bydlení individuálního městského, příměstského
 Umístění: v záplavovém území vodního toku
 Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována žádná omezení
 Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-3502/2019-806 z 9.5.2019
 Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra (m ²)	Cena k porovnání (Kč/m ²)	Korekce koeficienty					Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
			zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní – ucelenost, jiné	
1	444	968,47	1,00	0,98	1,05	1,00	0,95	946,70
2	1.096	1.322,99	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1.194,00
3	886	1.838,60	1,00	0,95	1,01	1,00	0,98	1.728,90
n: počet srovnávacích nemovitostí								3
Statistické údaje:								
Minimální hodnota:								946,70
Maximální hodnota:								1.728,90
Určená obvyklá cena:								1.289,90
Určená obvyklá cena (po zaokrouhlení)								1.290,-
Výměra	1.295							1.670.550,00 Kč
Obvyklá cena								1.670.550,- Kč

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním se 3 obdobnými nemovitostmi v samotném katastrálním území.

Ke koeficientům odlišnosti „velikost“ a „vybavenost“ je nutno uvést, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak horší, úprava bude mít formu přírážky.

Ke koeficientu odlišnosti „ostatní“ uvádím, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako je umístění v záplavovém území, váznoucí věcná břemena na pozemku, soulad s územně plánovací dokumentací apod.

Ke koeficientu odlišnosti „zdroj informace o ceně“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsem dohledala skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí. Na základě této skutečnosti není zde provedena korekce.

4.3.2. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.2.1. Pozemky:

Pozemky v katastrálním území Jaktář:

- parc.č. 1343 zahrada,
- parc.č. 1344/1 zahrada

se nachází v ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI).

Ocenění se s ohledem na záměry územního plánu provede jako ocenění stavebního pozemku.

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T =		1,00

Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab.2)					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Stavba pod povrchem pozemku	III.	-0,01 až -0,05	-0,03
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = -0,03			Index I_o = 0,970		

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 3				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v obcích nad 2000	I.	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Ostatní neuvedené	VII.	-0,10
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na centrum obce	II.	0,02
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	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku	III.	0,04
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ost. neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11				-0,03
Index polohy I_p				0,970

Ocenění pozemků zahrad – dle ÚP pozemku stavebního - dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Opava
Typ obce			okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			56 450
Katastrální území			Jaktař
Druh pozemku dle KN			zahrada
Druh pozemku dle územního plánu - předpoklad			pozemek stavební
Předpokládaná stavba na parcele			rezidenční stavba
Název vyjmenované obce			Opava
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava – oblast 2,3,4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	986,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	0,970
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	0,970
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,941
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	927,83
Výměra parc.č. 1343		m ²	652
Výměra parc.č. 1344/1		m ²	643
Cena pozemku parc.č. 1343		Kč	604 945,16
Cena pozemku parc.č. 1343		Kč	596 594,69

4.3.2.2. Věcná břemena:

Věcná břemena se ocení podle § 39a oceňovací vyhlášky, a to z důvodu, že všechna vedení na pozemcích, rozpojovací skříň i stožár nejsou umístěny v silničním nebo pomocném silničním pozemku.

<i>Údaje o věcných břemenech</i>
<p>Druh a obsah věcných břemen</p> <p>na parc.č. 1343:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stožár trolejového vedení – rozsah omezení 3,5 m² - podzemní vedení NN a VN – rozsah omezení 8 m² <p>na parc.č. 1344/1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podzemní vedení NN a VN – rozsah omezení 33 m² - rozpojovací skříň vedení NN – rozsah omezení 1 m²
<p>Přesné určení nemovité věci, na niž služebnost vázne</p> <p>Geometrický plán č. 1336-5001/2006 z 25.1.2006</p> <p>Geometrický plán č. 1908-391/2015 z 23.6.2017</p>

Geometrický plán č. 4873-197/2013, 1734-197/2013 z 18.7.2013		
Oprávněné osoby Městský dopravní podnik Opava a.s., ČEZ Distribuce a.s.		
Povinná osoba Vlastník pozemků – Statutární město Opava		
Pramen údajů ke služebnosti:		
<p>- Smlouva s Městským dopravním podnikem Opava a.s. Na pozemku parc.č. 1343 dle geometrického plánu č. 1336-5001/2006 ze dne 25.1.2006 v k.ú. Jaktář je stožár trolejového vedení, a to dle Smlouvy o zřízení věcných břemen ze dne 25.4.2006. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným Městský dopravní podnik Opava a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1336-5001/2006 ze dne 25.1.2006, vyplývá rozsah omezení na parc.č.1343 ve výši (1,75*2,00) 3,5 m².</p>		
<p>- Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s. Na pozemcích parc.č. 1343 a parc.č. 1344/1 dle geometrického plánu č. 1908-391/2015 ze dne 23.6.2017 v k.ú. Jaktář je podzemní vedení NN a podzemní vedení VN, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.9.2017. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným ČEZ Distribuce, a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1908-391/2015, vyplývá rozsah omezení: (údaj zjištěn měřením z citovaného GP) na parc.č.1343 ve výši 8 m². na parc.č.1344/1 ve výši 33 m².</p>		
<p>- Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s. Na pozemku parc.č.1344/1 dle geometrického plánu č. 4873-197/2013 a 1734-197/2013 ze dne 18.7.2013 v k.ú. Jaktář je rozpojovací skříň vedení NN, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 26.11.2013. Povinným je dle smlouvy Statutární město Opava, oprávněným ČEZ Distribuce, a.s. Z geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 4873-197/2013, 1734-197/2013, vyplývá rozsah omezení: na parc.č.1344/1 v rozsahu 1 m².</p>		
Výpočet ročního užítku		
Výše ročního užítku (5% ze základní ceny upravené)	Kč/m ²	46,40
Výměra věcného břemene pro pozemek parc.č. 1343	m ²	11,5
Výměra věcného břemene pro pozemek parc.č. 1344/1	m ²	34,0
Roční užitek celkem pro pozemek parc.č. 1343	Kč	533,60
Roční užitek celkem pro pozemek parc.č. 1344/1	Kč	1.577,60
Míra kapitalizace podle příl. č. 22	%	10
Cena věcného břemene u pozemku parc.č. 1343	Kč	5.336,-
Cena věcného břemene u pozemku parc.č. 1344/1	Kč	15.776,-

4.3.2.3. Rekapitulace ceny zjištěné

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena (Kč)	Věcné břemeno (Kč)	Cena celkem (Kč)
1343	zahrada	652	604 945,16	-5 336,00	599 609,16
1344/1	zahrada	643	596 594,69	-15 776,00	580 818,69

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena celkem (Kč)	Cena Kč/m ²	Cena Kč/m ² po zaokrouhlení
1343	zahrada	652	599 609,16	919,65	920,-
1344/1	zahrada	643	580 818,69	903,30	903,-

4.3.3. Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění

Cena zjištěná – ocenění dle oceňovací vyhlášky (cena administrativní)

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ² po zaokrouhlení	Cena celkem (Kč)
1343	zahrada	652	920,-	599 840,-
1344/1	zahrada	643	903,-	580 629,-
				1.180.469,-
				zaokr. 1.180.470,-

Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ² po zaokrouhlení	Cena celkem (Kč)
1343	zahrada	652	1.290,-	841.080,-
1344/1	zahrada	643	1.290,-	829 470,-
				1.670.550,-

5. Odůvodnění

Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup byl důsledně aplikován. Cena zjištěná podle Části třetí (u pozemků) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021. V oceňovací vyhlášce lze v menší míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci. Především ocenění zemědělských pozemků na základě BPEJ je značně odchýlené od tržního principu. Proto se v oceňovací praxi především používá cena stanovená porovnávací metodou, která je považována jako cena obvyklá. V případě ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se cena zjištěná odchyluje od ceny stanovené dle porovnávacího způsobu ocenění. Výsledek porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu a určují ji na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod jako obvyklou cenu předmětu ocenění.

6. Závěr

Dle odhadu znalkyně obvyklá cena za 1 m² pozemků parc.č. 1343 a parc.č. 1344/1 v k.ú. Jaktář činí :

1.290,- Kč

Cena za 1 m² slovy: *jedentisícdvěstědevadesátkorunčeských*

Celková obvyklá cena pozemků parc.č. 1343 a parc.č. 1344/1 o celkové výměře 1295 m² činí:

1.670.550,- Kč

Celková obvyklá cena slovy:

jedemilionsěstsetšedmdesáttisícpětsetpadesátkorunčeských

V Osoblaze dne 29.6.2021

Ing. Eva Podstufková

7. Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí – parc.č. 1343
- Výpis z katastru nemovitostí – parc.č. 1344/1
- Územně plánovací dokumentace k oceňovaným pozemkům
- Snímek katastrální mapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2021 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktarž

List vlastnictví: 740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1343	652	zahrada		zemědělský půdní fond	

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

Oprávnění pro

Městský dopravní podnik Opava, a.s., Bilovecká 1127/98,
Kylešovice, 74706 Opava, RČ/IČO: 64610250

Povinnost k

Parcela: 1343

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.04.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.05.2006.

V-2710/2006-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zemního vedení NN

GP 1908-391/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1343

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.09.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.09.2017 15:12:38. Zápis proveden dne 10.10.2017.

V-9396/2017-806

Pořadí k 18.09.2017 15:12

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zemního vedení VN

GP 1908-391/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1343

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.09.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.09.2017 15:12:38. Zápis proveden dne 10.10.2017.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2021 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktař

List vlastnictví: 740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-9396/2017-806

Pořadí k 18.09.2017 15:12

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1343

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 1343

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.5.1991.**

POLVZ:170/1993

Z-300170/1993-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00300535

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1343	51100	652

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.06.2021 09:51:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2021 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktař

List vlastnictví: 740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1344/1	643	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy

GP 1734-197/2013

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1344/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2013. Právní účinky
zápisu k okamžiku 04.02.2014 11:53:01. Zápis proveden dne 04.03.2014.

V-924/2014-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zemního vedení NN

GP 1908-391/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1344/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.09.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.09.2017 15:12:38. Zápis proveden dne 10.10.2017.

V-9396/2017-806

Pořadí k 18.09.2017 15:12

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zemního vedení VN

GP 1908-391/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1344/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.09.2017. Právní účinky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2021 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktář

List vlastnictví: 740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 18.09.2017 15:12:38. Zápis proveden dne 10.10.2017.

V-9396/2017-806

Pořadí k 18.09.2017 15:12

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.5.1991.

POLVZ:170/1993

Z-300170/1993-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601
Opava

RČ/IČO: 00300535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1344/1	51100	643

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.06.2021 09:52:24

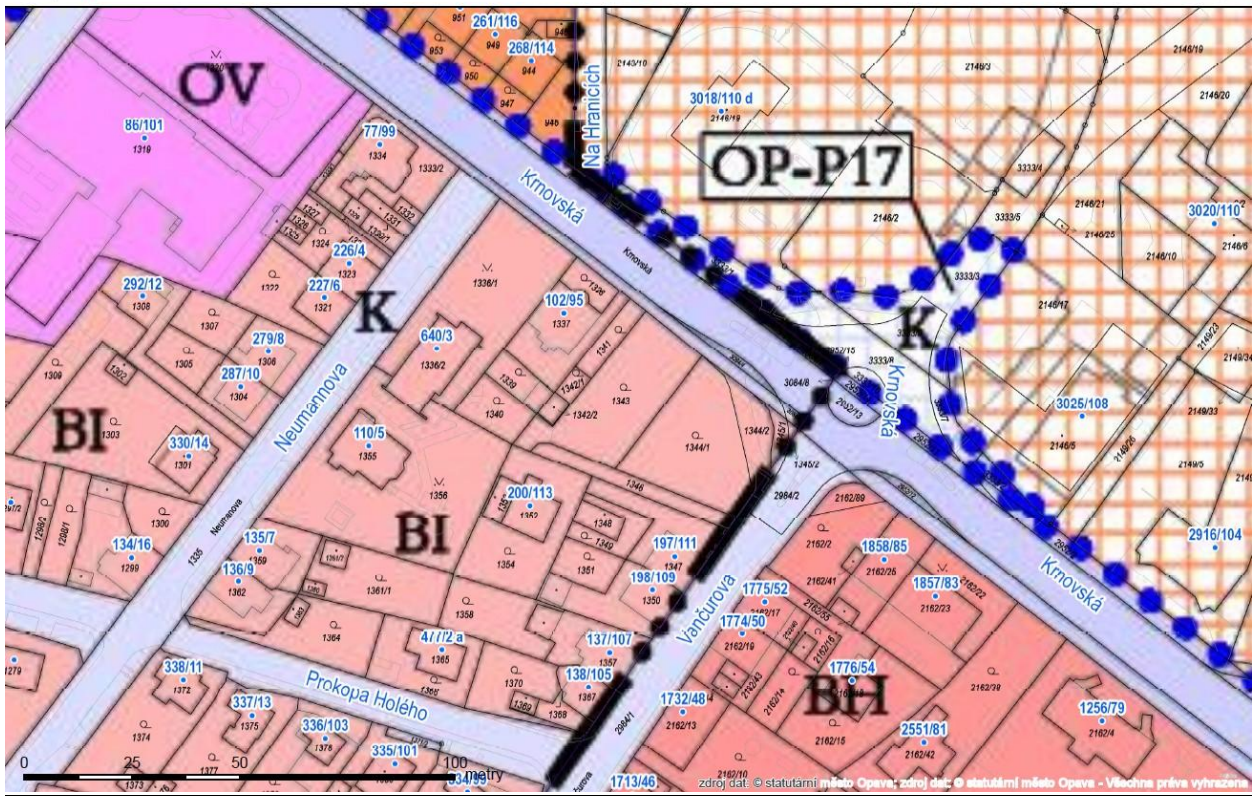
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



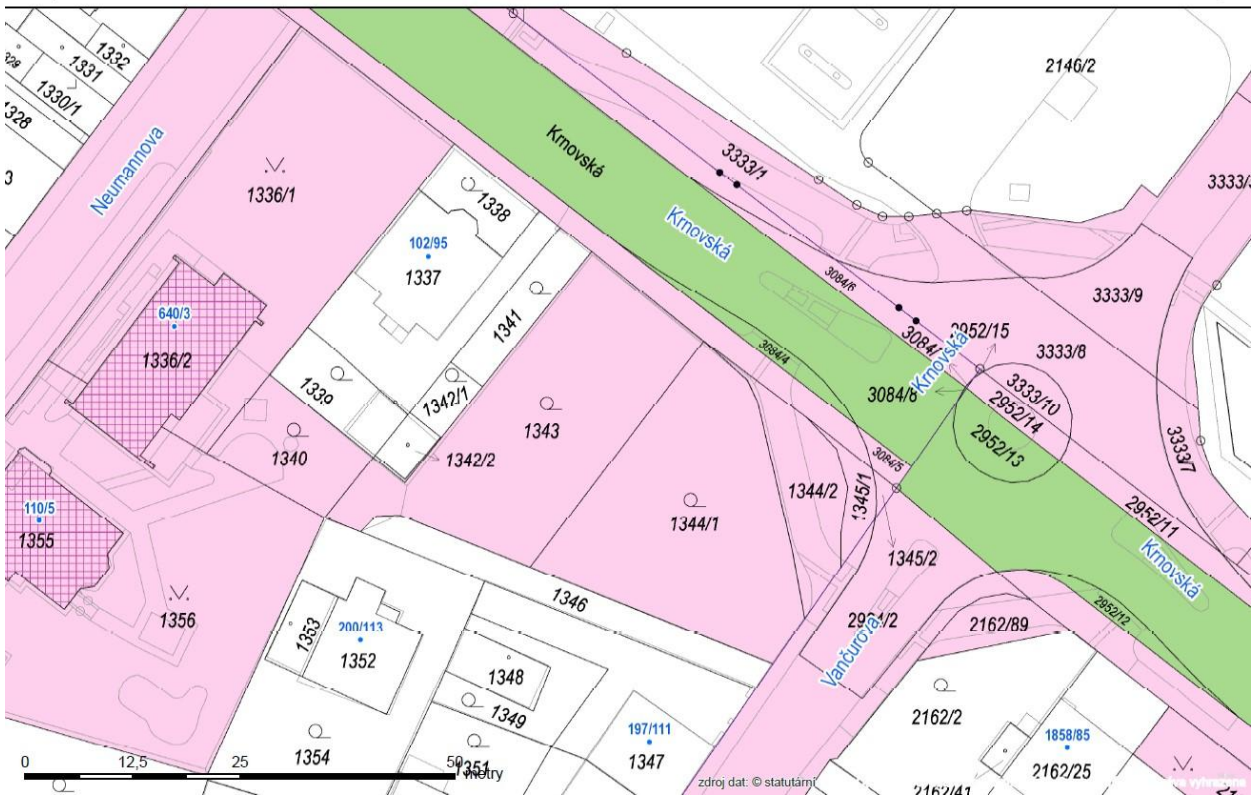
Aktuální mapa
1:1 014

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



Aktuální mapa
1:507

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



8. Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 739-9/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace. Odměna byla sjednána smluvně.

V Osoblaze dne 29.6.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Eva Podstufková