

133/84 zdroj dat: © statutární město Opava

Věc: Prodej pozemků parc.č. 1856/7, parc.č. 1856/4 a pozemků parc.č. 1856/13,1856/14,1856/15,1856/16, k.ú. Opava – Předměstí

SMO má zájem prodat uvedené pozemky o celkové výměře 1.207 m² v katastrálním území Opava – Předměstí, za účelem výstavby bytového domu za dodržení podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů zejména za podmínky dodržení regulativ vyplývajících z platného Územního plánu města Opavy

Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny v ploše BH – plochy bydlení hromadného. Pozemky jsou přístupné z komunikace Sadová. Jsou částečně zatíženy smluvním vztahem s ČZS ZO Opava.

O tomto záměru prodeje rozhodla rada města dne 11.8.2021, č.u: 3413/81/RM/21, zveřejněno pod č. 557/21 od 12.8. – 28.8.2021.

Odbor majetku města eviduje na základě zveřejněného záměru dvě žádosti o koupi předmětného pozemku. Vzhledem k tomu byl schválen způsob prodeje formou obáلكové metody, kdy kritériem bude nejvyšší nabídka. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem na 2.950.000,00, tj. 2.443,00 Kč/m²

Zájemci měli své nabídky na koupi pozemku podávat v termínu do 11.11.2021 do 13.00 hodin.

Nabídku po uveřejnění minimální kupní ceny podali dva žadatelé.

1. UNNI Development delta s.r.o., Havlíčkův Brod, 2.816,90 Kč/m²
2. ██████████ Opava, 2.450,95 Kč/m²

OHA: architekt souhlasí s prodejem pozemků za účelem výstavby bytového domu

Kupní cena:

na základě obáلكové metody: 3.400.000,00, tj. 2.816,90 Kč/m²

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

Situace: viz snímek katastrální mapy

MK: 26.7.2021 doporučuje prodej pozemku

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:	9007106486
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
Kupující:	UNNI Development delta s.r.o.
Se sídlem:	Bechyňova 4087, 580 01 Havlíčkův Brod
IČ:	10945920
Zapsána:	v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 47847
ID datové schránky:	bia32sd
Zastoupena:	Mgr. Patrikem Gajem, jednatelem
Emailová adresa:	patrik.gaj@unni.cz

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 1856/4, zahrada, o výměře 461 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/4“), pozemku parc. č. 1856/7, ostatní plocha, o výměře 683 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/7“), pozemku parc. č. 1856/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/13“), pozemku parc. č. 1856/14, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/14“), pozemku parc. č. 1856/15, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/15“), pozemku parc. č. 1856/16, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m² (dále také jen pozemek parc. č. 1856/16“), ležících v katastrálním území Opava-Předměstí.
2. Pozemek parc. č. 1856/4, pozemek parc. č. 1856/7, pozemek parc. č. 1856/13, pozemek parc. č. 1856/14, pozemek parc. č. 1856/15, pozemek parc. č. 1856/16 mohou být dále v této smlouvě souhrnně označovány jako „předmětné pozemky“.
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků kupujícímu - za účelem využití ploch předmětných pozemků pro výstavbu domu hromadného bydlení (bytového domu) - 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 všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **3.400.000,- Kč**, tj. 2.816,90 Kč/m² a byla stanovena dohodou.
2. 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. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající do

- 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. 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 předmětném pozemku neváznou žádné ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z Nájemní smlouvy (PID:MMOPP008TUHU) ze dne 26.05.2004, ve znění Přílohy k nájemní smlouvě – deklarace aktuálního stavu ze dne 18.05.2010 a ve znění Přílohy č. 2 – deklarace aktuálního stavu ze dne 20.04.2016 uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Opava Město, IČ 70944695, se sídlem Olomoucká 503/30, Předměstí, 746 01 Opava jako nájemcem, váznoucí na pozemku parc. č. 1856/4 v katastrálním území Opava-Předměstí.
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. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabyvá věcněprávních 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezapíše-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. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 12.08.2021 do 28.08.2021 pod pořadovým číslem 557/21.
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

Mgr. Patrik Gaj
jedenatel

PROTOKOL O OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

„Prodej pozemků parc.č. 1856/7, parc.č. 1856/4 a pozemků parc.č. 1856/13, 1856/14, 1856/15, 1856/16, k.ú. Opava – Předměstí“

Otevírání obálek se uskutečnilo dne 15.11.2021 v 15.00 hodin v sídle zadavatele.

Přítomni členové komise pro otevírání obálek s nabídkami:

1. Ing. Michal Jedlička
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):	
Bytem:	
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	
Nabídka č. 2	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	UNNI Development delta s.r.o.
Bytem:	Brdyňova 4057/ Havl. Brod, c
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	2.876/90 Kč/m ² , 3.400.000,- Kč
Nabídka č. 3	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	

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

Ing. Michal Jedlička



Mgr. Bc. Pavel Vltavský



Taťána Tomšíková



Jednání komise pro otevírání obálek bylo ukončeno dne 15.11.2021 v^{15¹⁰} hodin

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. 1856/7, parc.č. 1856/4 a pozemků parc.č. 1856/13, 1856/14, 1856/15, 1856/16, k.ú. Opava – Předměstí“

Termín doručení: do 11.11.2021 do 13:00 hodin

Pořadové číslo	Název uchazeče	Datum doručení	Přesná hodina doručení	Jméno a příjmení příjemce nabídky	Podpis příjemce
01.	UNNÍ DEVELOPMENT DEZIG S.R.O.	09. 11. 2021	11. 12		
02.	NEUJITENO	11. 11. 2021	12. 47		
03.					
04.					
05.					
06.					
07.					
08.					
09.					

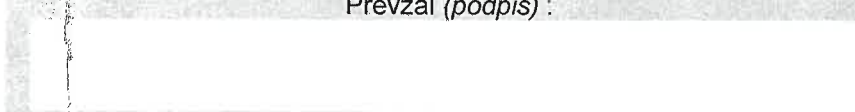
Uzavřeno dne: 11. 11. 2021 v 13:01 hodin.

S celkovým počtem 2 nabídek převzato do komise pro hodnocení dne

Předal (podpis):



Převzal (podpis):



Vážení,

dovolte, abychom Vám předložili nabídku k Záměru města Opava na prodej pozemků parc.č. 1856/7, parc.č. 1856/4, parc.č. 1856/13, parc.č. 1856/14, parc.č. 1856/15 a parc.č. 1856/16, k.ú. Opava - Předměstí:

pozemek parc.č. 1856/7

parc.č. 1856/4

parc.č. 1856/13

parc.č. 1856/14

parc.č. 1856/15

parc.č. 1856/16

vše v k.ú. Opava – Předměstí.

- 1. O tyto nemovitosti nabízené jako celek tímto výslovně projevujeme zájem a respektujeme všechny podmínky města dle zveřejněného záměru.**

2. Informace o zájemci:

Název	UNNI Development delta s.r.o.
Sídlo/místo podnikání	Bechyňova 4087, 580 01 Havlíčkův Brod
Adresa pro poštovní styk	Dolní novosadská 104/60, 779 00 Olomouc
Právní forma uchazeče / spisová značka v obchodním rejstříku	Společnost s ručením omezeným / C 47847 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
IČO	10945920
Osoba oprávněná jednat jménem uchazeče	Mgr. Patrik Gaj
Telefon / E-mail	722 928 834 patrik.gaj@unni.cz

Výpis z obchodního rejstříku přikládáme.

UNNI Development delta s.r.o.

Dolní novosadská 104/60

779 00 Olomouc

3. Nabídka kupní ceny:

Celkem za všechny nemovitosti nabízíme 3 400 000 Kč.

Věříme, že Vás naše nabídka zaujme a těšíme se na případnou spolupráci.

V Olomouci dne 8.11.2021



Mgr. Patrik Gaj
jednatel UNNI Trading, s.r.o.

UNNI Development delta s.r.o.

Dolní novosadská 104/60
779 00 Olomouc



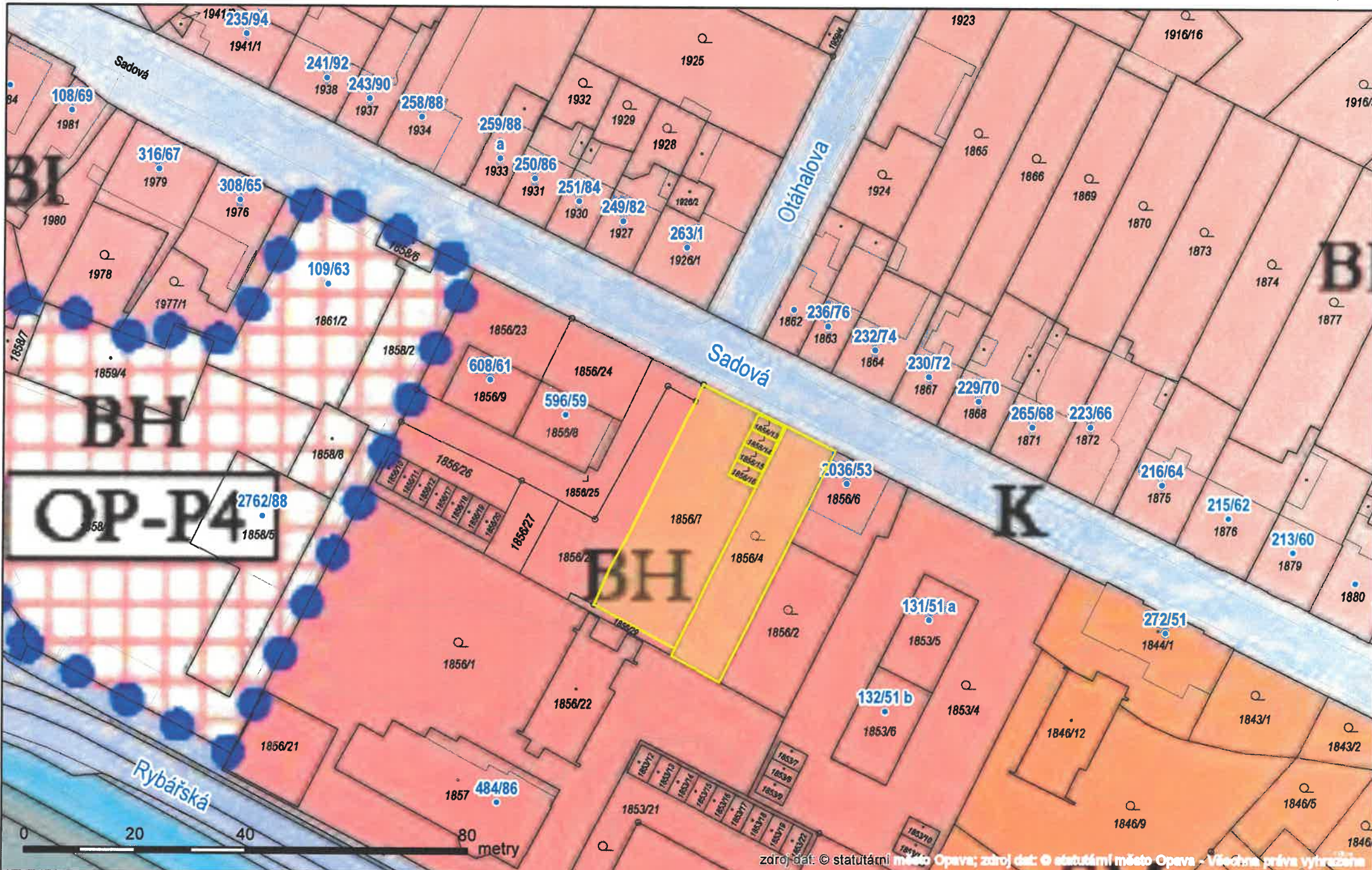
Nabídka na koupi pozemků parc.č. 1856/7, parc.č. 1856/4 a pozemků parc.č. 1856/13, 1856/14, 1856/15, 1856/16, k.ú. Opava – Předměstí

Nabídková cena 2450,95 Kč/m²

(dvatisícečtyřistapadesátkorunčeských a devadesátpět haléřů)







ZNALECKÝ POSUDEK č. 2735-83/21

zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1856/4, 1856/7, 1856/13, 1856/14, 1856/15 a 1856/16, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 3618).

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 22. 9. 2021

Datum místního šetření: 22. 9. 2021

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 23. 9. 2021. *paré 1*

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných stran včetně obálky, 6 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí a obec Opava na LV 3618:

- pozemek č. parc. 1856/4 – zahrada o výměře 461 m²
- pozemek č. parc. 1856/7 – ost. plocha – jiná plocha o výměře 683 m²
- pozemek č. parc. 1856/13 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²
- pozemek č. parc. 1856/14 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m²
- pozemek č. parc. 1856/15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m²
- pozemek č. parc. 1856/16 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m²

Ocenění je provedeno ke dni 22. 9. 2021, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky evidované na LV 3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 22. 9. 2021.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV 3618 vyhotovený dne 2. 9. 2021.
- Kopie katastrální mapy ze dne 14. 7. 2021.
- Kopie územního plánu ze dne 14. 7. 2021.
- Úřední oceňování majetku 2021 (CERM Brno, leden 2021).



5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 3618, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1856/4, 1856/7, 1856/13, 1856/14, 1856/15 a 1856/16 o celkové výměře 1207 m² nacházející se v Opavě - Předměstí na ulici Sadová.

Na pozemcích č. parc. 1856/4 a 1856/7 se nacházejí trvalé porosty - ovocné a okrasné stromy, jež jsou součástí pozemku a tedy i předmětem tohoto ocenění.

Na severním okraji pozemku č. parc. 1856/4 se nachází jednak stavba zděného plotu, jež je rovněž předmětem tohoto ocenění a jednak zděná přízemní stavba zastřešená pultovou střechou, jež má být dle sdělení zástupce objednatele v nejbližší době odstraněna a není tedy proto oceňována.

V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn).

Co se týče schváleného územního plánu, pozemek je zařazen do funkční plochy BH (bydlení hromadné).

7. Obsah posudku

1. Zděný plot na č. parc. 1856/4
2. Pozemky č. parc. 1856/4, 1856/7, 1856/13, 1856/14, 1856/15 a 1856/16
3. Trvalé porosty na č. parc. 1856/4 a 1856/7

B. Posudek I – cena zjištěná

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m²**



Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	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 zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezid. stavby v ost. obcích nad 2000 obyv.

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,187}$$



1. Zděný plot na č. parc. 1856/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1.135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3.213,64
Plná cena: 20,00 m ² * 3.213,64 Kč/m ²	=	64.272,80 Kč

Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	54.631,88 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	9.640,92 Kč
Koeficient pp	*	1,187
Cena stavby CS	=	11.443,77 Kč

Zděný plot na č. parc. 1856/4 - zjištěná cena = **11.443,77 Kč**

2. Pozemky č. parc. 1856/4, 1856/7, 1856/13, 1856/14, 1856/15 a 1856/16

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: 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 chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 1,060 * 1,000 * 1,120 = 1,187$$



Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	986,-	1,187	0,300	351,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1856/4	461	351,11	161.861,71
§ 9 odst. 4 a)	ost. plocha - jiná plocha	1856/7	683	351,11	239.808,13
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	1856/13	15	351,11	5.266,65
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	1856/14	16	351,11	5.617,76
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	1856/15	16	351,11	5.617,76
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	1856/16	16	351,11	5.617,76
Stavební pozemky celkem			1.207		423.789,77

Pozemky - zjištěná cena celkem = 423.789,77 Kč

3. Trvalé porosty na č. parc. 1856/4 a 1856/7

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství

Název					
Stáří [roků]	Počet, Vý- měra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 1856/4					
40	2 Ks	771,-		771,-	1.542,-
švestka na pozemku p.č.: 1856/4					
40	2 Ks	70,-		70,-	140,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 1856/7					
60	1 Ks	1.302,-		1.302,-	1.302,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 1856/7					
40	1 Ks	2.456,-		2.456,-	2.456,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 1856/7					
60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 1856/7					
40	1 Ks	813,-		813,-	813,-
Součet:				=	6.393,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	6.393,- Kč



Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří	Počet / Výměra		
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá na pozemku p.č.: 1856/7	60 roků			1,00 ks
Listnaté stromy III	40.160,-	- 80 %	8.032,-	8.032,-
javor klen na pozemku p.č.: 1856/7	80 roků			1,00 ks
Listnaté stromy II	48.280,-	- 80 %	9.656,-	9.656,-
Součet:				17.688,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	14.592,60 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 1856/4 a 1856/7 - zjištěná cena celkem = 20.985,60 Kč

C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Zděný plot na č. parc. 1856/4	11.443,80 Kč
2. Pozemky č. parc. 1856/4, 1856/7, 1856/13, 1856/14, 1856/15 a 1856/16	423.789,80 Kč
3. Trvalé porosty na č. parc. 1856/4 a 1856/7	20.985,60 Kč
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení):	456.220,00 Kč

D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

456.220,- Kč

t.j. slovy čtyřistapadesátšesttisícdvěstědvacet korunčeských

E. Posudek II – cena obvyklá

1. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ, ANALÝZA TRHU

Vš 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

Obvyklou cenou 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 trhu 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



Ing. Jitka Ševčíková – oceňování nemovitých věcí

Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 OPAVA, tel. 553/623838, 737/480861

zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

- 1) věcná (nákladová) hodnota (porovnání s nutnými pořizovacími náklady, tj. náklady na pořízení pozemku a realizaci obdobné stavby, následně transformace do současnosti prostřednictvím uplatnění srážky za fyzické a morální opotřebení apod.)
- 2) výnosová hodnota (porovnání s předpokládanými výnosy, následně transformace do současnosti kapitalizací typického čistého ročního výnosu, příp. diskontováním řady ročních výnosů do současnosti)
- 3) porovnávací hodnota (porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitých věcí)

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalce, databází spolupracujících odhadců a realitních kanceláří, údajů z cenové mapy OctopusPro a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných a obdobně využitelných pozemků srovnatelné velikosti existuje pro daný segment trhu (pozemky obdobně situované v rámci města Opavy určené k zastavění rodinnými a bytovými domy) poměrně málo. S ohledem na výše uvedené je provedeno porovnání oceňovaného pozemku se známými realizovanými cenami 3 obdobně situovaných pozemků určených k zastavění RD.

2. OBVYKLÁ CENA

Z vlastní databáze byly vybrány celkem 3 realizované prodeje tzv. zainvestovaných pozemků určených k zastavění RD:

1. Pozemek č. parc. 2727/13, k. ú. Kylešovice (ulice Jabloňová)
Kupní cena: 2.090.000,- Kč
Výměra: 836 m²
Jednotková cena: 2.500,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2020-12, V-10827/2020-806
2. Pozemek č. parc. 1535/34, k. ú. Kateřinky u Opavy (ulice Josefa Veselého)
Kupní cena: 1.637.700,- Kč
Výměra: 680 m²
Jednotková cena: 2.408,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2021-04, V-5026/2021-806



3. Pozemek č. parc. 405/224, k. ú. Kateřinky u Opavy (ulice Holasická)

Kupní cena: 1.827.100,- Kč

Výměra: 755 m²

Jednotková cena: 2.420,- Kč/m²

Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva - podepsaná, 2020-12

Výše uvedené pozemky byly v letech 2020 až 2021 prodány za průměrnou cenu ve výši 2.443,- Kč/m². Přítomnost trvalých porostů na oceňovaném pozemku má zanedbatelný vliv na CO.

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]
1856/4	2.443,00	461,00	1.126.223,00
1856/7	2.443,00	683,00	1.668.569,00
1856/13	2.443,00	15,00	36.645,00
1856/14	2.443,00	16,00	39.088,00
1856/15	2.443,00	16,00	39.088,00
1856/16	2.443,00	16,00	39.088,00
Pozemky celkem:		1.207,00	2.948.701,00

Pozemky celkem – obvyklá cena (po zaokrouhlení): = **2.950.000,00 Kč**

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

2.950.000,- Kč

t.j.slovy **dvamiliónydevětsetpadesáttisíc** korunčeských



G. Odůvodnění

Z výše uvedeného je zřejmé, že cena zjištěná tvoří pouze cca 15 % ceny obvyklé. Cena zjištěná nemá v tomto konkrétním případě dostatečnou vypovídací schopnost. Cena obdobně situovaných pozemků srovnatelného typu je v oceňovacím předpise výrazně podhodnocena a nekoresponduje s běžně dosažitelnou prodejní cenou obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase.

V Opavě, dne 23. 9. 2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2735-83/21 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2735-83/21.

Podpis znalce

- Přílohy:
1. Výpis z KN (1 strana)
 2. Kopie katastrální mapy (1 strana)
 3. Kopie územního plánu (1 strana)
 4. Kopie povodňové mapy (1 strana)
 5. Mapka okolí (1 strana)
 6. Fotodokumentace (1 strana)



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2021 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

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
1856/4	461	zahrada		zemědělský půdní fond
1856/7	683	ostatní plocha	jiná plocha	
1856/13	15	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
1856/14	16	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
1856/15	16	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
1856/16	16	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**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:37/1993

Z-200037/1993-806

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

RČ/IČO: 00300535

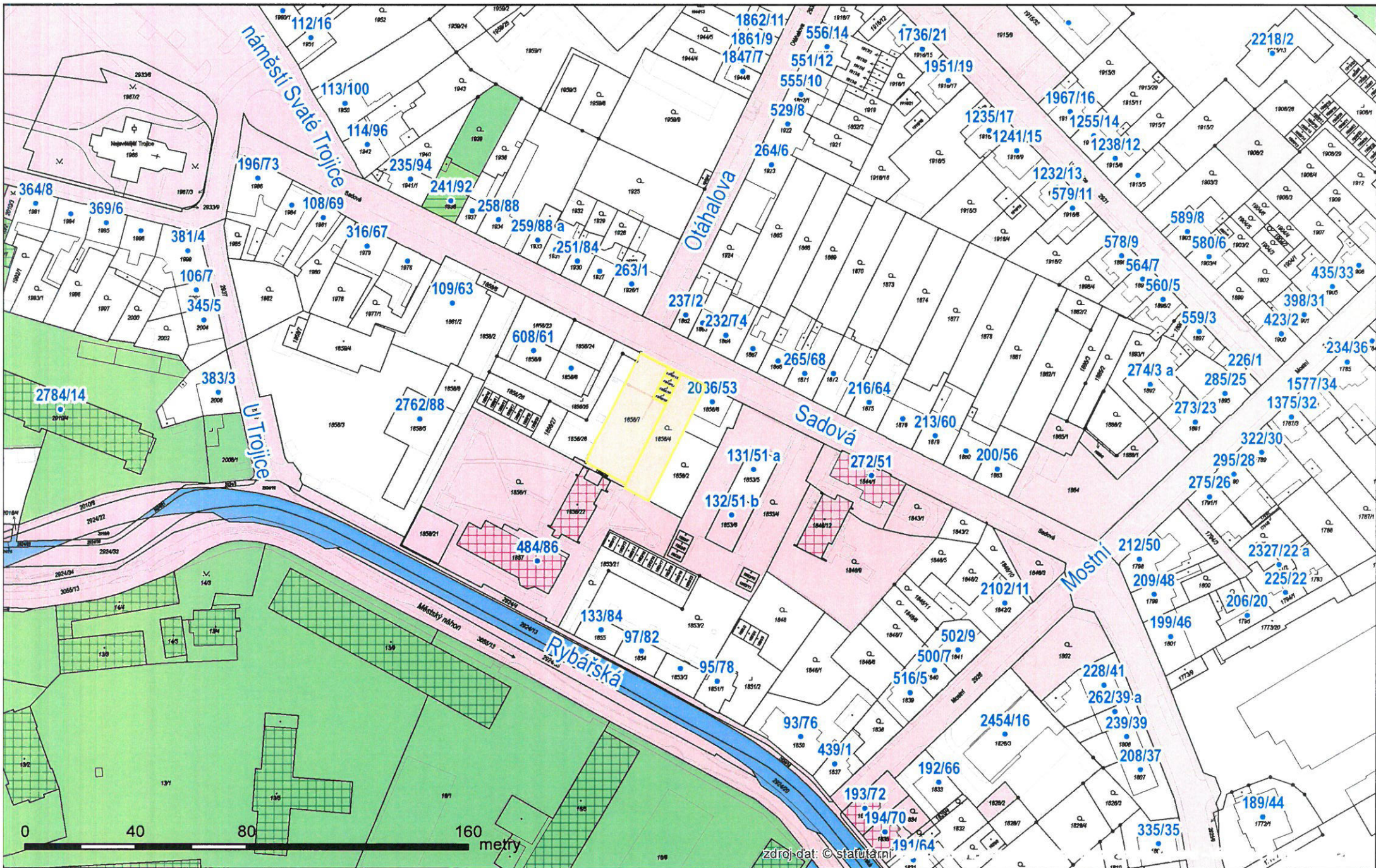
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1856/4	51400	461

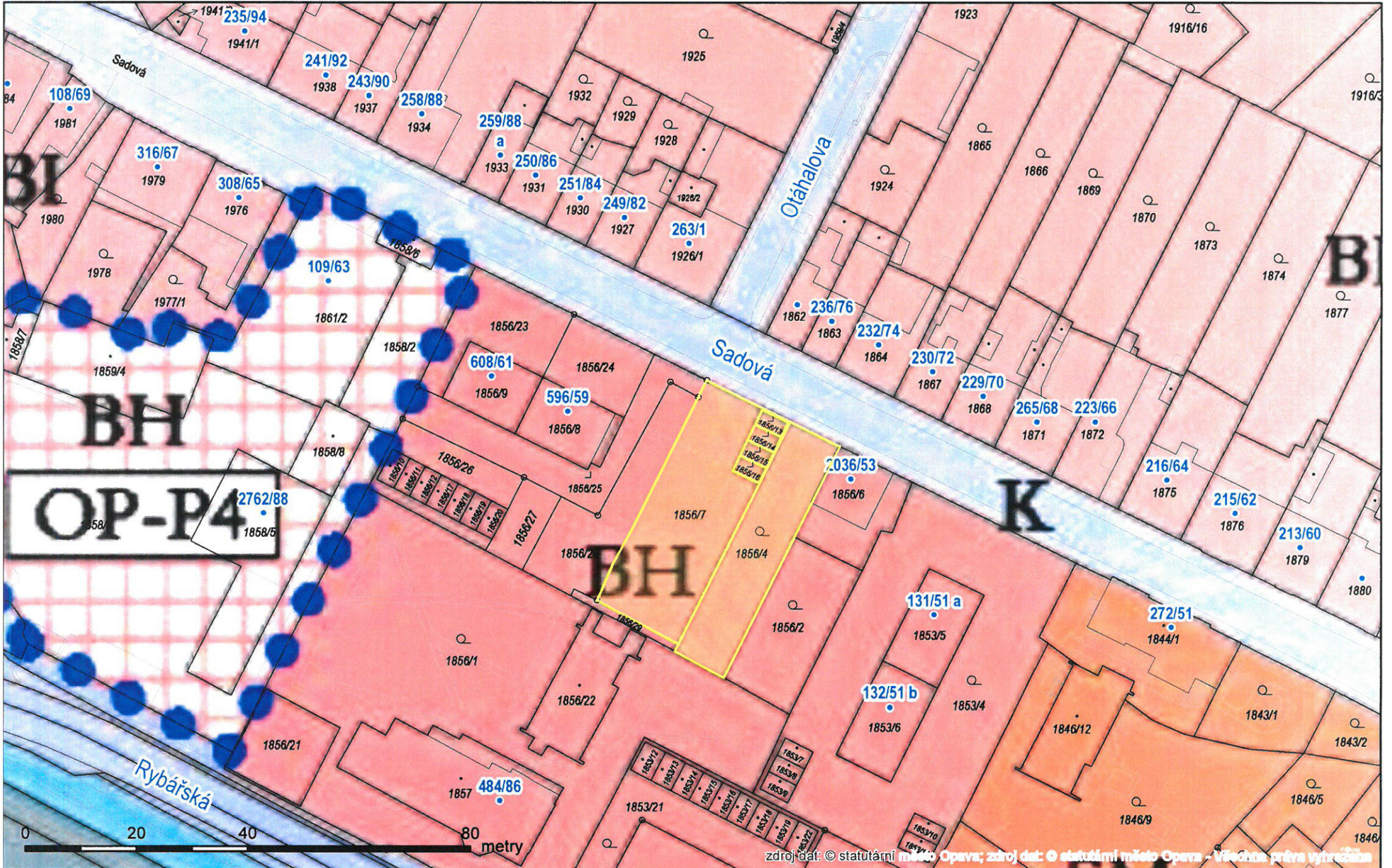
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 02.09.2021 10:49:34

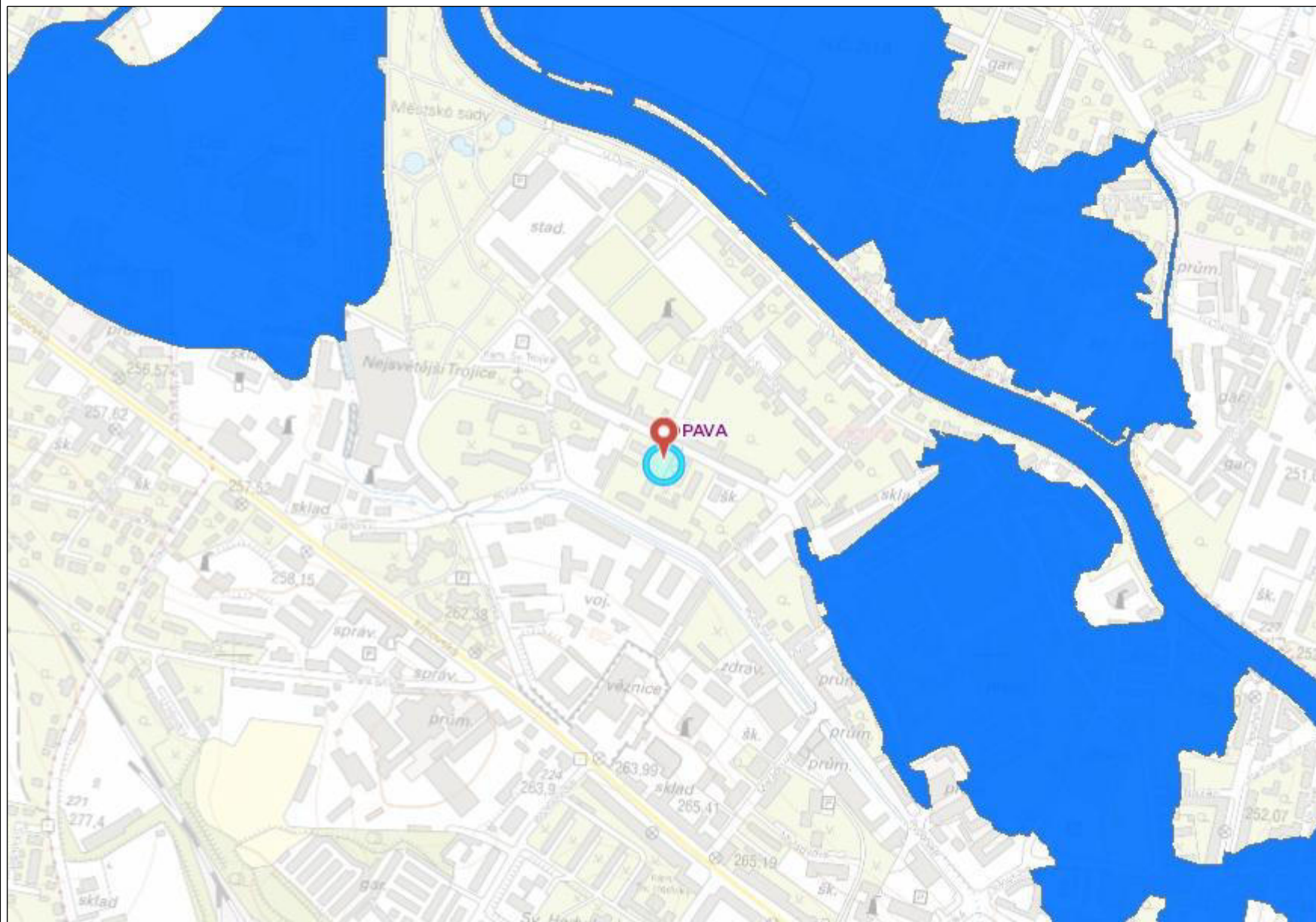


zdroj dat: © statutární



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

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

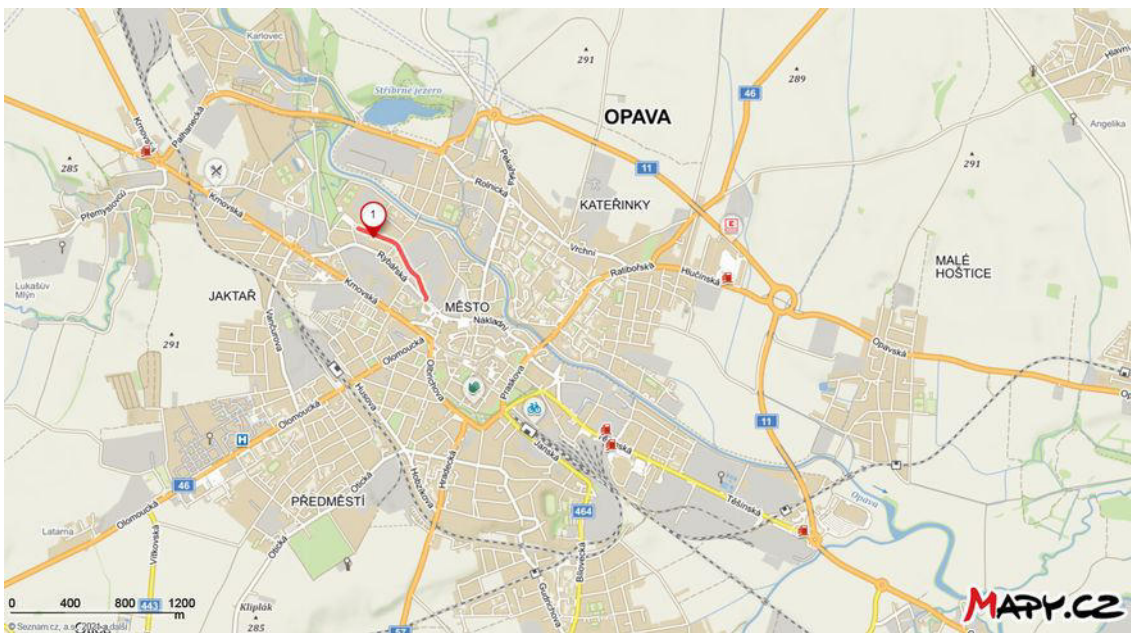
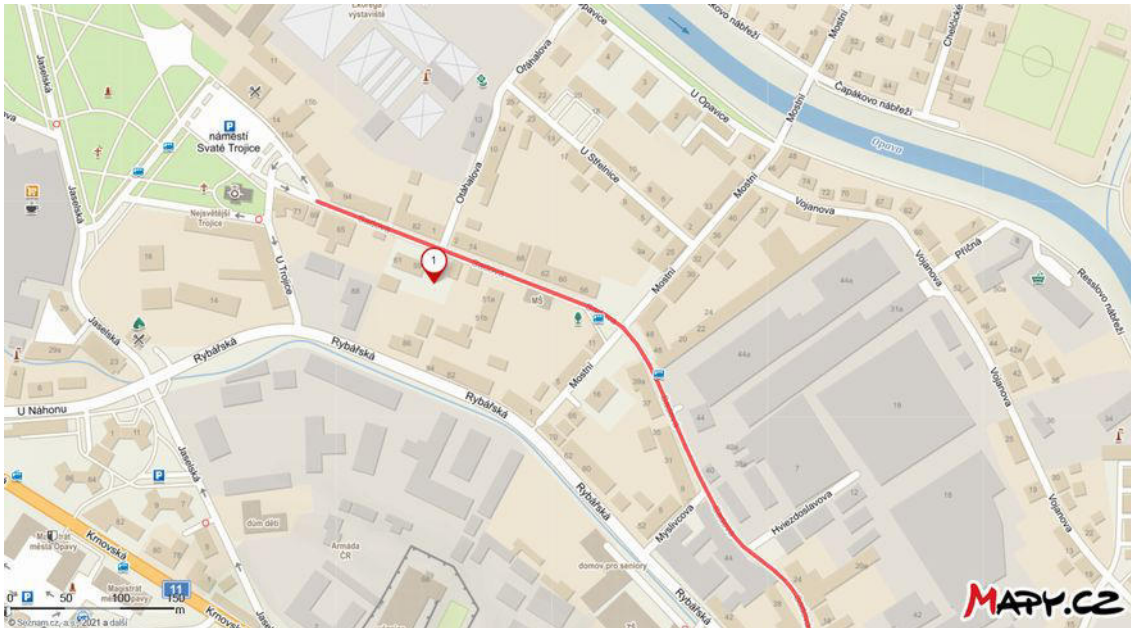


- Obce
- Záplavové území Q100



0 0.4 Kilometers

Mapka okolí



Fotodokumentace ze dne 22. 9. 2021



Pozemek č. parc. 1856/7, k. ú. Opava-Předměstí



Pozemek č. parc. 1856/7, k. ú. Opava-Předměstí



Pozemek č. parc. 1856/4, k. ú. Opava-Předměstí



Pozemek č. parc. 1856/4, k. ú. Opava-Předměstí