



**DOŠLO DNE: 30.4.2021**

**SPISOVÁ ZN.: 6517/2021**

**Žadatel:** YUSUFELI s.r.o., se sídlem Jana Šoupala 1597/3, Ostrava – Poruba, 708 00

**Věc:** Prodej pozemku parc.č. 2344/22 – zastavěná plocha a nádvoří,  
části pozemku parc.č. 2344/23 – ostatní plocha, katastrální území Opava – Předměstí

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o pozemky ve vlastnictví Statutárního města Opavy, dle geometrického plánu nově zaměřený pozemek parc.č. 2344/22 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 101m<sup>2</sup> a nově zaměřený pozemek parc.č. 2344/63 – ostatní plocha o výměře 57m<sup>2</sup>, oddělené z původních pozemků parc.č. 2344/22 a parc.č. 2344/23, vše katastrální území Opava – Předměstí.

Pozemky jsou zastavěny budovou č.p. 2742 – občanská vybavenost, která je v současné době ve vlastnictví žadatele. Jedná se o budovu bývalé restaurace s venkovní terasou. „Bludička“, která se nachází na ulici Olomoucká, bývalými vlastníky byli manželé Bubovi. Z důvodu exekucí nebyla budova bývalými vlastníky již delší dobu užívána. Společnost YUSUFELI s.r.o. nabyla budovu do svého vlastnictví v rámci dobrovolné dražby.

Ke kupní ceně bude připočtena úhrada za bezesmluvní užívání pozemků.

**Situace:** viz. snímek katastrální mapy se zákresem

**Cena kupní:** 241 420,00 Kč tj. 1 527,97 Kč/m<sup>2</sup>, dle znaleckého posudku + znalecký posudek + úhrada za bezesmluvní užívání pozemků

**Stanovisko UK:** ze dne 22.2.2021 bod 2: Prodej pozemku Bludička na Olomoucké ulici - k prodeji pozemku se UK nebude vyjadřovat, bere tento bod na vědomí

**Stanovisko MK:** ze dne 26.5.2021 doporučuje prodej pozemků za cenu dle znaleckého posudku

**RM:** ze dne 9.6.2021 pod č.usn. 3210/76/RM/21 schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 2344/22 - zastavěná plocha a nádvoří, části pozemku parc.č. 2344/23 - ostatní plocha, k.ú. Opava - Předměstí, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy

**Zveřejněno:** v období od 22.7.2021 do 7.8.2021 pod poř.č. 507/21



\*MMOPP00JHI00 \*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

<b>Prodávající:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
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:	pro úhradu kupní ceny 9007106445 pro úhradu peněžitě náhrady 9158000516
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
ID datové schránky:	5eabx4t
<b>Kupující:</b>	<b>YUSUFELI s.r.o.</b>
Se sídlem:	Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 708 00 Ostrava
IČ:	28563131
Zastoupen:	Jaroslavem Žebrákem, jednatelem
Zapsán:	v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 32194
ID datové schránky:	ghgchpb

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2344/22**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 101 m<sup>2</sup> (dále jen „**pozemek parc. č. 2344/22**“), ležícího v katastrálním území Opava-Předměstí (dále jen „**pozemek parc. č. 2344/22**“).
2. Prodávající je dále vlastníkem **pozemku parc. č. 2344/23**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území Opava-Předměstí (dále jen „**pozemek parc. č. 2344/23**“).
3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5224-161/2016 ze dne 18.08.2016, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), vznikl oddělením části pozemku parc. č. 2344/23 **nový pozemek parc. č. 2344/63 o výměře 57 m<sup>2</sup>** (dále jen „**pozemek parc. č. 2344/63**“), ležící v katastrálním území Opava-Předměstí.
4. Účelem této smlouvy je prodej **pozemku parc. č. 2344/22 a pozemku parc. č. 2344/63** jako pozemků příslušejících k budově č. p. 2742, občanská vybavenost (dále jen „**předmětná budova**“) a tvořících funkční celek s předmětnou budovou ve vlastnictví kupujícího – kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě.
5. Pozemek parc. č. 2344/22 a pozemek parc. č. 2344/63 v katastrálním území Opava-Předměstí budou dále v této smlouvě označovány jako „**předmětné pozemky**“.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky, tj. pozemek parc. č. 2344/22 a pozemek parc. č. 2344/63 v katastrálním území Opava-Předměstí a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje.

#### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **241.420,- Kč**.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 484-10/21 ze dne 10.06.2021 vyhotoveného znalcem Ing. Janou Kašparovou (dále jen „**znalecký posudek**“).
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **4.500,- Kč**.
4. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti dle mu známých informací ke dni podpisu smlouvy čestně prohlašuje, že předmětné pozemky a předmětná budova splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
5. Kupní cenu ve výši 241.420,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč, **celkem 245.920,- 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.

#### 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 zavazují zaplatit kupující.

#### Článek VI. Náhrada za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání pozemku parc. č. 2344/22 bez právního důvodu následovně:
  - a) za období od 08.01.2020 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 150,- Kč a výměry předmětného pozemku v m<sup>2</sup>/spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2
  - b) za období od 25.02.2021 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 150,- Kč a výměry předmětných pozemků v m<sup>2</sup>/spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2Peněžítá náhrada za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona o DPH od daně osvobozena. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Kupující se zavazuje peněžitou náhradu zaplatit prodávajícímu nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Nezaplatí-li kupující peněžitou náhradu řádně a včas, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Zaplacením peněžité náhrady jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s užíváním předmětných pozemků kupujícím před uzavřením této smlouvy bez právního důvodu definitivně vyrovnány.

#### Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít 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 VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. 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 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 22.07.2021 do 07.08.2021 pod pořadovým číslem 507/21.
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

---

Jaroslav Žebrák  
jednatel

Č.j. 50731/2021  
30.4. 2021

DS  
K

**YUSUFELI s.r.o.**

IČ: 285 63 131

se sídlem Jana Šoupala 1597/3, Ostrava-Poruba, PSČ 708 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce 32194

HON.

**Statutární město Opava**

**k rukám - Ing. Radka Honková  
vedoucí odd. správy a evidence pozemků a  
odbor majetku města pracoviště Krnovská 71C**

**Horní náměstí 382/69**

**746 01 Opava**

V Ostravě dne 30.04. 2021

**Věc: žádost o prodej pozemků – doplnění původní žádosti**

Dobrý den,

naše společnost YUSUFELI s.r.o. se stala vlastníkem budovy č.p. 2742, obč. vyb. v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava..

Tato budova stojí na pozemku parc.č. 2344/22 a je obklopena pozemkem parc.č. 2344/23, když oba tyto pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Opava.

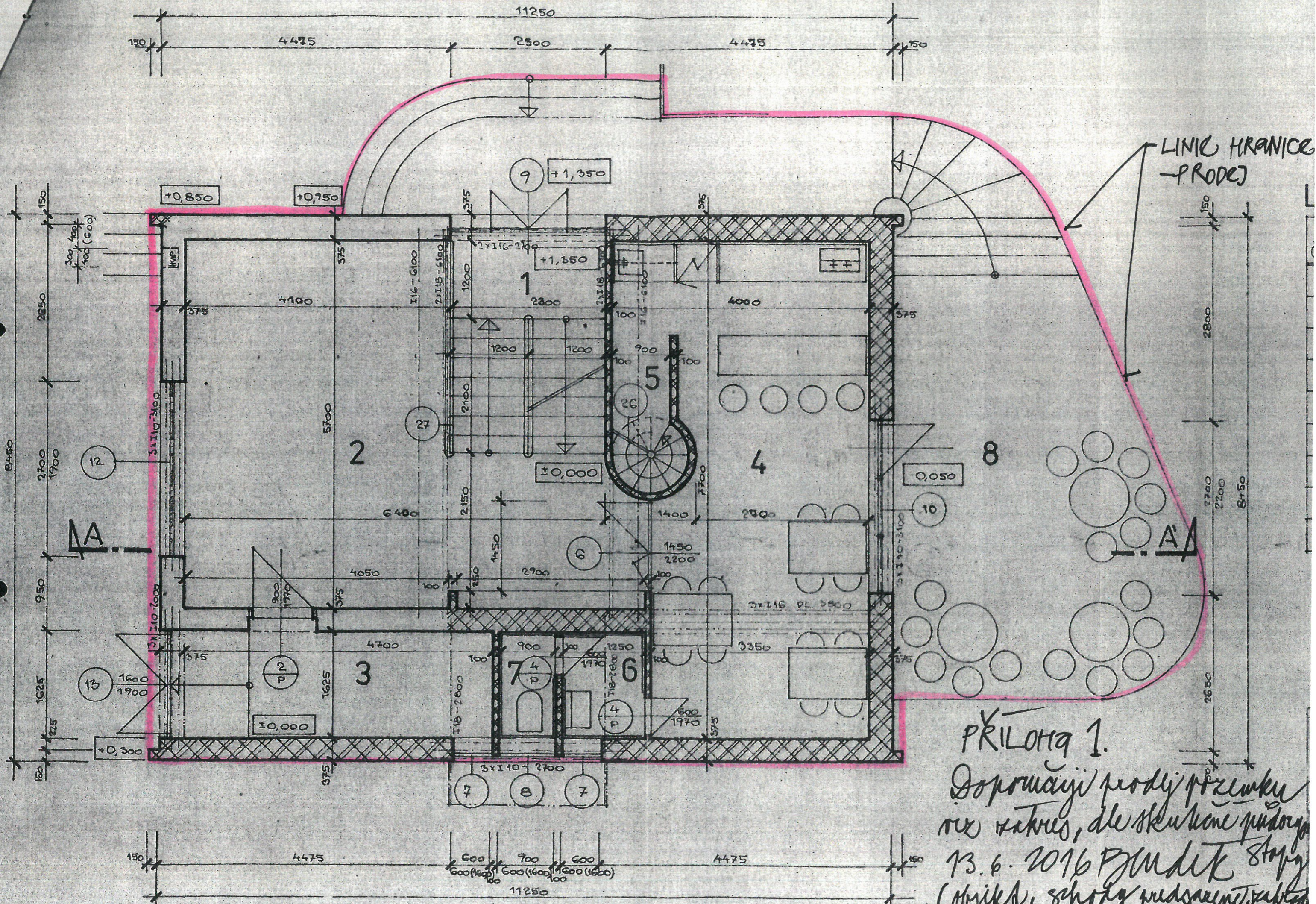
S odkazem na naši původní žádost ze dne 13.4.2021 a na telefonát ze dne 20.4.2021 v souladu s jejich obsahem sdělujeme následující:

- Naše společnost je již uvedena i na LV jako 100% vlastník dané budovy (viz příloha)
- Naše společnost mění původní žádost – máme zájem pozemky o d k o u p i t
- Akceptujeme původní geometrický plán (viz příloha)
- Prosíme o zpracování znaleckého posudku, aby tak mohla být určena cena

Pokud je potřeba ještě udělat nějaký krok, prosím kontaktujte mého kolegu, který s Vámi mluvil – pana Jiřího Bradáče, 608-502-025, [bradac.bj@gmail.com](mailto:bradac.bj@gmail.com).

S úctou

Jaroslav Žebrák, v.z.  
jednatel společnosti YUSUFELI s.r.o.  
777-883-511



LINE H RANICE  
- PRODEJ

PRÍLOHA 1.  
 Doplnění podij přízemku  
 viz zakres, dle skutečné podoby  
 13.6.2016 P. J. M. d. k. Stopy  
 (objekt, schody, podzemní, kotelna)

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	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
						dřívejší poz. evidenci	ha	m <sup>2</sup>						
2344/22 2344/23		87 55 65	zast. pl. ostat. pl. ostat. komunikace	2344/22 2344/23 2344/63	1 01 54 94 57 ( 56 52)	zast. pl. ostat. pl. ostat. komunikace ostat. pl. jiná plocha		bez čp/če obč. vyb.	2 0 2	2344/22 2344/23	3618 3618	87 55 65 56 52	celá celá	
		56 52			56 52									

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, změnu obvodu budovy	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: 18. srpna 2016 Číslo: 166/2016	Dne: 24. 8. 2016 Číslo: 1166/2016
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zápaloва 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-1361/2016-806 2016.08.23 16:08:31 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 5224-161/2016		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava-Předměstí		
Mapový list: Opava 9-4/21		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: r. budovy, r. zidky, r. betonu, r. schodu		

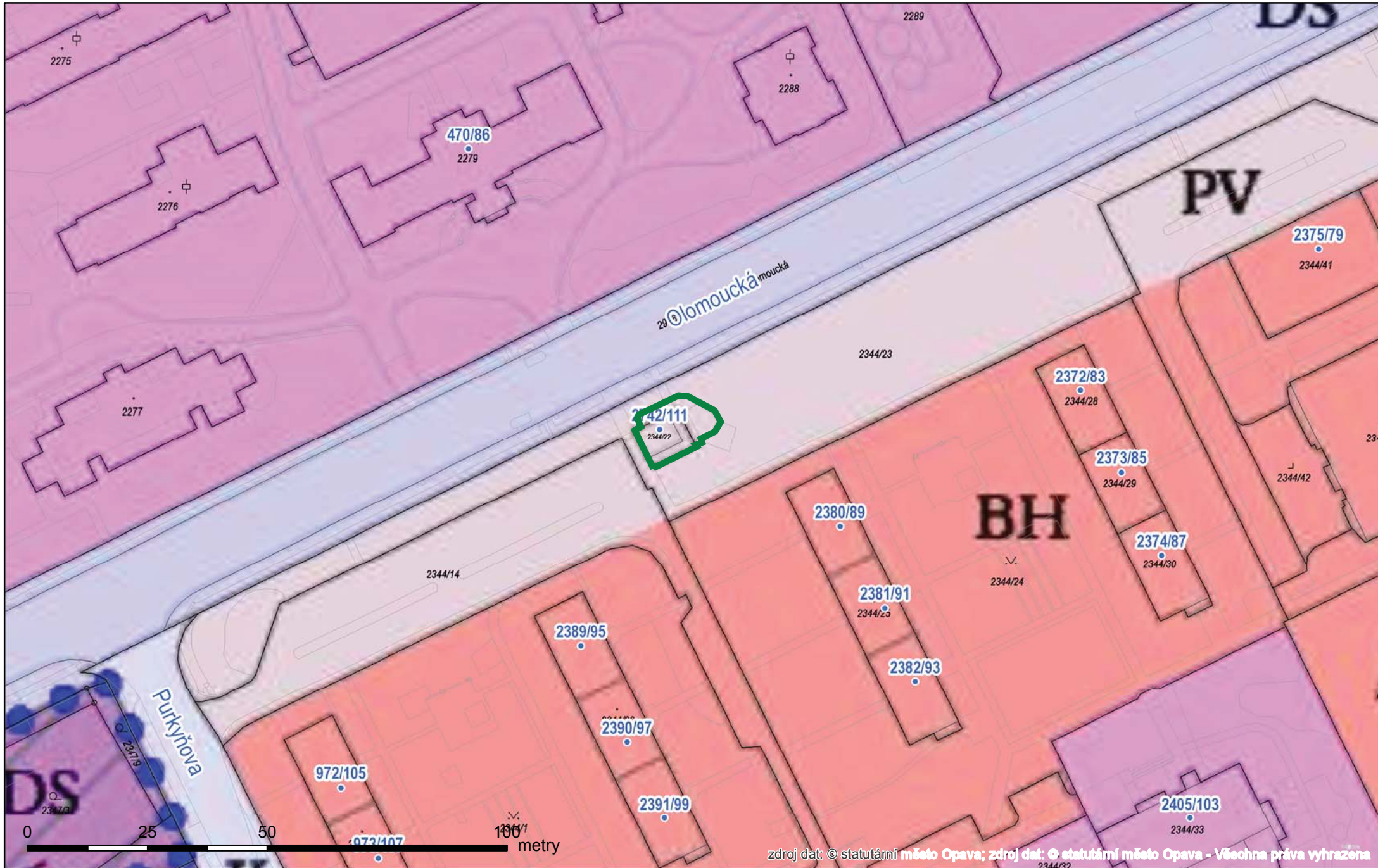


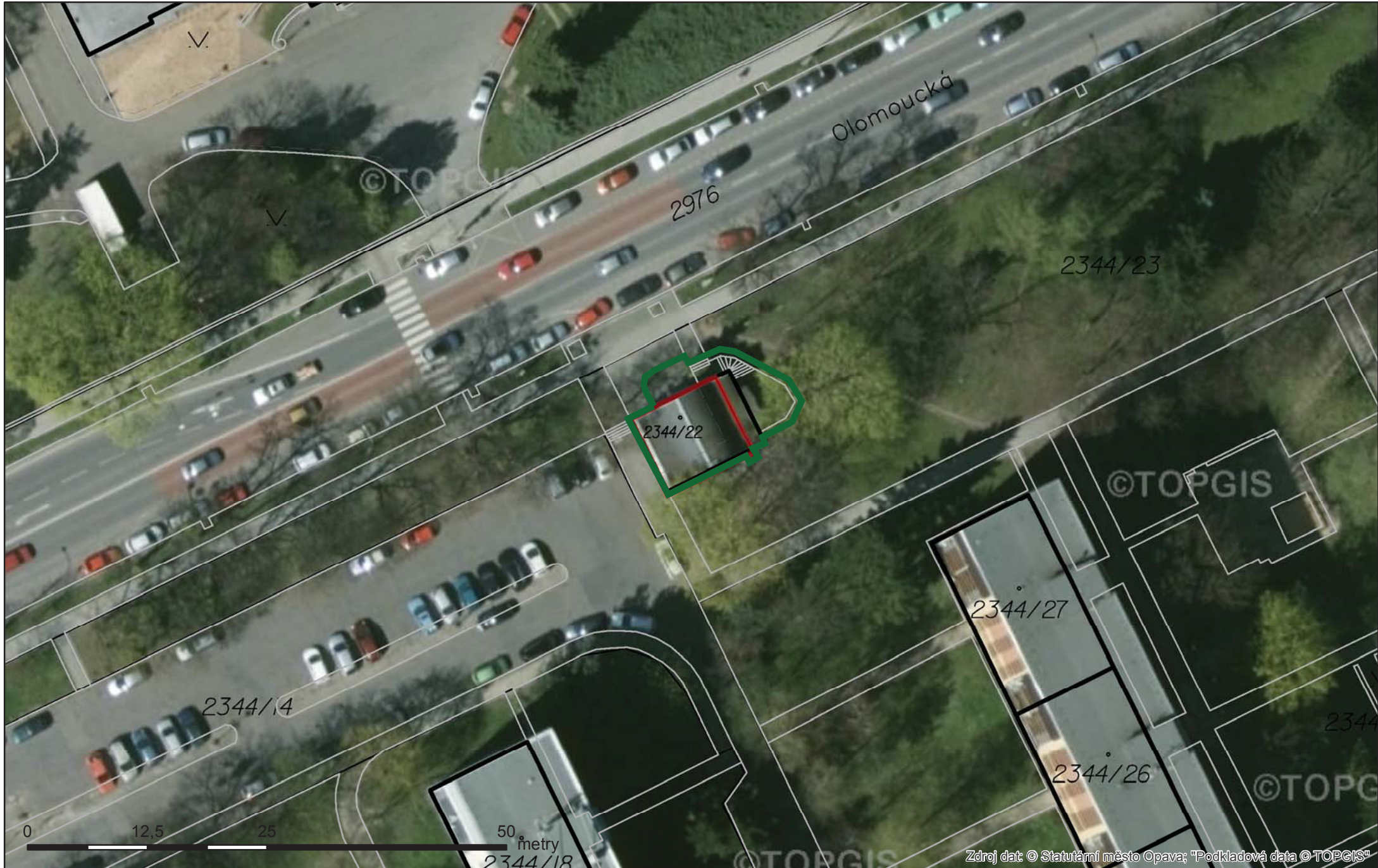


Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
 Y X Kód kv. Poznámka

k.ú. Opava-Předměstí (711578)

1	498469.37	1088190.92	3	roh budovy
2	498458.86	1088185.68	3	roh budovy
3	498460.11	1088186.30	3	roh betonu
4	498459.76	1088187.10	3	roh betonu
5	498461.06	1088187.74	3	roh betonu
6	498461.46	1088186.98	3	roh betonu
7	498458.97	1088185.47	3	roh zřdky
8	498457.90	1088184.85	3	roh zřdky
9	498458.16	1088184.52	3	roh zřdky
10	498456.59	1088183.69	3	roh zřdky
11	498455.88	1088183.11	3	roh zřdky
12	498455.29	1088181.83	3	roh zřdky
13	498455.32	1088180.98	3	roh zřdky
14	498455.74	1088180.17	3	roh zřdky
15	498456.31	1088179.52	3	roh zřdky
16	498457.02	1088178.97	3	roh zřdky
17	498460.06	1088177.17	3	roh zřdky
18	498461.98	1088176.23	3	roh zřdky
19	498462.83	1088175.94	3	roh zřdky
20	498463.73	1088176.04	3	roh zřdky
21	498465.21	1088176.72	3	roh zřdky
22	498462.77	1088178.08	3	roh budovy
23	498473.23	1088183.38	3	roh budovy
24	498470.74	1088182.12	3	roh schodu
25	498470.93	1088181.20	3	roh schodu
26	498470.68	1088180.17	3	roh schodu
27	498469.90	1088179.24	3	roh schodu









# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 484-10/21**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku:**

O ceně pozemku p.č.2344/22 a pozemku 2344/63 v k.ú. Opava – Předměstí, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský

**Znalec:** Ing. Jana Kašparová  
Jateční 2303/5  
746 01 Opava  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

**Zadavatel:** Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Číslo jednací:** O/MMI/0537/2021

**Počet stran:** 18

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 6.6.2021

**Vyhotoveno:** V Opavě 10.6.2021



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění pozemků, a to cenou administrativní a cenou obvyklou (tržní).

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat byly veřejně dostupné datové zdroje a informace poskytnuté zadavatelem.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 vyhotoveno dálkovým přístupem.

Kopie katastrální mapy vyhotoveno dálkovým přístupem

Prohlídka dne 6.6.2021

Geometrický plán č. 5224-161/2016 ze den 18.8.2016 vyhotovený f. GEOPORT, s.r.o.

Objednávka č. O/MMI/0537/2021 ze dne 6.3.2021

Informace z inzerce realit

Programe NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuji za věrohodné

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění bude provedeno cenou administrativní dle zákona 151/1991Sb. v platném znění a dle vyhlášky 488/2020Sb.

Dále bude provedeno ocenění cenou obvyklou (tržní) metodou komparace.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdrojem dat byly veřejně dostupné datové zdroje a informace poskytnuté zadavatelem.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla podrobena analýze a přiměřeně zapracována ve znaleckém posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63

Adresa předmětu ocenění: Olomoucká  
746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 56 450

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, podíl 1 / 1

### Celkový popis nemovité věci

Statutární město Opava je významným městem regionu Slezska. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Pozemek p.č. 2344/22 o výměře 87 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří je pozemkem částečně zastavěným stavbou občanského vybavení v majetku jiného vlastníka. Objekt je využíván jako bar a herna.

Pozemek p.č. 2344/23 o výměře 5 565 m<sup>2</sup> - ostatní plocha ostatní komunikace. Nachází se na něm chodníky a zelené plochy. Dle platného územního plánu se nachází v ploše ochranné zeleně. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci a lze napojit na veškeré sítě. V současné době se na něm nachází schodiště a terasa se zpevněným povrchem u vstupů do objektu tvořící funkční celek s objektem občanského vybavení.

Dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku dojde k úpravě pozemkových hranic a nově vzniknou pozemky p.č. 2344/22 o výměře 101 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek p.č. 2344/63 o výměře 57 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, jiná plocha.

### 3.4. Obsah

1. Ocenění cenou administrativní
2. Ocenění cenou obvyklou (tržní)



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při ocenění cenou administrativní byly pozemky oceněny dle §4 odst.1 stavební pozemky a pozemky od nich odvozené (pozemky ve funkčním celku).

Při ocenění cenou obvyklou (tržní) byla použita metoda porovnání (komparace) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány pozemky pro komerční využití ve městě Opava. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci
- K2 - hodnotí vliv velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - zohledňuje ostatní vlivy např. skutečnost, že je pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníky, perspektiva využití pozemku, možnosti zastavění, příslušenství pozemku (např. projektová dokumentace) a apod.

Oceňovaná nemovitost byla hodnocena výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňuje zejména odpočet poplatků a provizí nebo snížení ceny při vyjednávání.

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

### 4.2. Ocenění cenou administrativní

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. **Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,039}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,184}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,106}$$

## Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,140$

### 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: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,140 = 1,106$**

### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	986,-	1,106		1 090,52

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	2344/22	101	1 090,52	110 142,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2344/63	57	1 090,52	62 159,64
Stavební pozemky - celkem			158		<b>172 302,16</b>

**Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 - zjištěná cena celkem = 172 302,16 Kč**

## 4.3. Ocenění cenou obvyklou (tržní)

### Přehled oceňovaných nemovitostí

#### A)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Žižkova**  
Plocha pozemku: **6 380 m<sup>2</sup>**  
Cena za nemovitost: **2 750,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
Popis nemovitosti: pro rezidenční a komerční výstavbu, IS dostupné, cena včetně provize

#### Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*

K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,20
K3	přístup, IS	1,10
K4	hodnocení znalce	1,30

Výsledný koeficient KC: **1,72**

Jenotková cena : 2 750,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Upravená jedn. cena: **1 438,95 Kč/m<sup>2</sup>**



zdroj: www.sreality.cz

#### B)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Hlučínská**  
Plocha pozemku: **400 m<sup>2</sup>**  
Cena za nemovitost: **3 150,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
Popis nemovitosti: komerční využití, IS přivedeny k pozemku, u hlaní cesty, cena vč. právního servisu

#### Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*

K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,00
K3	přístup, IS	1,00
K4	hodnocení znalce	1,50

Výsledný koeficient KC: **1,50**

Jenotková cena : 3 150,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Upravená jedn. cena: **1 890,00 Kč/m<sup>2</sup>**



zdroj: www.sreality.cz

**C)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Komárov**  
 Plocha pozemku: **12 808 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **1 148,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro výrobu, služby, administrativu, na vedlejším pozemku VN, u hlavní silnice, sítě neuvedeno, dostupné v okolí, cena vč. provize

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*

K1	lokalita	0,80
K2	vliv velikosti a tvaru	1,20
K3	přístup, IS	0,90
K4	hodnocení znalce	0,90

Výsledný koeficient KC: **0,78**Jenotková cena : 1 148,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 324,62 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**D)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Wolkerova**  
 Plocha pozemku: **10 295 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **4 500,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro výstavbu polyfunkčních staveb, ubytování, stravování, administrativu, bytových domů, včetně projektové dokumentace, IS dostupné, cena vč. provize, cena k jednání, ověřeno tel. u makléře, v lokalitě problém se sousedy a připojením na kanalizaci

## Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,70*

K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,20
K3	přístup, IS	0,90
K4	hodnocení znalce	2,00

Výsledný koeficient KC: **2,16**Jenotková cena : 4 500,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 458,33 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

## Porovnání cen

označení	lokalita	výměra	upravená jednotková cena
A	Opava, Žižkova	6 380	1 438,95 Kč
B	Opava, Hlučínská	400	1 890,00 Kč
C	Opava, Komárov	12 808	1 324,62 Kč
D	Opava, Wolkerova	10 295	1 458,33 Kč
Součet			6 111,90 Kč
Průměrná cena			1 527,98 Kč

Maximální jednotková cena	1 890,00 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena	1 324,62 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena	1 527,98 Kč/m <sup>2</sup>

## Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemku: p.č. 2344/22	101 m <sup>2</sup>
p.č. 2344/63	57 m <sup>2</sup>
Celkem	158 m <sup>2</sup>

Jednotková cena 1 527,98 Kč/m<sup>2</sup>

158 x 1 527,98 = 241 420,05 Kč

**Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 – stanovená cena celkem = 241 420,05 Kč**

## 4.4. Výsledky analýzy dat

### 1. Cena administrativní

Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 - zjištěná administrativní cena 172 302,16 Kč

### 2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 – stanovená obvyklá (tržní) cena 241 420,05 Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dle zadání je požadováno ocenění cenou administrativní a obvyklou (tržní), jako výsledná jsou uvedeny obě ceny.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

S ohledem na výše uvedené jsou uvedeny dvě výsledné ceny. Stanovení výsledné ceny posudku nemá vliv na skutečně sjednanou cenu při prodeji.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Ocenění pozemků, a to cenou administrativní a obvyklou (tržní).

### 6.2. Odpověď

#### 1. Cena administrativní

Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 - zjištěná cena 172 302,16 Kč

Výsledná cena - celkem: 172 302,16 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 172 300,- Kč**

---

slovy: Jednostosedmdesátdvatisícetřista korun českých

#### 2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 – stanovená cena 241 420,05 Kč

Výsledná cena - celkem: 241 420,05 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 241 420,- Kč**

---

slovy: Dvěstěčtyřicetjedentisícčtyřistadvacet korun českých

### 6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek byl zpracován za podmínek předpokladu správnosti citovaných podkladů. V případě, že dojde ke změně skutečností, které jsou podkladem posudku, mohou být závěry odlišné. V případě zjištění nových skutečností je možné posudek revidovat, opravit a doplnit.

#### Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování posudku nebyli přizváni konzultanti

#### Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202112.