

**DOŠLO DNE: 18.10.2021**

**Sp.zn. 19211/2021**

**Žadatel:** [REDACTED]

**Věc:** Žádost o prodej pozemků parc.č. 2370/68, 2370/67, k.ú. Opava - Předměstí

**Předmět a účel prodeje:** Jedná se o pozemky ve vlastnictví SMO parc.č. 2370/68 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 181m<sup>2</sup>, parc.č. 2370/67– zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 337m<sup>2</sup>, k.ú. Opava – Předměstí. Na pozemcích se nachází stavba občanského vybavení č.p. 2384, ve vlastnictví žadatele, který v něm provozuje svoji restauraci. Celková výměra pozemků činní 518m<sup>2</sup>.

Žadatel má na předmětné pozemky řádně uzavřenou Nájemní smlouvu ze dne 26.8.2004. Žadatel požaduje koupit předmětné pozemky z důvodu sjednocení vlastnictví pozemků se stavbou.

**Situace:** Viz snímek katastrální mapy

**Cena:** dle znaleckého posudku 806.030,00 Kč tj. 1.556,05 Kč/m<sup>2</sup>

**RMO:** na svém zasedání dne 3.11.2021 pod č.usn. 3716/89/RM/21 bod 1. schvaluje záměr prodeje pozemků parc.č. 2370/68 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 2370/67 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Předměstí, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy

**Zveřejněno:** v období od 4.11.2021 do 20.11.2021 pod poř.číslem 720/21



## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

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

**Kupující:** [REDACTED]  
**Datum narození:** [REDACTED]  
**Bytem:** [REDACTED]  
**Variabilní symbol:** 9007106508  
**E-mailová adresa:** [REDACTED]

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2370/67**, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2370/67**“) a **pozemku parc. č. 2370/68**, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2370/68**“).
2. Účelem této smlouvy je – za podmínek sjednaných v této smlouvě:
  - prodej pozemku parc. č. 2370/67 kupujícímu, jakožto vlastníkově stavby č. p. 2384, stavba občanského vybavení, nacházející se v části obce Předměstí a stojící na pozemku parc. č. 2370/67 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**předmětná budova 1**“)
  - prodej pozemku parc. č. 2370/68 kupujícímu, jakožto vlastníkově stavby bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení, nacházející se v části obce Předměstí a stojící na pozemku parc. č. 2370/68 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**předmětná budova 2**“).
3. Pozemek parc. č. 2370/67 a pozemek parc. č. 2370/68 budou dále v této smlouvě souhrnně označovány jako „**předmětné pozemky**“.

### 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 **806.030,- Kč** a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 496-01/22 vyhotoveného dne 19. 01. 2022 znalcem Ing. Janou Kašparovou (dále jen „**znalecký posudek**“).
2. Kupní cena je 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 osvobozena. Kupující v této souvislosti dle mu známých informací ke dni podpisu smlouvy čestně prohlašuje, že předmětné pozemky a předmětná budova 1 a předmětná budova 2 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.
3. Kupní cenu tj. 806.030,- Kč kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy po příslušném 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 dle této smlouvy 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 žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a kupujícím jako nájemcem dne 25. 08. 2004 (PID: MMOPP00FMU6L). Předmětné pozemky jsou tedy na základě výše uvedené nájemní smlouvy v současné době pronajaty kupujícímu na dobu neurčitou. Smluvní strany se tedy v této smlouvě dohodly, že nájem založený výše uvedenou nájemní smlouvou bude ukončen ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
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 z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího způsobem daným touto smlouvou 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, jímž je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřou tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn. Novou kupní smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s 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. 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 kupující). 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 04.11.2021 do 20.11.2021 pod pořadovým číslem 720/21.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo ....

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

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



## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA	
odbor majetku města	
Došlo:	18. 10. 2021
Č.j.:	125 919/2021
Přílohy:	1 Poš. 1

sp.zn. 19211/2021/1771

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnická osoba

Fyzická osoba

Jméno	[redacted]	Příjmení	[redacted]
Titul před		Titul za	
		Datum narození	[redacted]

Adresa trvalého pobytu

Ulice	[redacted]	Číslo popisné		Číslo orientační	
Část obce	Kylešovice	Obec	Opava	PSČ	74706
Telefon	602 538 662	E-mail	[redacted]		

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu

Ulice	[redacted]	Číslo popisné		Číslo orientační	
Část obce		Obec		PSČ	

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

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

1:	Parcela číslo	2370/67	m <sup>2</sup>	kultura	zastavěná plocha	Katastr	Opava - před městem
2:	Parcela číslo	2370/68	m <sup>2</sup>	kultura	—  —	Katastr	—  —
3:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>	kultura		Katastr	

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

Pozemky pod stavbou v něm vlastnictví

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

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

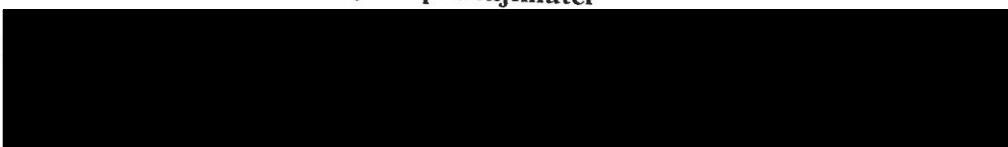
Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
1157	04	0111-1101
poř. číslo	rok	

50 - 11975



1. Statutární město Opava, se sídlem v Opavě, Horní nám. 69,  
 zastoupené primátorem Ing. Zbyňkem Stanjurou  
 IČ 00300 535  
 jako pronajímatel

a  
 2. 

uzavírají dle ustanovení zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění  
 pozdějších předpisů, tuto

### Nájemní smlouvu

#### I.

Statutární město Opava je dle zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění, vlastníkem pozemků parc. č. 2370/68 zast. pl. a nádvoří ve výměře 181 m<sup>2</sup> a parc. č. 2370/67 zast. pl. a nádvoří ve výměře 337 m<sup>2</sup> zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnickém č. 3618, vedeném pro okres Opava, obec Opava a katastrální území Opava - Předměstí.

Statutární město Opava jako pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu pozemky parc. č. 2370/68 a parc. č. 2370/67 v celkové výměře 518 m<sup>2</sup> za účelem jejich užívání jako zastavěné plochy, na které se nachází objekt občanské vybavenosti č.p. 2384, který je ve vlastnictví nájemce.

#### II.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne uzavření smlouvy.

Pronajímatel a nájemce dále shodně prohlašují, že po dobu od 22.4. 2004 do dne uzavření této smlouvy užíval nájemce předmět nájmu oprávněně se souhlasem pronajímatele. Nájemce je proto povinen za tuto dobu uhradit (pokud již neuhradil) pronajímateli poměrnou část nájemného dle této smlouvy. Nájemné za toto období včetně zbývajících částí nájemného za r. 2004 je splatné do 31.10.2004.

Roční úhrada za užívání pozemku činí celkem Kč 31.080,--, tj. Kč 60,--/m<sup>2</sup>/rok a od roku 2005 je splatné dopředu vždy do 31. března běžného kalendářního roku na účet Statutárního města Opavy vedený u České spořitelny a. s. pobočky Opava, č. ú. 19-1842619349/0800, v. s. 9050011975.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel si vyhrazuje právo upravovat nájemní cenu v souladu s platnými právními předpisy, rozhodnutími rady a zastupitelstva Statutárního města Opavy.

III.

Nájemce je oprávněn užívat pozemky pouze k účelu, který je uveden v čl. I. této smlouvy. Na pozemcích nesmí budovat stavby bez stavebního povolení vydaného stavebním úřadem. Nájemce nesmí pozemky přenechat do podnájmu třetí osobě.

Náklady spojené s užíváním pozemků, s jejich údržbou, s údržbou staveb na pozemcích je povinen hradit nájemce.

Nájemce se zavazuje:

- pečovat o pořádek a čistotu na pronajatých pozemcích
- zdržet se jednání, která by byla v rozporu se smluveným účelem užívání pozemků

V případě nepovolené skládky zřízené na pozemcích bude tato odstraněna na náklady nájemce.

IV.

Ve věci skončení nájmu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Smluvní strany dále sjednávají, že tato smlouva se také zrušuje při převodu vlastnického práva (kupní, darovací, směnná smlouva) k objektu občanské vybavenosti čp. 2384 na pronajatých pozemcích na nové nabyvatele (kupní, darovací, směnná smlouva).

Nájemce se zavazuje oznámit převod vlastnického práva, (kupní, darovací, směnná smlouva) k objektu občanské vybavenosti č.p. 2384 na pronajatých pozemcích na nové nabyvatele pronajímateli písemně v termínu do 15-ti dnů ode dne doručení smlouvy s vyznačeným vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Povinnost nájemce oznámit změnu vlastnictví ve smyslu výše uvedeném zaniká až splněním.

V.

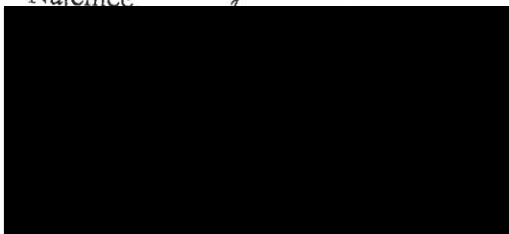
Převod nájmu pozemku byl schválen Radou Statutárního města Opavy dne 29.6.2004, č. usnesení 1227/31 RM 04 odst. 1 písm. I).

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech. Po jednom obdrží nájemce, ostatní pronajímatel.

Nájemce souhlasí s uvedením osobních údajů v této smlouvě v rozsahu zde uvedeném.

V Opavě dne 25 -08- 2004

Nájemce:



V Opavě dne 26 -08- 2004

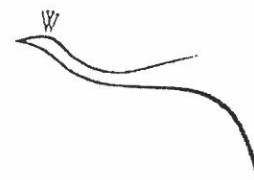
Pronajímatel:  
Statutární město Opava  
zastoupené primátorem

Ing. Zbyněk Stanjura



# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

11945



Horní nám. 69, 746 26 Opava  
Odbor majetku města  
oddělení správy a evidence pozemků

Váš dopis zn:

Ze dne:

Naše značka: VS 9050011975

Vyřizuje: Táňa Tomšíková

Pracoviště: Krnovská 71C / 315

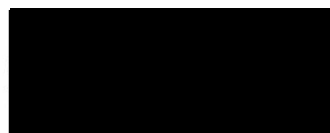
Telefon: 553 756 818

Fax: 553 756 141

E-mail: tatana.tomsikova@opava-city.cz

Datum: 11.3.2011

pan



## Oznámení o zvýšení ceny nájmu

V souladu se „Zásadami pro nájem pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy“, které byly schváleny Radou Statutárního města Opavy dne 10.1.2011, č. usnesení 95/05 RM 11, ods. 2 a na základě smluvního ujednání obsaženého v nájemní smlouvě uzavřené mezi Vámi a Statutárním městem Opava s účinností ode dne 22.04.2004 Vám oznamujeme, že **celkové roční nájemné** za užívání pozemku/ů v k. ú. Opava-Předměstí, které dle uvedené nájemní smlouvy hradíte na č. účtu 19-1842619349/0800 pod variabilním symbolem 9050011975, **zvýšujeme na částku 77 700,00 Kč /rok**, a to s účinností ode dne 1.7.2011.

Pro informaci uvádíme, že dle výše uvedených zásad dochází ke zvýšení nájemného u pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy takto:

- pozemky pod obytnými domy a příslušející zahrady na částku 35,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
- pozemky sloužící k podnikání
  - k. ú. Opava-Město na částku 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - k. ú. Opava-Předměstí na částku 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - k. ú. Kateřinky u Opavy na částku 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - k. ú. Kylešovice na částku 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - k. ú. Jaktař na částku 150,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - v jednotlivých městských částech na částku 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Poštovní poukázku na úhradu nájemného Vám zasiláme v příloze. Uvedená částka na této poukázce je vypočtena z původního nájemného za 1.pololetí roku 2011 a ze zvýšeného nájemného za 2.pololetí 2011.

S pozdravem.

**MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY**  
odbor majetku města  
oddělení správy a evidence pozemků  
Horní náměstí 69, 746 26 Opava

Ing. Jiří Elbl  
vedoucí odboru majetku města

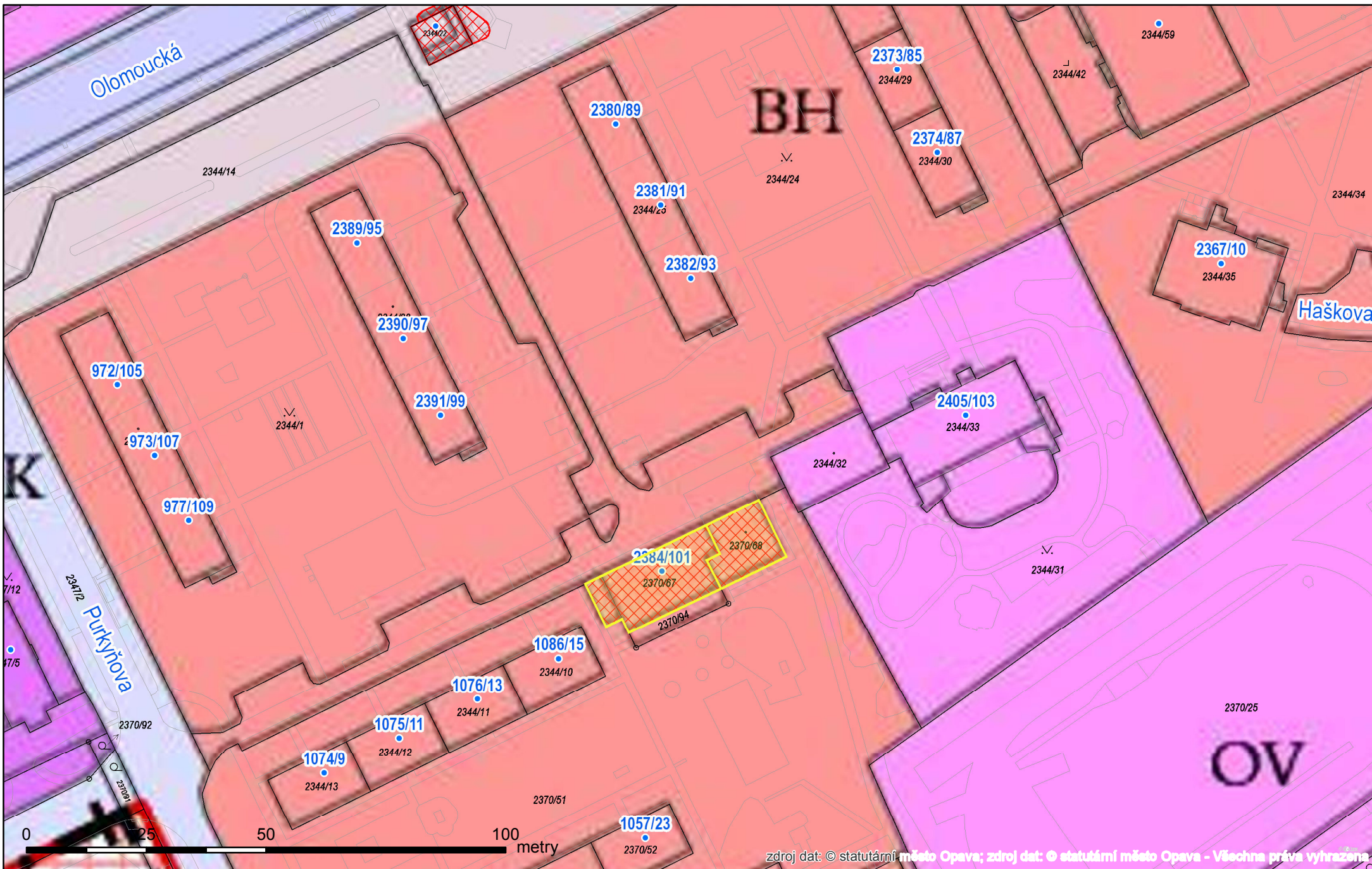
*domů č. 11.3.2011, za přání u VS 9050011975 (dodatek)*

Kontaktní údaje: tel.: +420 553 756 111, fax: +420 553 756 141, e-mail: info@opava-city.cz, http://www.opava-city.cz  
Úřední hodiny: PO: 8-11 12-17, ÚT: 8-11, ST: 8-11 12-17, ČT: 8-11 12-14, PÁ: 8-11 12-14  
IČ: 00300535, DIČ: CZ00300535, č.ú.: 27-1842619349/0800 (výdajový), č.ú.: 19-1842619349/0800 (příjmový)



BAR PATTAYA





# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 496-01/22

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. 2370/67 a pozemku p.č. 2370/68 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, IČ: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Číslo jednací:** O/MMI/0990/2021

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 8.1.2022

**Vyhotoveno:** V Opavě 19.1.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění pozemků, a to cenou administrativní a 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 16.1.2022.

# 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 8.1.2022

Objednávka č. O/MMI/0990/2021 ze dne 1.12.2021

Informace z inzerce realit

Programe NEMExpress AC, verze: 3.11.12

## 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 zpracována ve znaleckém posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2370/67 a 2370/68

Adresa předmětu ocenění: Olomoucká 2384/101

746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 55 996

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 098,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, IČ: 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. 2370/67 o výměře 337 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří je pozemkem zastavěným stavbou občanského vybavení v majetku jiného vlastníka. Objekt je využíván jako pivnice a vinárna. Pozemek p.č. 2370/68 o výměře 181 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěný stavbou občanského vybavení bez č.p/č.e., která je jiného vlastníka. Objekt je využíván pravděpodobně pro účely sportovních aktivit.

Pozemek se nachází mezi bytovými domy, v sousedství je mateřská škola a hřiště. Je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci ul. Purkyňova a lze napojit na veškeré sítě.

### 3.4. Obsah

1. Cena administrativní
2. Cena obvyklá (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

### 4.2.1. Cena administrativní

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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:

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	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:

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

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

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

### Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,970}$

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

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

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

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

**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	1 098,-	1,106		1 214,39

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	2370/67	337	1 214,39	409 249,43
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2370/68	181	1 214,39	219 804,59
Stavební pozemky - celkem			518		629 054,02

**Pozemek p.č. 2344/22 a 2344/63 - zjištěná cena celkem = 629 054,02 Kč**

#### 4.2.2. Cena obvyklá (tržní)

##### Hodnocení

###### Kladné stránky:

- Klidná lokalita
- Možnost komerčního využití

###### Záporné stránky:

- Pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka
- Omezené možnosti parkování



## Přehled porovnávaných 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 z inzerce, cena včetně provize

#### Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,90*

K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,10
K3	přístup, IS	0,90
K4	hodnocení znalce	1,50

Výsledný koeficient KC: **1,49**

Jenotková cena : 2 750,00 Kč/m<sup>2</sup>

Upravená jedn. cena: **1 661,07 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 hlani cesty, cena z inzerce, 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	0,90
K4	hodnocení znalce	2,50

Výsledný koeficient KC: **2,25**

Jenotková cena : 3 150,00 Kč/m<sup>2</sup>

Upravená jedn. cena: **1 260,00 Kč/m<sup>2</sup>**



zdroj: www.1.realitka.cz

**C)**Nemovitost: **pozemek Opava, Olomoucká**Plocha pozemku: **10 145 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **4 436,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro obchod a byty, služby, administrativu, na vedlejším pozemku VN,u hlavní silnice, sítě neuvedeno, dostupné v okolí, prodává se vč. dokumentace a stavebního povolení, cena z inzerce, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 1,00*

K1 lokalita 1,00

K2 vliv velikosti a tvaru 1,10

K3 přístup, IS 0,90

K4 hodnocení znalce 2,50

Výsledný koeficient KC: **2,48**Jenotková cena : 4 436,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 788,71 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 k jednání, overěno tel. u makléře, v lokalitě problém s připojením na kanalizaci, cena vč. provize,

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,70*

K1 lokalita 0,90

K2 vliv velikosti a tvaru 1,10

K3 přístup, IS 0,70

K4 hodnocení znalce 3,00

Výsledný koeficient KC: **2,08**Jenotková cena : 4 500,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 514,42 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**Porovnání cen**

označení	lokalita	výměra v m <sup>2</sup>	upravená jednotková cena za m <sup>2</sup>
A	Opava, Žižkova	6 380	1 661,07 Kč
B	Opava, Hlučínská	400	1 260,00 Kč
C	Opava, Olomoucká	10 145	1 788,71 Kč
D	Opava, Wolkerova	10 295	1 514,42 Kč

Maximální cena za m <sup>2</sup>	1 788,71 Kč
Minimální cena za m <sup>2</sup>	1 260,00 Kč
Průměrná cena za m <sup>2</sup>	1 556,05 Kč

## Ocenění

Výměra:

p.č. 2370/67 337 m<sup>2</sup>

p.č. 2370/68 181 m<sup>2</sup>

Celkem 518 m<sup>2</sup>

Jednotková cena 1 556,05 Kč /m<sup>2</sup>

518 x 1 556,05 = 806 033,90 Kč

**Pozemek p.č. 2370/67 a p.č. 2370/68 - stanovená cena celkem 806 033,90 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 a odpověď

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

#### 1. Cena administrativní

Výsledná cena - celkem: 629 054,02 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 629 050,00 Kč**

Slovy : Šestsetdvacetdevěttisíc padesát korun českých

## 2. Cena obvyklá (tržní)

Výsledná cena - celkem: 806 033,90 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 806 030,00 Kč**

---

*Slovy : Osmsetšesttisíctřicet korun českých*

## 6. 2. 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. 202202.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

**č: 496-01/22**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618 a LV č. 4466	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti a ortofotomapa	2
Fotodokumentace	1

## Fotodokumentace

