

DOŠLO DNE: 13.10.2021 ČÍSLO JEDNACÍ: 19079/21

Žadatelé: Propark s.r.o.

Sídlo: Ostravská 362/4a, Opava - Komárov

Věc: Prodej pozemku parc.č. 1093/1, ostatní plocha, k.ú. Komárov u Opavy

Předmět a účel prodeje:

Jedná se o žádost prodej pozemku parc.č. 1093/1, ostatní plocha, k.ú. Komárov u Opavy, o výměře 299 m².

Žadatelé jako vlastníci sousedních pozemků parc.č. 1093/2, parc.č. 1093/4 a parc.č. 1094/5, k.ú. Komárov u Opavy, chtějí scelit tyto pozemky.

Žadatelé byla zaslána k odsouhlasení cena dle znaleckého posudku ve výši **370.000,- Kč (tj. 1.237,46 Kč/m²)**. Jedná se o cenu obvyklou a tedy vyšší oproti ceně zjištěné ve výši 127.050,- Kč (tj. 429,92 Kč/m²). Cena dle Zásad pro pozemky funkčně související s domy v k.ú. Komárov u Opavy činí 500,- Kč/m².

Žadatel navrhuje snížení kupní ceny **304.681,- Kč/m² (tj. 1.019,- Kč/m²)**.

Toto zdůvodňuje umístěním sloupu ČEZ na předmětném pozemku a také nedostupností na předmětný pozemek.

Toto snížení kupní ceny MK doporučila.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena: 304.681,- Kč (tj. 1.019,- Kč/m² - doporučení majetkové komise) + DPH

Cena dle ZP - 370.000,- Kč (cena obvyklá, tj. 1.237,46 Kč/m²) a 127.050,- Kč (cena zjištěná, tj. 429,92 Kč/m²)

Cena dle schválených zásad v ZMO č.u. 148/03/8 ZM 11 odst.11 ze dne 12.12.2011

Dodatek č.1 č.u. 177/09 ZM 12 ze dne 27.2.2012

Stanoviska:

OHA: souhlasí s prodejem. Důvody z minulosti pro držení prostorové rezervy pro varianty průtahu Komárova padly v ZÚR MSK.

MČ Komárov: 8.11.2021 doporučuje prodej pozemku

MK: 22.11.2021 doporučuje prodej pozemku

23.5.2022 doporučuje snížení kupní ceny dle požadavku žadatele, tedy na cenu 1.019,- Kč/m²

RMO: 8.12.2021 č.u. 3880/93 RM 21 4) schvaluje

ZMO:

Zveřejnění: č. 787/21 (od 9.12.2021 do 28.12.2021)
č. 573/22 (od 26.9.2022 do 12.10.2022)

Poznámky:



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
Variabilní symbol:	9007106612
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem
Kupující:	PROPARK s.r.o.
Zapsán:	v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddílu C, vložce 40789
Se sídlem:	Ostravská 362/4a, Komárov, 747 70 Opava
IČ, DIČ:	26864053, CZ26864053
Zastoupen:	Pavlem Mošou, jednatelem
ID datové schránky:	3vyvb6j

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 1093/1**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Komárov u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je – za podmínek sjednaných v této smlouvě – prodej předmětného pozemku kupujícímu, jakožto vlastníkově funkčně souvisejících pozemků – parc. č. 1093/2, ostatní plocha, parc. č. 1093/4, vodní plocha a parc. č. 1094/5, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Komárov, č. p. 362, jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. 1094/5, v katastrálním území Komárov u Opavy.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí 304.681,- Kč a byla stanovena dohodou. Tato cena představuje základ daně a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena předmětného pozemku tedy činí **368.664,01 Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Znaleckého posudku č. 2757-04/22 ze dne 11.01.2022 vyhotoveného znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou ve výši 5.000,- Kč (dále jen „**znalecký posudek**“).
3. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou dle § 56 odst. 2b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), předmětem daně z přidané hodnoty. Den povinnosti přiznat daň nastává ke dni přijetí úplaty.
4. Kupní cenu ve výši 368.664,01 Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 5.000,- Kč, tj. celkem 373.664,01 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. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího 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 předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma existence energetického zařízení - nadzemní sítě NN a sloupu včetně ochranného pásma v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že v zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku 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 předmětného pozemku 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. Zležitosti 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 výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění 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 předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 26.09.2022 do 12.10.2022 pod pořadovým číslem 573/22.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením čísloodst. ...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

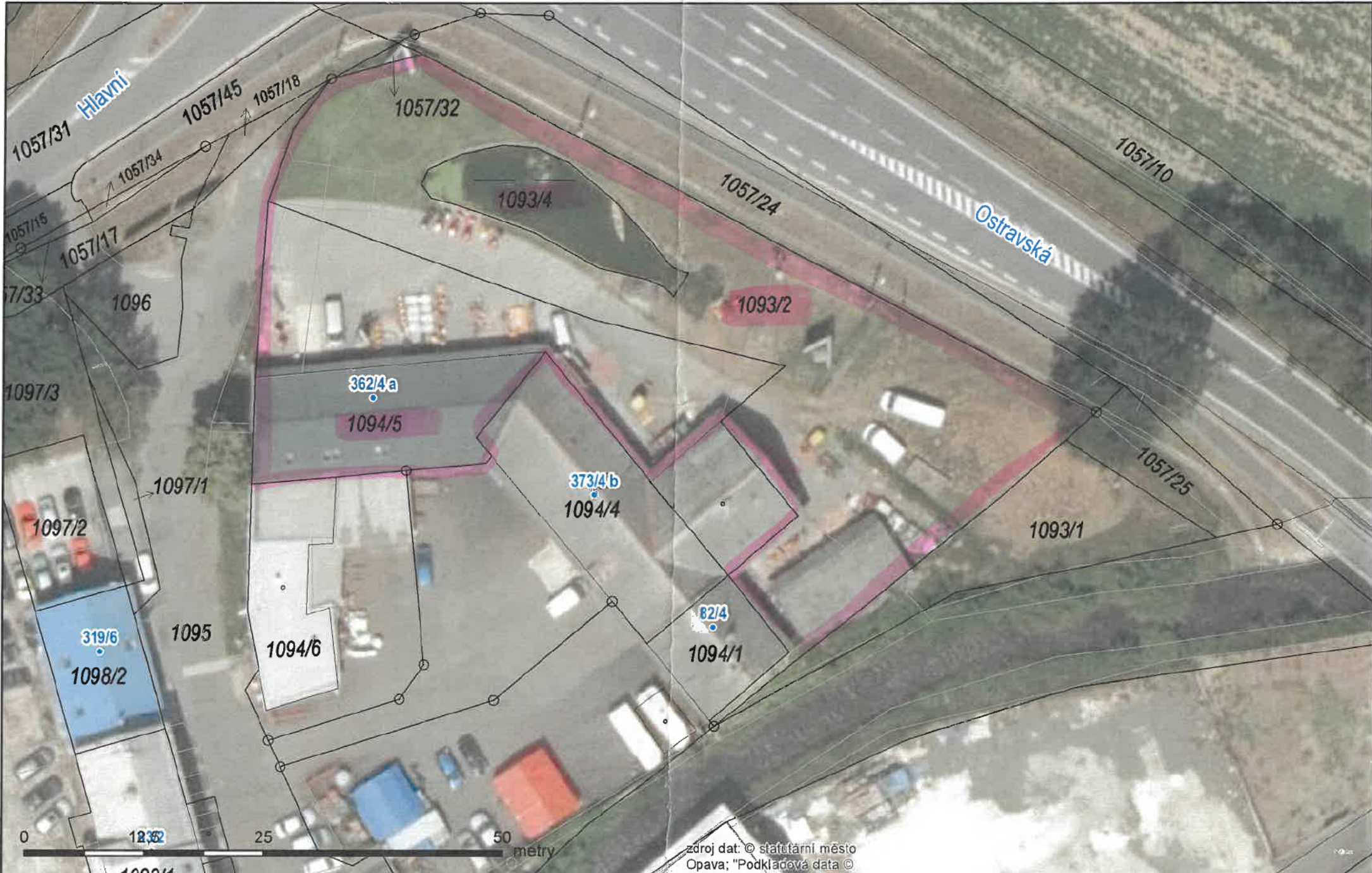
Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Pavel Moša
jednatel







Statutární město Opava

Horní náměstí 69

Odbor majetkoprávní

74601 Opava

Propark s.r.o.

Ostravská 362/4a

74770 Opava



MMOPP00JWXCO

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-7-
Došlo: 13. 10. 2021	Zprac. HON.	
Č.j.: 124675/2021	Sk.zn./h.	
Přílohy: 1 / Poč. listů: 2		

Sp.zn. 19079/2021 /11/1

Věc: parcela 1093/1

Vzhledem k tomu, že delší dobu udržujeme pozemek magistrátu Opavy, který je dostupný jen přes ostatní vlastníky a přilehlý potok, nevyužívaný vlastníkem, žádám vedení města Opavy, aby zvážilo můj zájem o odkoupení níže uvedeného pozemku v katastru Komárov-Opava parc. číslo 1093/1 . 299m²

S pozdraven

Pavel Moša

Jednatel

PROPARK s.r.o.
Ostravská 362/4A
747 70 Opava Komárov
IČ: 26814053
DIČ: CZ26864053



V Opavě dne 11.10.2021



MMOPP00L6KLE

Majdanics Dalibor

Od: Pavel Moša <mosa@propark.eu>
Odesláno: 16. května 2022 5:18
Komu: Majdanics Dalibor
Předmět: odkup pozemku

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. z. značka?
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 9. 06. 2022		Zprac.
Č.j.: 75924/2022		Sk. zvlh.
Přílohy: 1	Poč. lis. 1	

Dobrý den,

Na základě vypracování znaleckého posudku, jehož předmětem je ocenění pozemku parc.č. 1093/1, ostatní plocha, k.ú. Komárov u Opavy.
za cenu 1.237,46 Kč/m², navrhuji snížit částku na 1019,- Kč/m² z důvodů věcného břemene el. Sloupu ČEZ a nedostupnosti na tuto plochu.

Děkuji za kladné vyřízení

S pozdravem

Pavel Moša



Propark s.r.o.
Ostravská 362/4a
74770 Opava
Tel: 725363383

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2757-04/22

**o zjištění a obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemek č. parc. 1093/1,
k. ú. Komárov u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 503).**

Zadavatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.
Účel ocenění: Pro prodej.
Obor, odvětví: Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.



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

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 11. 1. 2022

Datum místního šetření: 11. 1. 2022

Účastníci místního šetření: znalec.

Číslo vyhotovení: 1/2

Počet stran posudku včetně obálky: 10

Počet stran příloh: 5

V Opavě, dne 12. 1. 2022.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí – pozemek č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 503).

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 503 je provedeno 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má sloužit pro účely plánovaného prodeje vybraných nemovitých věcí evidovaných na LV 503.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní data pro ocenění byla čerpána z katastru nemovitostí, z územního plánu, z povodňové mapy, z prohlídky nemovitosti, jejího zaměření, z pořízené fotodokumentace a z doplňujících informací poskytnutých zadavatelem.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN LV 503 ze dne 15. 11. 2021.
- Kopie katastrální mapy ze dne 15. 12. 2021.
- Kopie územního plánu ze dne 8. 11. 2021.
- Kopie povodňové mapy ze dne 12. 1. 2022.
- Úřední oceňování majetku 2021 (CERM Brno, 2021).

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Je zřejmé, že lze výše popsané zdroje dat považovat za věrohodné.



3. Nález

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 11. 1. 2022.

3.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 503 je provedeno 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

3.3 Výčet zpracovaných dat

3.3.1 Informace o nemovité věci

Název nemovitosti: Pozemky na LV 503
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Komárov u Opavy
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.098,00 Kč/m²**

3.3.2 Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 503, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

3.3.3 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 503).

Oceňovaný pozemek se nachází v Opavě, část obce Komárov, na křižovatce ulice Ostravská a Hlavní, v komerčně užívaném areálu.

Co se týče rizika povodně, část pozemku se nachází v zóně Q100 (postiženo povodní v roce 1997).

Co se týče územního plánu, celý areál je zařazen do funkční plochy VS (plochy smíšené výrobní).



Základní údaje o oceňovaném pozemku jsou uvedeny v násl. tabulce:

Pol.	Znak	Popis
1	Trh s nemovitostmi	poptávka je v rovnováze s nabídkou
2	Lokalita-obec	Opava, část obce Komárov, ulice Ostravská
3	Konfigurace terénu	svažitost do 15 %
4	Poloha vzhledem k centru	okraj obce
5	Zástavba v okolí	smíšená
6	Inženýrské sítě	elektřina, voda
7	Doprava	autobus, vlak
8	Dojezd	po zpevněné komunikaci
9	Životní prostředí	bez poškození
10	Příslušenství nemovitosti	-

3.3.4 Obsah posudku

- Pozemek č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy

4. Posudek I – cena zjištěná

4.1 Popis postupu při analýze dat

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.

Pozemek č. parc. 1093/1

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. stoleté vody)	III	0,95
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



$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na IS: Pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,420}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar nebo velikost omezující jeho využití - nevýhodný tvar	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,970 * 0,420 = \mathbf{0,387}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1	1.098,-	0,387		424,93



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	1093/1	299	424,93	127.054,07
Stavební pozemek celkem			299		127.054,07
Pozemek č. parc. 1093/1 - zjištěná cena celkem					= 127.054,07 Kč

4.2 Výsledky analýzy dat

Pozemek č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy	127.054,07 Kč
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení dle § 50):	127.050,00 Kč

5. Posudek II – cena obvyklá

5.1 Popis postupu při analýze dat

5.1.1 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 zvláštní hodnota přikládaná 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 tísně. 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 kancelářů, 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 (obdobně, komerčně využitelné pozemky situované v obdobných areálech v rámci města) velmi málo. Obdobně pozemky se obchodují spíše ojedinele, v realitní inzerci se vyskytují pouze nabídky vykazující výrazné odlišnosti co se týče polohy, velikosti i možného využití.

S ohledem na výše uvedené je provedeno porovnání oceňovaného pozemku se známými realizovanými cenami obdobně situovaných pozemků určených k zastavění RD. Dlouhodobým sledováním místního realitního trhu bylo zjištěno, že prodejní cena obdobných pozemků dlouhodobě vykazuje značnou míru závislosti na ceně pozemků určených k zastavění rodinnými domy (obdobně situovaných v rámci města, příp. v nejbližším okolí). Cena obdobných komerčně využitelných pozemků se běžně pohybuje v rozmezí 50 až 70 % z ceny tzv. zainvestovaných pozemků určených pro výstavbu RD (inženýrské sítě na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci).

Z vlastní databáze byly vybrány celkem 4 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, 2020-12, V-11048/2020-806
4. Pozemek č. parc. 669/48, k. ú. Chlebičov, obec Chlebičov (ulice Hlavní)
Kupní cena: 1.800.000,- Kč
Výměra: 715 m²
Jednotková cena: 2.517,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2021-06, V-7357/2021-806



Výše uvedené pozemky byly v letech 2020 až 2021 prodány za průměrnou cenu ve výši 2.461,- Kč/m².

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m ²]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m ²]	Váha
1	Kylešovice	2.500,00	1,00	2.500,00	1 *)
2	Kateřinky u Opavy	2.408,00	1,00	2.408,00	1 *)
3	Kateřinky u Opavy	2.420,00	1,00	2.420,00	1 *)
4	Chlebičov	2.517,00	1,00	2.517,00	1 *)

*) použité váhy zohledňují míru shody s oceňovaným pozemkem

$$\underline{ZC} = (2.500,00 \cdot 1 + 2.408,00 \cdot 1 + 2.420,00 \cdot 1 + 2.517,00 \cdot 1) / 4 = \underline{2.461,- \text{ Kč/m}^2}$$

V tomto konkrétním případě lze předpokládat, že oceňovaný pozemek je v současné době v daném místě prodejny za cenu odpovídající 50 % z výše stanovené ceny pozemku pro výstavbu RD. Dolní hranice rozpětí byla použita z důvodu nepravidelného tvaru a malé velikosti pozemku a rovněž s ohledem na polohu pozemku v sousedství vodního toku Strouha.

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Koef.	ZCU [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč]
1093/1	2.461,00	0,50	1.230,50	299,00	367.919,50
Obvyklá cena celkem (po zaokrouhlení):				299,00	370.000,00

Obvyklá cena činí celkem (po zaokrouhlení): 370.000,00 Kč

5.2 Výsledky analýzy dat

Typ hodnoty	Cena celkem (Kč)
Věcná hodnota celkem H1	
Výnosová hodnota celkem H2	
Porovnávací hodnota H3	367.919,50
Odhad obvyklé ceny – názor odhadce	370.000,00

6. Odůvodnění

6.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy, obec Opava.

Pozemek je situován v Opavě, část obce Komárov, na křižovatce ulic Opavská a Hlavní, v komerčně užívaném areálu. Reálná možnost zástavby je limitována poměrně malou velikostí a nepravidelným tvarem pozemku, okruh potenciálních kupujících je tedy zřejmě omezen na vlastníky pozemků sousedních.



Uvedený odhad obvyklé ceny odpovídá sebraným a analyzovaným vstupním údajům, účelu ocenění a položeným otázkám.

Cena zjištěná v tomto konkrétním případě dosahuje pouze cca 34 % obvyklé ceny. Cena zjištěná nemá dostatečnou vypovídací schopnost (oceňovací předpisy využívají statistické údaje se zpožděním, dostatečně nezohledňují polohu a možnost budoucího zhodnocení pozemku).

6.2 Kontrola postupu

Při zpracování posudku bylo využito všech možných a dostupných zdrojů dat, tato data byla zpracována, analyzována a byly zformulovány výsledky této analýzy. Postup byl znalcem (v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti) zkontrolován.

7. Závěr

7.1 Citace odborné otázky

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí – pozemek č. parc. 1093/1, k. ú. Komárov u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 503).

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 503 bylo provedeno 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

7.2 Odpověď

Celková zjištěná cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

127.050,- Kč

t.j.slovy **stodvacetsedmtisíc**padesát korunčeských

Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

370.000,- Kč

t.j.slovy **třístasedmdesáttisíc** korunčeských



7.3 Podmínky správnosti závěru, příp. skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny.

V Opavě, dne 12. 1. 2022.

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. 2757-04/22 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2757-04/22.

Podpis znalce

- Přílohy:
1. Výpis z KN LV 503 – 1 strana
 2. Kopie územního plánu – 1 strana
 3. Kopie katastrální mapy – 1 strana
 4. Mapka okolí – 1 strana
 5. Kopie povodňové mapy – 1 strana



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2021 13:15:02

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

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711845 Komárov u Opavy

List vlastnictví: 503

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
1093/1	299	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MMOP-97780/2008 ze dne 05.09.2006.

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

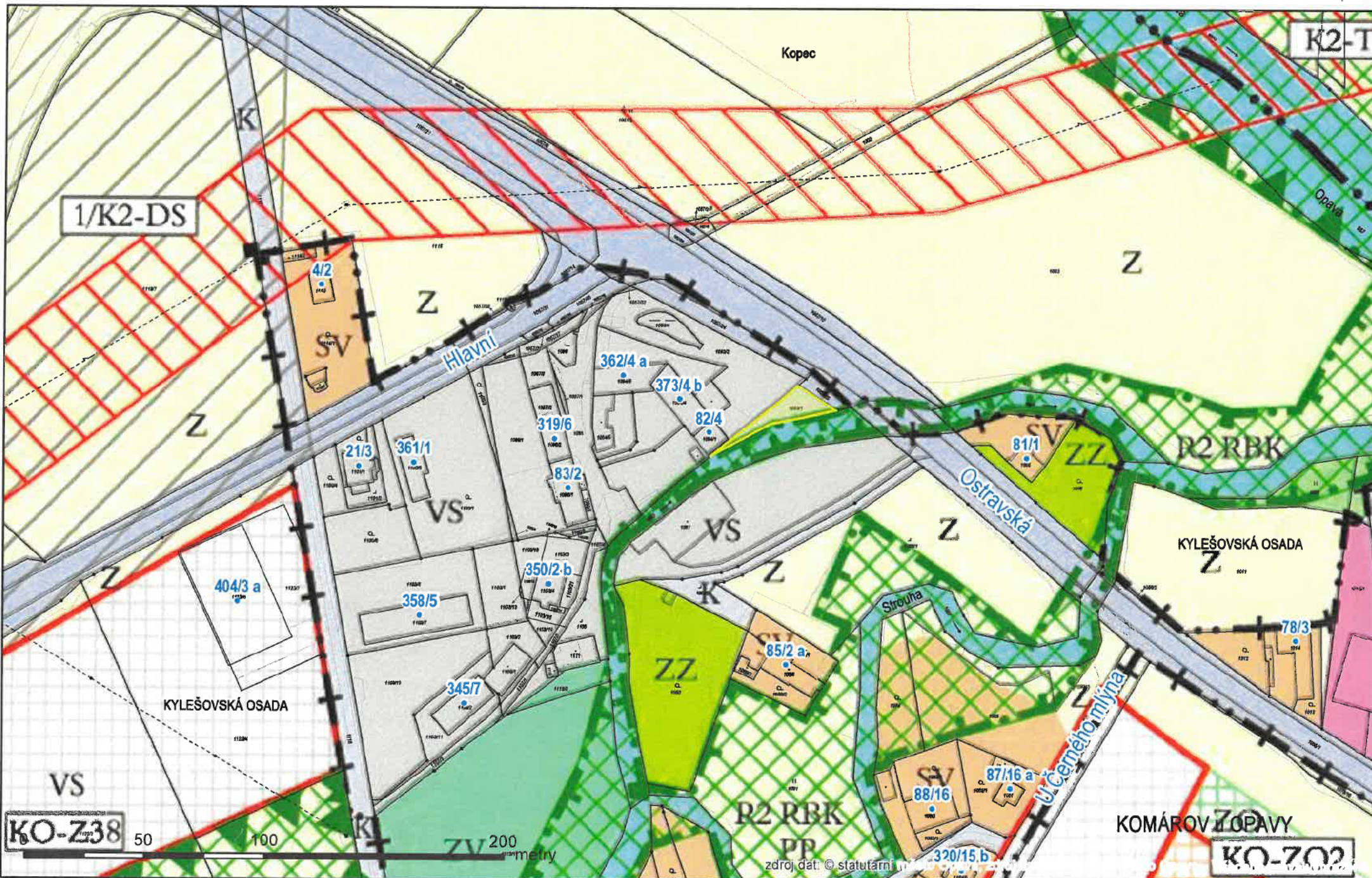
Z-17823/2008-806
RČ/IČO: 00300535

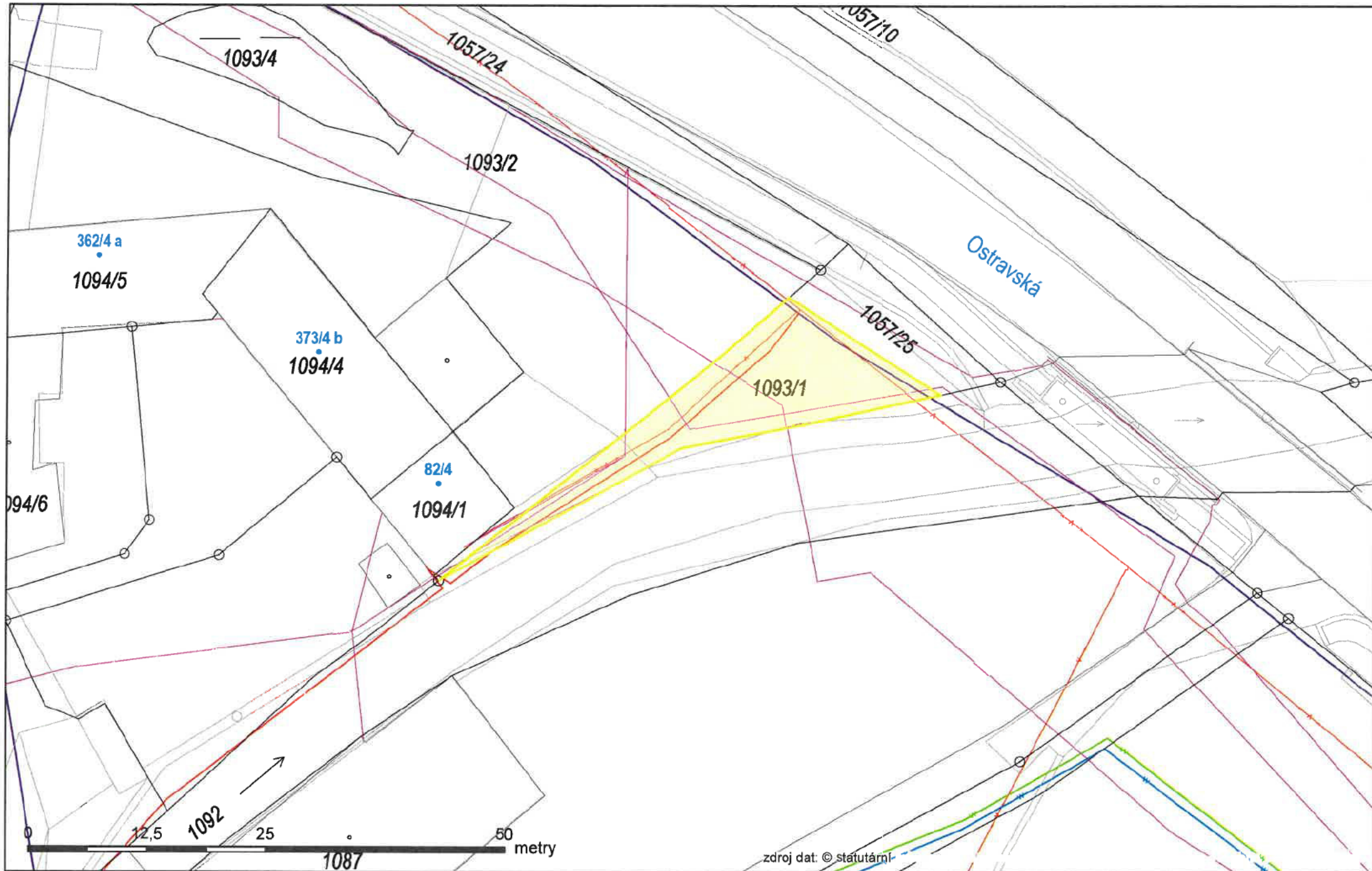
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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: 15.11.2021 13:34:25





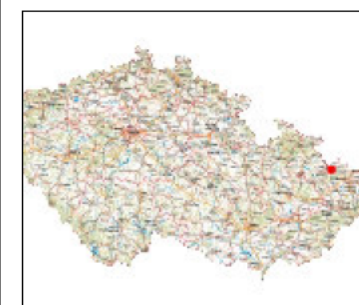
Mapka okolí



ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



- Obce
- Záplavové území Q100



0 0.1 Kilometers