

Věc: Výkup pozemku pro rozšíření výstavby Sběrného dvora, k.ú. Kylešovice

Předmět a účel výkupu: Jedná se výkup pozemku ve vlastnictví manželů Ing. [REDACTED] a Ing. [REDACTED] parc.č. 2150/1 – orná půda, o celkové výměře 3 831m², k.ú. Kylešovice.

Statutárním město Opava v současné době připravuje realizaci výstavby nového sběrného dvora v Opavě - Kylešovicích, a to na pozemcích ve svém vlastnictví parc.č. 2147/1 a parc.č. 2149/1, k.ú. Kylešovice. Předpokládaný termín realizace investiční akce je plánován na období 2023 - 2024.

O prodeji pozemku bylo s manželý [REDACTED] již dlouhodobě jednáno (cca 10 roků), doposud bez reálného výsledku.

Získáním předmětného pozemku do vlastnictví SMO dojde k možnosti úpravy rozsahu plánovaného sběrného dvora.

Situace: Viz snímek katastrální mapy

Vyjádření OŽP: viz příloha

Znalecké posudky:

- zadaný SMO Znalecký posudek č. 509-13/22 ze dne 20.10.2022 vyhotovený znalkyní Ing. Janou Kašparovou, cena obvyklá 3 461 120,00 Kč tj. 903,45 Kč/m²
- zadaný Ing. [REDACTED] Znalecký posudek č. 33607/23 ze dne 22.6.2023 vyhotovený Znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., cena obvyklá 4 980 300,00 Kč tj. 1 300,00 Kč/m²

Cena: celkem 4 600 000,00 Kč tj. 1 200,73 Kč/m² (cena dohodou)



MMOPP00N4649

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 27-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátil, primátorem
dále jen „kupující“

Prodávající: [REDACTED] á
Datum narození: [REDACTED]
Oba bytem: [REDACTED]
Číslo účtu: 8039399/0300
ID datové schránky: wp282p
dále jen „prodávající“

Článek II. Úvodní ustanovení

Prodávající jsou vlastníky (společné jmění manželů) pozemku parc. č. 2150/1, orná půda, o výměře 3831 m², ležícího v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „předmětný pozemek“).

Článek III.

1. Prodávající touto smlouvou prodávají kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajících za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.
2. Kupní cena činí **4.600.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony šest set tisíc korun českých) a byla stanovena dohodou.
3. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávajícím do 14 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajících uvedený v čl. I. této smlouvy.
4. Prodávající prohlašují, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky vyjma:
 - a) pachtu sjednaného Pachtovní smlouvou (Smlouvou o zemědělském pachtu) ze dne 17.10.2022 uzavřenou mezi prodávajícími jako propachtovatelem a ZEMĚDĚLSKOU a.s. Opava-Kylešovice, IČ 25345401, Bílovecká 167, 747 06 Opava jako pachtýřem (dále jen „Pachtovní smlouva“); Dodatkem k Pachtovní smlouvě ze dne 14.08.2023 (dále jen „Dodatek“) bude předmět pachtu sjednaný v Pachtovní smlouvě o předmětný pozemek, tj. o pozemek parc. č. 2150/1 omezen k datu 01.10.2023; Dodatek je nedílnou součástí a Přílohou této smlouvy,

- b) vedení energetického zařízení typu nadzemní síť VN v majetku ČEZ Distribuce, a.s., dle vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., č. j. 0101976319 ze dne 19. 07.2023,
- c) vedení plynárenského zařízení VTL ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o., dle vyjádření GasNet s.r.o., č. j. 5002861212 ze dne 20.07.2023,
- d) vedení nefunkčního plynárenského zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o., dle vyjádření GasNet, s.r.o., č. j. 5002861212 ze dne 20.07.2023.
5. Prodávající se zavazují a prohlašují, že předmětný pozemek nezatíží žádnou právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele předmětného pozemku jakkoli omezovaly ve výkonu jeho vlastnického práva k předmětnému pozemku. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávajících uvedených v tomto odstavci je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po oboustranném podpisu této smlouvy. Správný poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
8. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, 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, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku 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 IV. 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 vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Nedílnou součástí a Přílohou je Dodatek specifikovaný v čl. III. odst. 4 písm. a) této smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající 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.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo ...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za kupujícího:

Prodávající:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

manželé | ██████████

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

Horní nám. 69, 746 01 Opava
Odbor životního prostředí
Magistrátu města Opavy



Váš dopis zn:

Ze dne:

Naše značka: MMOP 126280/2022/ČeA

Vyřizuje: Ing. Albert Červený

Pracoviště: Krnovská 71C

Telefon: 553 756 872

Fax: 553 756 141

E-mail: albert.cerven@opava-city.cz

Datum: 06.10.2022

Magistrát města Opavy

Odbor majetku

zde

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	
podatelna	-7-
Došlo: 06.10.2022	Hok.
Č.j.: 126 863/2022	zn/zh.
Přílohy: 1	poč. lis. 1

sp. zn. 21427/2022/MTI

Návrh na pokus o koupi pozemku p.č. 2150/1 v k.ú. Kylešovice

Vážený pane vedoucí,

obracíme se na Vás v souvislosti s vypovězením smlouvy o pachtu pozemků se Zemědělskou a.s. Opava–Kylešovice, a v návaznosti na jednání o nové smlouvě Vám sdělujeme názor odboru životního prostředí. Jsme přesvědčeni o strategické výhodnosti získat do vlastnictví SMO pozemek p.č. 2150/1 v k.ú. Kylešovice, který sousedí s pozemky p.č. 2149/1 a 2147/7, na nichž má být realizován sběrný dvůr Na Šlofárně.

V důsledku nerealistických požadavků majitelů pozemků sousedících na obou stranách s pozemky určenými pro výstavbu sběrného dvora Na Šlofárně, byl nový sběrný dvůr naprojektován do omezených prostor, kdy budoucí využití je nadto dále limitováno ochrannými pásmy plynovodu.

Vzhledem k tomu, že odpadové hospodářství bude v nadcházejících letech hrát stále významnější roli, jsme přesvědčeni o potřebnosti disponovat i přilehlým pozemkem, který je ve vlastnictví: [REDAKCE] Projekt výstavby sběrného dvora připouští jeho rozšíření do tohoto prostoru.

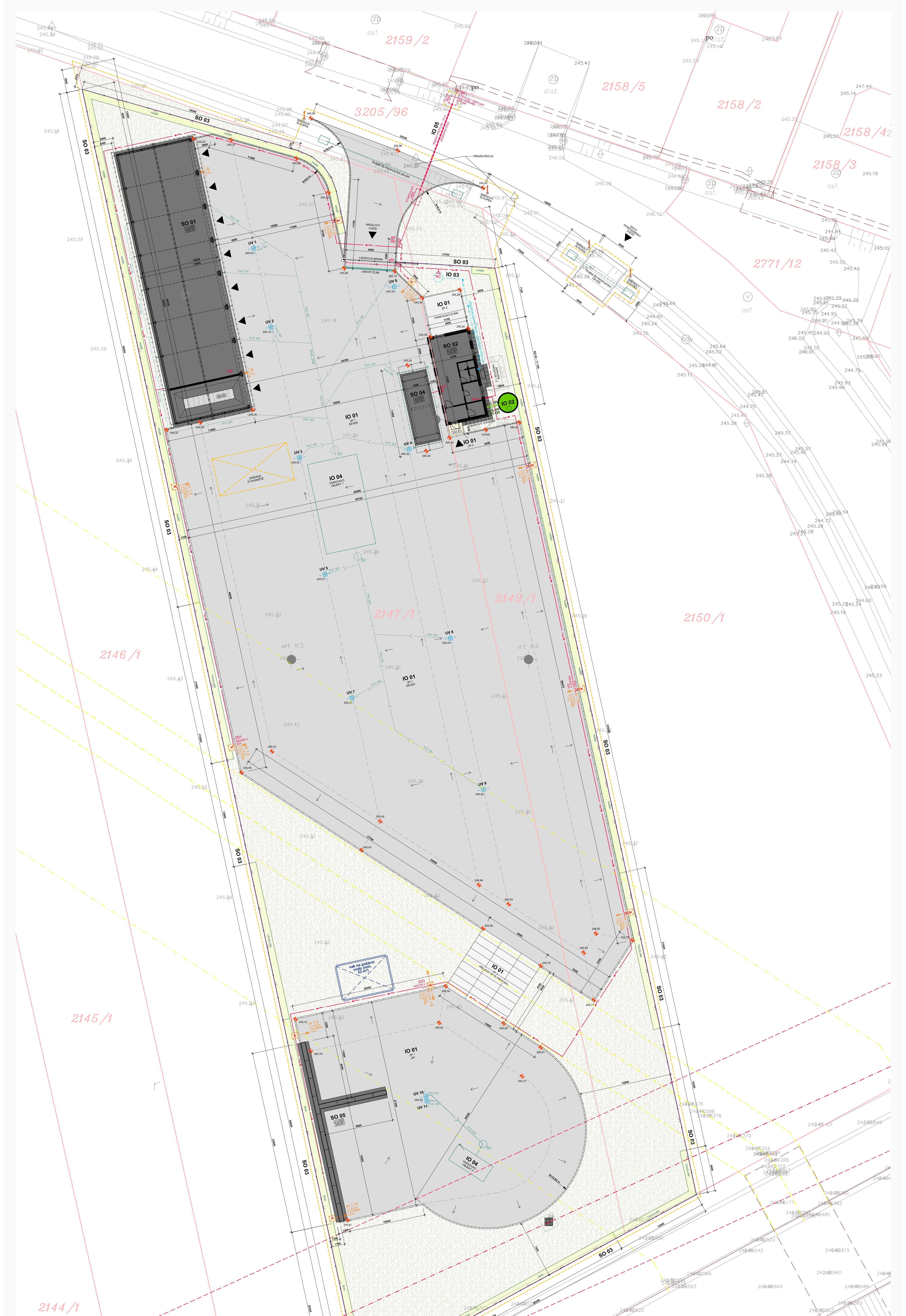
Je-li možné při vyjednávání o obnově pachtů s vedením Zemědělské a.s. zahrnout tento požadavek, prosím, aby tak bylo učiněno. Případné projednání na orgánech vedení města necháváme na Vás.

S pozdravem

Ing. Jiří Vaníček
vedoucí odboru životního prostředí

k.ú. Kylešovice





Seznam pozemků, které jsou dotčeny předmětnou stavbou:

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKŮ	VLASTNÍK	VYMĚRA	zp. ochrany nemovitosti
KN 2147/1	orná půda	Statutární město Opava, Horní náměstí 382/9, Město, 74601 Opava	5 987 m ²	ZPF
KN 2149/1	orná půda	Statutární město Opava, Horní náměstí 382/9, Město, 74601 Opava	1 417 m ²	ZPF
KN 3205/96	ostatní plocha (ostatní komunikace)	Statutární město Opava, Horní náměstí 382/9, Město, 74601 Opava	5 875 m ²	
KN 2150/1	orná půda	SJM Schreier Duhan Ing. a Schreierová Helena Ing., Hlavní 278/60, Kylesovice, 74706 Opava	1 831 m ²	ZPF

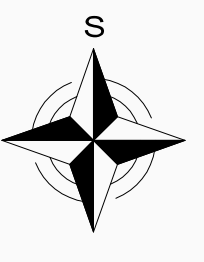
k.ú. 711 811 Kylesovice (okres Opava)

LEGENDA:

	NAVRHOVANE STAVEBNÍ OBJEKTY		HRANICE KN
	NAVRHOVANE KOMUNIKACE (ZP 1) (ASFALTOVÉ MANIPULAČNÍ PLOCHY)		STÁVAJÍCÍ POHOPRS
	NAVRHOVANE KOMUNIKACE (ZP 2) (PARKOVACÍ STAN)		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	NAVRHOVANE KOMUNIKACE (ZP 3) (PĚCHOVÉ PŘECHY A VTL PLYNOVODŮ)		ZÁJEZD STAVĚNÉ
	NAVRHOVANE KOMUNIKACE (ZP 4) (PŘESTUPOVÝ CHODNÍK SO D2)		DRÁŽENÍ ÚPCLNĚNÍ (p m)
	HADR OBECNÝ (CARPINUS BETULUS)		NAVRHOVANÉ BS
	BUK LESNÍ (FAGUS SYLVATICA)		ZB PROPUSKY DN (400)
	TAVOLNÍK VAM HOUITTEV (BPRIEA + VAM HOUITTER)		NAVRHOVANÁ DESŤOVÁ KANALIZACE (PVC 100, PVC 200)
	ZATRAVNĚNÍ		NAVRHOVANÁ DESŤOVÁ KANALIZACE (K2 160)
			PŘEDPOKLADANÁ TRASA VODOVODNÍ PŘÍPOJKY
			ROZVOVODY VN
			STÁVAJÍCÍ
			VTL PLYNOVOD
			CHRANĚNÉ PÁSMO VTL
			BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA VTL
			NADZEMNÍ VEDENÍ VN
			BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA VN

STAVEBNÍ OBJEKTY
 SO 01 - skladovací hala (s 0,000 + 245,45 m.n.m.)
 SO 02 - objekty občasný SD (s 0,000 + 245,23 m.n.m.)
 SO 03 - oplácnění a sadové úpravy
 SO 04 - mostní váňa (s 0,000 + 245,40 m.n.m.)
 SO 05 - betonový box (s 0,000 + 245,80 m.n.m.)

INŽENÝRSKÉ OBJEKTY
 IO 01 - KOMUNIKACE A ZJEVĚNÉ PLOCHY
 IO 02 - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE + JMKNA NA VYVÁŽENÍ
 IO 03 - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA + VRT S TRVALOU ŽIVOTNOSTÍ
 IO 04 - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD
 IO 05 - AREÁLOVÉ ROZVOVODY VN A VO



ZHOTOVITEL:	AGROPROJEKT JHLAVA spol. s r.o., Strojnická 47, 586 01 Jihlava, www.agroprojektjihlava.cz, +420 56 721 00 66		
ZODP. PROJEKT:	VYPRACOVAL	ZPRACOVATEL DÍLČÍ ČÁSTI	
Ing. J. Mikulášek	Jan Diviš		
KRAJ: MSK	MÍSTO: k.ú. 711 811 Kylesovice (okres Opava)	FORMAT:	12 x A4
AKCE: KYLEŠOVICE - SBĚRNÝ DVŮR	Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava; IČ: 003 00 535	DATUM:	5 / 2022
		STUPĚN:	DPS
		ČÍSLO ZAKÁZKY:	20 028 03
VYKRES: SITUÁČNÍ VÝKRES - KOORDINAČNÍ		MĚŘÍTKO:	1 : 200
		ČÍSLO VYKRESU:	C.2

DO KONTAKTU LZE POUŽÍVAT POUZE VE SMYSLU PŘÍBLIŽNÉ SMLUVY O DÍLO, VYKRES, ČI JEHO ČÁSTI MŮŽE BYT KOPÍROVÁN NEBO JINÝM ZPŮSOBEM ROZŠÍŘOVÁN POUZE PO PŘEDCHOZÍM DOHLÁŠENÍ AUTORA.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 509-13/22

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č. 2150/1 - orná půda v k.ú. Kylešovice, 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

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.10.2022

Vyhotoveno: V Opavě 31.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je aktualizace znaleckého posudku č. 461-02/20 ze dne 16.2.2020 na ocenění pozemku p.č. 2150/1 - orná půda v k.ú. Kylešovice – oceňovaný pozemek je zapsán v na LV č. 39. Výsledné hodnoty jsou v tomto znaleckém posudku vnímány jako ceny konečné. V případě nutnosti evidovat DPH se tak jedná o cenu již zahrnující DPH.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění obvyklou cenou

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat byly veřejně dostupné datové zdroje a informace poskytnuté zadavatelem. Dále byla požitá databáze nemovitostí inzerovaných k prodeji.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z Katastru nemovitostí

Objednávka č. O/MMI/0825/2022

Územní plán města Opava

Inzerce nemovitostí

Informace o cenových údajích z Katastru nemovitostí

Poznátky z prohlídky nemovitosti ze dne 20.10.2022

Dokument MF ČR „Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot dle zákona o oceňování majetku“ ze dne 26.01.2022

Programe NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

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 424/2021 Sb.

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.

Dále byla počita databáze nemovitostí inzerovaných k prodeji a informace o cenových údajích z katastru nemovitostí.

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. 2150/1
Adresa předmětu ocenění:	Opava-Kylešovice Opava-Kylešovice
LV:	39
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kylešovice
Počet obyvatel:	55 996

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 098,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje



Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází při křižovatce silnice II/461 (jižní obchvat Opavy) a ul. Hlavní v k.ú. Kylešovice. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je mimo zastavěné území obce (dle stavu k 1.4.2017). Dle územního plánu je pozemek vedený v oblasti určené k zastavění objekty výrobními smíšenými. Část pozemku o velikosti cca 400 m², sousedící se silnicí II/461 je vedená v oblasti ochranné zeleně. Na pozemku se nachází vedení vysokotlakého plynu a nadzemní vedené vysokého včetně ochranného pásma, a to o výměře cca 1000 m². Na pozemek zasahuje také ochranné pásmo místní komunikace ul. Hlavní, a to o výměře cca 40m². K pozemku nejsou přivedeny přípojky inženýrských sítí.

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.

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

K1 - zohledňuje polohu nemovitosti a oblíbenost lokality

K2 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí

K3 - zohledňuje ostatní vlivy např. využitelnost pozemku a možnost zastavění, kvalitu nabídky a pod.

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 m² 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., 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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,850}$$

1. Pozemek p.č. 2150/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,850}$

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: Vlivy snižující cenu - vedení VTL plynu, vedená NV vč. ochranných pásem a ochranné pásmo místní komunikace	I	-0,07

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,930 * 0,850 = \mathbf{0,791}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 098,-	0,791	0,300	260,56


Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2150/1	3 831	260,56	998 205,36
Stavební pozemek - celkem			3 831		998 205,36

Pozemek p.č. 2150/1 - zjištěná administrativní cena celkem = 998 205,36 Kč

4.3. Ocenění cenou obvyklou (tržní)

Porovnávání nemovitosti

A)			
Nemovitost:	pozemek	Opava, Vávrovice	
Plocha pozemku:	22 500 m ²		
Cena za nemovitost:	1 100,00 Kč/m ²		
Popis nemovitosti:	komerční pozemek se stavebním povolením, dle ÚP sklady, výroba, lehký průmysl-VL, IS na hranici, cena dle info makléře		
Hodnocení: (koeficienty)			
	<i>redukce pramene ceny</i>	0,90	
K1	lokalita	1,10	
K2	přístup a IS	1,20	
K3	hodnocení znalce	1,10	
Výsledný koeficient KC:		1,45	
Jenotková cena :	1 100,00	Kč/m ²	
Upravená jedn. cena:	681,82	Kč/m²	



zdroj: www.sreality.cz

B)

Nemovitost: **pozemek Opava, Jaktář**
 Plocha pozemku: **6 134,00 m²**
 Cena za nemovitost: **2 502,45 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: **komerční pozemek, dleUP smíšené výrobní a služby, u výpadovky, voda a elektřina na pozemku, plyn mimo pozemek, cena pozemek**

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,90</i>
K1	lokality	1,20
K2	přístup a IS	1,20
K3	hodnocení znalce	1,30

Výsledný koeficient KC: **1,87**Jenotková cena : 2 502,45 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

Upravená jedn. cena: **1 203,10 Kč/m²****C)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Vávrovice**
 Plocha pozemku: **31 035 m²**
 Cena za nemovitost: **1 128,76 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: **po komerční výstavbu, IS v okolí, cena za nemovitost**

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	1,10
K2	přístup a IS	1,10
K3	hodnocení znalce	1,10

Výsledný koeficient KC: **1,33**Jenotková cena : 1 128,76 Kč/m²

zdroj: Katastr nemovitostí, www. mapy.cz.

Upravená jedn. cena: **848,05 Kč/m²****D)**

Nemovitost: **pozemek Opava, Kateřinky**
 Plocha pozemku: **3 382 m²**
 Cena za nemovitost: **510,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: **pro komerční využití, rekreace, bez IS, prodej 2021**

Hodnocení: (koeficienty)

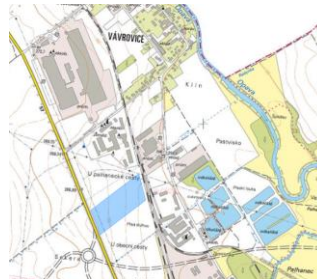
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	1,20
K2	přístup a IS	0,80
K3	hodnocení znalce	0,70

Výsledný koeficient KC: **0,67**Jenotková cena : 510,00 Kč/m²

zdroj: Katastr nemovitostí, www. mapy.cz.

Upravená jedn. cena: **758,93 Kč/m²**

E)			
Nemovitost:	pozemek	Opava, Vávrovice	
Plocha pozemku:	39 429 m²		
Cena za nemovitost:	1 356,87	Kč/m²	
Popis nemovitosti:	pro komerční využití, IS v okolí, ochranné pásmo železnice a část pro zeleň, prodej 2022		
Hodnocení: (koeficienty)			
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>	
K1	lokality	1,10	
K2	přístup a IS	1,10	
K3	hodnocení znalce	1,10	
Výsledný koeficient KC:		1,33	
Jenotková cena :	1 356,87	Kč/m ²	
Upravená jedn. cena:	1 019,44	Kč/m²	
			zdroj: Katastr nemovitostí, www. mapy.cz.



Porovnání cen

označení	lokality	výměra v m ²	upravená jednotková cena za 1 m ²
A	Opava, Vávrovice	22 500	682,76 Kč
B	Opava, Jaktář	6 134	1 204,39 Kč
C	Opava, Vávrovice	31 035	848,69 Kč
D	Opava, Kateřinky	3 382	761,19 Kč
E	Opava, Vávrovice	39 429	1 020,20 Kč

Maximální cena	1 204,39 Kč / m ²
Minimální cena	682,76 Kč / m ²
Průměrná cena	903,45 Kč / m ²

Ocenění

Výměra pozemku 3 831 m²
 Jednotková cena za 1m² 903,45 Kč
 3 831 x 903,45 = 3 461 116,95 Kč

Pozemek p.č. 2150/1 – stanovená obvyklá (tržní) cena celkem 3 461 116,95 Kč

4.4. Výsledky analýzy dat

- Ocenění cenou administrativní – pozemek p.č.2150/1 998 205,36 Kč
- Ocenění cenou obvyklou (tržní) – pozemek p.č. 2150/1 3 461 116,95 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Cena administrativní stanovená dle cenového předpisu je ceny bez DPH.

V porovnání byly použity ceny inzerované k prodeji a ceny realizovaných prodejů evidované v katastru nemovitostí. Jedná se o ceny konečné, proto i **cena stanovená porovnáním je cena konečná, včetně DPH.**

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

Úkolem je aktualizace znaleckého posudku č. 461-02/20 ze dne 16.2.2020 na ocenění pozemku p.č. 2150/1 - orná půda v k.ú. Kylešovice – oceňovaný pozemek je zapsán v na LV č. 39. Výsledné hodnoty jsou v tomto znaleckém posudku vnímány jako ceny konečné. V případě nutnosti evidovat DPH se tak jedná o cenu již zahrnující DPH.

1. Cena administrativní

Pozemek p.č. 2150/1 - výsledná cena celkem: **998 205,36 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 998 210,00 Kč

Slovy : Devětsetdevadesátosmtisícdvěstědeset korun českých

2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemek p.č. 2150/1 - výsledná cena - celkem: **3 461 116,95 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 461 120,00 Kč

Slovy : Třimilionyčtyřistašedesátjedentisícjedenostodvacet 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

Nebyli přizváni

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202216.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 033607/2023

PŘEDMĚT POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny pozemku p. č. 2150/1 zapsaného na LV č. 39 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Cena je určena pro účely jednání o uzavření smlouvy. Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

ZADAVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Ing. Dušan Schreier, Hlavní 278/40, Kylešovice, 747 06 Opava

ZPRACOVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář qdq services, s.r.o., IČ: 26878313, Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava

DATUM OCENĚNÍ

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 22. 6. 2023.

DATUM ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

22. 6. 2023

ČÍSLO VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Vyhotovení č. 2 z celkem 3 vyhotovení.

POČET STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek má celkem 8 stran a 5 stran příloh.

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 INFORMACE O POZEMKU	3
2.2 KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTOMAPA.....	3
2.3 INFORMACE O OBCI	3
2.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA OPAVY	3
2.5 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	3
2.6 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA	4
3. NÁLEZ	4
3.1 INFORMACE O OBCI A POZEMKU	4
3.2 ANALÝZA TRHU	5
3.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ	5
3.3.1 <i>Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou</i>	5
3.3.2 <i>Určení zjištěné ceny nemovitých věcí</i>	6
3.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	6
4. POSUDEK.....	6
4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
5. ODŮVODNĚNÍ	7
5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
6. ZÁVĚR.....	7
7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.	8

SEZNAM PŘÍLOH

1. Informace o pozemku
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Územní plán města Opavy – předmětná část
5. Fotodokumentace pořízená znaleckou kanceláří na místním šetření

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky zadavatele uvedeného na titulní straně posudku. Podle této objednávky je úkolem znalecké kanceláře:

Stanovit obvyklou cenu pozemku p. č. 2150/1 zapsaného na LV č. 39 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku (tj. cenu nemovitých věcí).

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zadavatelem poskytnuty, případně znaleckou kanceláří opatřeny následující podklady. Informace byly čerpány z veřejných seznamů provozovaných státem (katastr nemovitostí, sbírka zákonů) a také předložené zadavatelem posudku. Tyto informace a podklady považuje znalecká kancelář za věrohodné. Prohlídku pozemku provedl pracovník znalecké kanceláře a zjištěný skutečný stav oceňovaného pozemku je tudíž také věrohodný.

2.1 INFORMACE O POZEMKU

Vyhotoveno na internetu na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz> dne 21. 6. 2023.

Okres: Opava (kód č. CZ0805)
Obec: Opava (kód č. 505927)
Katastrální území: Kylešovice (kód č. 711811)
List vlastnictví č.: 39

2.2 KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTOMAPA

Vyhotovené na internetu na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz> dne 21. 6. 2023.

Okres: Opava (kód č. CZ0805)
Obec: Opava (kód č. 505927)
Katastrální území: Kylešovice (kód č. 711811)
Měřítko: 1:2000

2.3 INFORMACE O OBCI

Znalecká kancelář zjistila údaje o obci potřebné k ocenění pozemku z webových stránek obce (<https://www.opava-city.cz/cz/>), Malého lexikonu obcí, Regionálního informačního servisu (<https://www.risy.cz/cs/>), územního plánu obce a mapového portálu www.mapy.cz.

2.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA OPAVY

Územní plán města Opavy schválilo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 11. 12. 2017, územní plán nabyt účinnosti dne 2. 1. 2018. V současné době je dostupná změna č. 2, která nabyt účinnosti dne 19. 1. 2023. Dostupný zde <https://www.opava-city.cz/cz/mesto-urad/rozvoj-mesta/uzemni-planovani/platny-uzemni-plan-opavy.html>

2.5 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření konané dne 21. 6. 2023 bylo provedeno za účelem prohlídky oceňovaného pozemku na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znaleckou kancelář: Ing. Jan Sedláček
Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
- za zadavatele posudku: nikdo nebyl přítomen

2.6 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášek 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni ocenění.
- [4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008.
- [5] BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2021. *Soudní inženýrství*, 2020, č. 4, s. 49-64.
- [6] IVSC. *International Valuation Standards*. London: IVSC, 2022. ISBN 978-0-9931513-4-7
- [7] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.
- [8] MFČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). 2014. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [9] ORT, P., ŠTEFLOVÁ ORTOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017, 144 s.
- [10] TEGoVA. *European Valuation Standards* 9th Edition. Belgie: TEGoVA. 2020. 400 s. ISBN 9789081906050.

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O OBCI A POZEMKU

Na základě prohlídky oceňovaných nemovitých věcí a zjištění relevantních informací o obci, v níž se oceňované nemovité věci nachází, lze uvést následující zjištění.

Statutární město Opava je významným městem regionu s 54 840 obyvateli. Město Opava leží při silnici I/11, která spojuje Bruntál s Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť s mnoha supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, gymnázium, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, fotbalový a zimní stadion. Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Kylešovice, a to na jeho východním okraji. Nachází se mezi ulicemi Hlavní a silnicí II/461. V okolí se nachází převážně výrobně-skladovací areály.

Pozemek p. č. 2150/1 o výměře 3 831 m² je veden v katastru nemovitostí druhem orná půda. Na místním šetření bylo zjištěno, že pozemek je v současné době využíván k zemědělským účelům. Pozemek je podle údajů v evidenci LPIS ke dni 22. 6. 2023 užíván společností ZEMĚDĚLSKÁ a.s. Opava-Kylešovice. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách „VS – Plochy smíšené obytné“ a „ZO – Plochy zeleně ochranné“. Do plochy ZO zasahuje ochranné pásmo nadzemního energetického vedení vysokého napětí.

3.2 ANALÝZA TRHU

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek zařazený v územním plánu v ploše „SV – plochy smíšené obytné venkovské“ a „ZO – Plochy zeleně ochranné“. V daném případě představuje nejlepší a nejvyšší využití stav dle územního plánu. S daným typem pozemků se poměrně běžně obchoduje a lze tedy získat informace o realizovaných cenách v dané lokalitě.

3.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

3.3.1 Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

Úkolem znalecké kanceláře je určit cenu obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována v § 2 odst. 2 následujícím způsobem:

„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.“

Postup určení obvyklé ceny je dále upřesněn v § 1a oceňovací vyhlášky. Na základě těchto ustanovení a doporučení v odborné literatuře je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Cena obvyklá je určena porovnávacím způsobem na základě sjednaných cen (tj. cen, za které byly uskutečněny převody vlastnického práva).
2. Je určena základní jednotky pro porovnání (zpravidla Kč/m²) a parametry s významným podílem na výši ceny (např. způsob využití pozemku, přístupnost, velikost pozemku apod.).
3. Jsou vyhledány převody obdobných nemovitých věcí. Soubor pro porovnání přitom obsahuje nejméně 3 obdobné předměty vybrané podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
4. Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, přičemž se mj. určí rozdíly mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění v souboru pro porovnání.
5. Sjednané ceny se upraví v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Tato odchylka způsobená korekcí je řádně odůvodněna.
6. Soubor upravených cen se vyhodnotí (případně se vyloučí odlehlé údaje), přičemž výsledkem tohoto vyhodnocení je odhad intervalu, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat.
7. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalecké kanceláře, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Stanovení výše obvyklé ceny tedy závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat vyšší obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecká kancelář nalezne. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

3.3.2 Určení zjištěné ceny nemovitých věcí

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění ke dni ocenění. Postup ocenění stanovený cenovým předpisem je nutné dodržet a oceňovatel jej nesmí žádným způsobem upravovat. Úkolem oceňovatele je tudíž „pouze“ přesně aplikovat příslušná ustanovení uvedených právních předpisů na oceňovanou nemovitou věc.

3.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář vyhledávala k porovnání skutečně realizované prodeje obdobných pozemků, v daném případě pozemky situované v okrajových částech města Opavy, které se nachází v plochách VS. S ohledem na omezené množství prodejů v dané lokalitě byly do vzorku zařazeny kupní smlouvy uzavřené od listopadu roku 2021.

Vyhledány byly celkem tři prodeje obdobných pozemků. Tyto pozemky jsou blíže popsány v části 4.1.1 znaleckého posudku. Informace o porovnávaných nemovitých věcech byly získány z veřejně dostupných zdrojů nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapy, aplikace Panorama na www.mapy.cz a Street View v aplikaci Google Maps. Jejich prohlídka nebyla z ekonomických důvodů provedena, což je ve znalecké praxi u posudků s obdobným zadáním obvyklé.

4. POSUDEK

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Informace o pozemcích, které jsou součástí souboru pro porovnání, jsou pro přehlednost uvedeny v tabulce.

Stanovení ceny pozemku porovnáním nemovitých věcí - popis					
Č.	Lokalita	Pozemek p. č.	Plocha	Datum prodeje / Číslo řízení	Popis
1	Kateřinky u Opavy	St. 933	191 m ²	24. 11. 2021 V-1338/2022-806	Pozemek zastavěný stavbou v ploše VS, který je přístupný z ulice U Cukrovaru. Okolí tvoří převážně výrobně-skladovací objekty.
2	Jaktař	2744/7	15 m ²	11. 8. 2022 V-7458/2022-806	Nezastavěný pozemek v ploše ZO, který je součástí areálu v ploše VS. Do pozemku zasahuje ochranné pásmo nadzemního energetického vedení nízkého napětí. Pozemek je přístupný ze silnice I/11. Pozemek se nachází na okraji města. V okolí pozemku se nachází zemědělské pozemky.
3	Komárov u Opavy	1093/1	299 m ²	27. 1. 2023 V-966/2023-806	Nezastavěný pozemek v ploše VS. Pozemek je součástí prodejny a opravny zahradní techniky. Pozemek je přístupný z ulice Hlavní. Na pozemku se nachází nadzemní energetické vedení nízkého napětí a taktéž do něj zasahuje jeho ochranné pásmo.

Stanovení ceny pozemku porovnáním nemovitostí jako celku - analýza							
Č.	Číslo řízení	Kupní cena jednotková	K1 lokalita	K2 přístup a součásti	K3 využití	Koeficient celkový (K1×K2×K3)	Upravená cena jednotková
1	V-1338/2022-806	2 035 Kč/m ²	1,10	1,00	1,15	1,27	1 602,36 Kč/m ²
2	V-7458/2022-806	1 000 Kč/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1 000,00 Kč/m ²
3	V-966/2023-806	1 233 Kč/m ²	0,95	1,00	1,00	0,95	1 297,89 Kč/m ²
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem – aritmetický průměr							1 300,08 Kč/m ²
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem (zaokrouhлено na celé Kč)							1 300,00 Kč/m ²
Cena pozemku p. č. 2150/1 (1 300,00 Kč/m ² × 3 831 m ²)							4 980 300,00 Kč

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient úpravy na lokalitu)* – porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů. Zohledněna byla především dopravní dostupnost a charakter okolní zástavby.
- *K2 (Koeficient úpravy na přístup)* – hodnocena možnost přístupu na pozemek a součásti pozemku, zejména trvalé porosty nebo drobné stavby a venkovní úpravy.
- *K3 (Koeficient úpravy na využití pozemku)* – hodnoceno skutečné a potenciální využití pozemku zejména z hlediska jeho velikosti, tvaru a zařazení v územním plánu. V daném případě bylo přihlíženo zejména k částem pozemků, které se nachází v plochách ZO a k ochranným pásmům, které do určité míry omezují jejich využití.
- *KC Koeficient celkový - KC = (K1 × K2 × K3)*
- *Upravená cena = jednotková cena ÷ KC*

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00. Ceny jsou následně vyhodnoceny pomocí prostého aritmetického průměru (tj. všechny hodnoty jsou stejně důležité), který znalecká kancelář považuje v daném případě za nejvhodnější, neboť kvalitativní úprava byla již provedena pomocí koeficientů.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář v částech 2 a 3 znaleckého posudku popsala, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav pozemku. Na základě tohoto stavu provedla v části 4 podle metodiky popsané v části 3 jeho ocenění. Obvyklou cenu oceňovaného pozemku stanovujeme na základě ocenění porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znalecké kanceláři se podařilo vyhledat dostatečné množství srovnatelných nemovitostí a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Na základě provedených výpočtu lze proto uzavřít, že obvyklá cena pozemku je následující:

Nemovité věci	Cena
Pozemek p. č. 2150/1	4 980 300,00 Kč
Obvyklá cena pozemku	4 980 300,00 Kč

6. ZÁVĚR

Zadavatel zadal znalecké kanceláři následující odbornou otázku:

Stanovit obvyklou cenu pozemku p. č. 2150/1 zapsaného na LV č. 39 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Odpověď znalecké kanceláře na odbornou otázku:

Obvyklá cena pozemku p. č. 2150/1 zapsaného na LV č. 39 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 22. 6. 2023 ve výši:

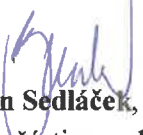
4 980 300,00 Kč

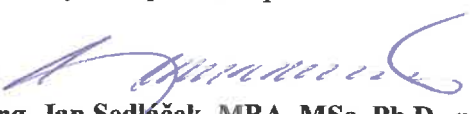
slovy: Čtyřmilionydevětsetosmdesátisícitřista Kč

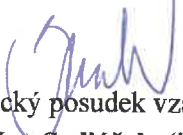
Obvyklá cena byla určena porovnáním na základě vyhodnocení souboru cen obdobných pozemků, kterých bylo v daném případě dostatečné množství.

7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.

Na zpracování níže uvedených částí znaleckého posudku se podílel:


Ing. Jan Sedláček, nar. 19. 12. 1954, bytem Lidická 733/5, 746 01 Opava
všechny části posudku společně


Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., nar. 15. 11. 1982, bytem Lidická 733/5, 746 01 Opava
všechny části posudku společně


Znalecký posudek vzal na vědomí za znaleckou kancelář dne 22. 6. 2023

Ing. Jan Sedláček, (jednatel společnosti).

Znalecký posudek je oprávněna osobně stvrdit nebo doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah na žádost orgánu veřejné moci **Ing. Jan Sedláček a Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.**

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA


Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., která je zapsána v I. oddílu Seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR s oprávněním podávat znalecké posudky v následujících znaleckých oborech, odvětvích a specializacích:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků jako položka číslo 033607/2023.

V Opavě dne 22. 6. 2023




Ing. Jan Sedláček
znalec v oboru Ekonomika,
odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí