

DOŠLO DNE: 27.9.2023 ČÍSLO JEDNACÍ: 13719/23

Žadatel:

Věc: Způsob prodeje části pozemku parc.č. 1884/1 - ostatní plocha, označené dle GP novým parc.č. 1884/6 - ostatní plocha, a pozemků parc.č. 1888/1 a parc.č. 1885/1 - oba zahrada, vše k.ú. Opava – Předměstí (dále jen „předmětné pozemky“)

Předmět a účel prodeje:

Prodej předmětných pozemků o celkové výměře 1.244 m². Z pozemku parc.č. 1884/1 byla na základě požadavku OHA oddělena část pozemku o šíři 1 m kolem komunikace za účelem rozšíření veřejného prostoru.

Cena dle znaleckého posudku byla stanovena znaleckým posudkem ve výši 3.034,00 Kč/m² (cena včetně DPH), celkově 3.774.296,00 Kč.

Po Radou SMO dne 13.9.2023 č.u. 1268/26 RM 23 1) schváleném způsobu prodeje byla podána 1 nabídka ve výši 3.100,00 Kč/m², tj. 3.856.400,00 Kč.

Další žadatel, společnost UNNI Development lambda s.r.o., Bechyňova 4087, Havlíčkův Brod, po schváleném způsobu prodeje nereagoval.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena: 3.856.400,- Kč (3.100,- Kč/m²) – nejvyšší nabídka vč. DPH

Cena dle schválených Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15.4.2008 č.u. 226/11 ZM 08

a dle Upravené přílohy 1 k zásadám převodu a nabytí nemovitostí schválené ZMO dne 9.9.2019

Stanoviska:

Porada vedení: 15.11.2022 souhlasí s prodejem pozemků v této lokalitě jako celku

RMO: 31.5.2023 č.u. 885/18 RM 23 1) schvaluje záměr prodeje

ZMO:

Zveřejnění: č. 323/23 (od 6.6.2023 do 22.6.2023)

Ginis: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek

Radě SMO je předložena forma prodeje obálkovou metodou, viz níže uvedené podmínky prodeje:

- protože OMM eviduje více zájemců o předmětné pozemky, rozhodne se mezi nimi obálkovou metodou, kdy kritérium pro výběr žadatele bude nejvyšší nabídnutá kupní cena
- celková výměra předmětných pozemků je 1.244 m²
- kritériem prodeje bude nejvyšší nabídka kupní ceny za 1 m², minimální nabídková kupní cena je stanovena znaleckým posudkem ve výši 3.034,00 Kč/m² (cena včetně DPH), celkově 3.774.296,00 Kč
- žadatelé mohou své nabídky na koupi pozemku podávat v termínu do 2.10.2023 do 13:00 hodin v zalepené obálce označené textem **"NEOTVÍRAT" - nabídka na koupi částí pozemku parc.č. 1884/1, označené novým parc.č. 1884/6, a pozemků parc.č. 1888/1 a parc.č. 1885/1 , vše k.ú. Opava - Předměstí** na podatelně Magistrátu města Opavy, Horní náměstí 69. Později podané nabídky nebudou hodnoceny.
- znalecký posudek č. 6559/2023, zhotoven soudním znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou dne 15.2.2023, je k nahlédnutí na požádání
- statutární město Opava si vyhrazuje možnost nevybrat žádného ze zájemců, případně zrušit záměr prodeje kdykoliv v jeho průběhu bez udání důvodu.
- prodej předmětných pozemků bude podléhat 21% DPH, jelikož pozemek je určen územním plánem k zástavbě rodinnými domy. Z vysoutěžené kupní ceny tedy statutární město Opava odvede 21 % DPH.



MMOPP00N44RG

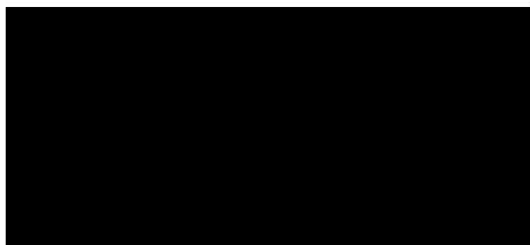
KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol: 9007106777
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

Kupující:

Datum narození:
Bytem:
E-mailová adresa:
ID datové schránky:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 1885/1**, zahrada (dále také jen „**pozemek parc. č. 1885/1**“), **pozemku parc. č. 1888/1**, zahrada (dále také jen „**pozemek parc. č. 1888/1**“) a **pozemku parc. č. 1884/1**, ostatní plocha (dále také jen „**původní pozemek parc. č. 1884/1**“), ležících v katastrálním území Opava-Předměstí.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 6114-38/2023, který je Přílohou 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z původního pozemku parc. č. 1884/1 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 1884/6**, o výměře 966 m², v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**pozemek parc. č. 1884/6**“).
3. Pozemek parc. č. 1885/1, pozemek parc. č. 1888/1 a pozemek parc. č. 1884/6 budou v této smlouvě dále 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 3.856.400,- Kč, tj. 3.100,00 Kč/m².
2. Kupní cena u pozemku parc. č. 1885/1, který účetní jednotka vede v evidenci obchodního majetku činí 248.000 Kč a je dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), cenou včetně 21 % DPH. Datum povinnosti přiznat daň nastává ke dni podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Kupní cena u pozemků parc. č. 1884/6 činí 2.994.600 Kč a u parc. č. 1888/1 činí 613.800 Kč, tato cena není předmětem daně z přidané hodnoty, účetní jednotka tyto pozemky nevede v evidenci obchodního majetku.

3. Kupní cenu ve výši 3.856.400,- Kč se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy na variabilní symbol uvedený tamtéž, a to do 30 (třiceti dnů) ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn zaplacením celé kupní ceny. To znamená, že kupující nemůže nabýt vlastnické právo k předmětným pozemkům a vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Proávající návrh podá nejpozději do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude splněna poslední z těchto podmínek – uveřejnění této smlouvy v registru smluv a zaplacení celé kupní ceny kupujícím prodávajícímu.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Kupující bere na vědomí, že se na pozemku parc. č. 1884/6 nachází nebo ochranným pásmem zasahuje komunikační zařízení typu podzemní síť komunikačního vedení (střet) v majetku Telco Pro Services, a.s., dle vyjádření Telco Pro Services, a.s., č. j. 0201637896 ze dne 19. 10. 2023, které je Přílohou 2 a nedílnou součástí této smlouvy a dále se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu podzemní síť NN (střet), podzemní síť VN (střet) a nadzemní síť NN (střet) v majetku ČEZ Distribuce, a.s., dle vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., č. j. 0102025719 ze dne 19. 10. 2023, které je Přílohou 3 a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy jí podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. 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 předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 06. 06. 2023 do 22. 06. 2023 pod pořadovým číslem 323/23.

8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo

V Opavě dne

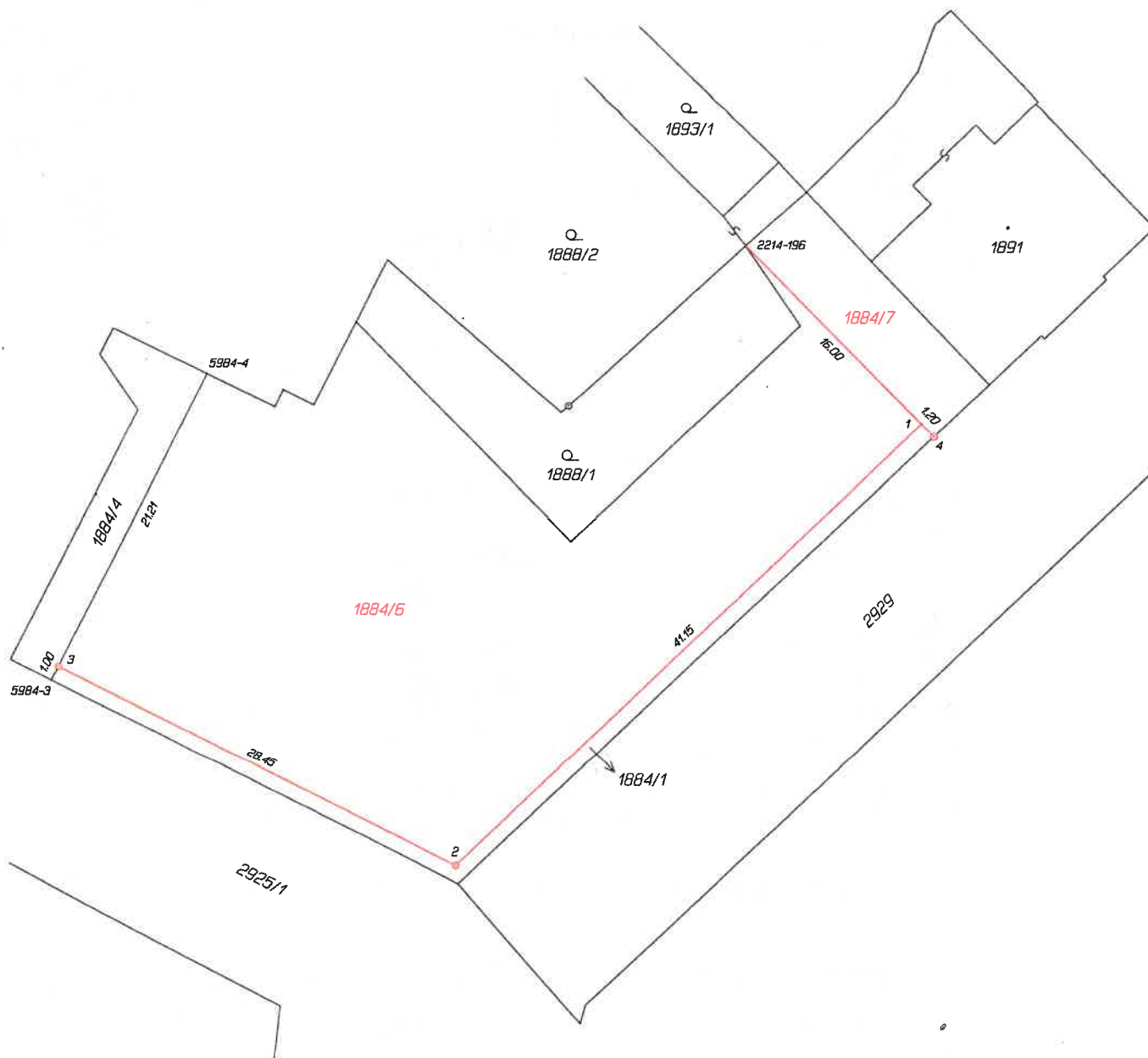
V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor





Seznam souřadnic (S-JTSK)

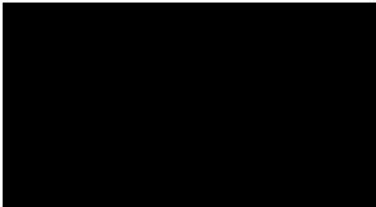
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
2214-196	497245.41	1086749.37	3	roh budovy
5984-3	497289.57	1086777.60	3	znak na obrubníku
5984-4	497279.73	1086757.72	3	sloupek
1	497234.16	1086760.76	3	sloupek
2	497263.69	1086789.37	3	znak z plastu
3	497289.12	1086776.70	3	:
4	497233.36	1086761.58	3	znak z plastu



MMOPP0005T5T

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA
Horní náměstí 69
74601 Opava
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy
Oddělení správy a evidence pozemků

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 4. 10. 2023		Zprac.
Č.j.: 194 166/2023		Sk.zůh.
Přílohy: /	Pod. lis. 1	

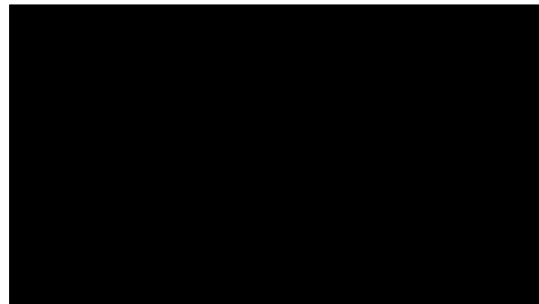


Rada města Opavy dne 13.9. 2023 pod č.usnesení 1268/26/RM/23 1) schválila způsob prodeje pozemku a to obálkovou metodou.

Nabídka na koupi části pozemku parc.č. 1884/1, označené novým parc.č. 1884/6, a pozemků parc.č. 1888/1 a parc.č. 1885/1, vše k.ú. Opava – Předměstí činí

3100,-Kč/m² (cena včetně DPH)

V Opavě dne 27.9.2023





MMOPP0005T4Y

PROTOKOL O OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

„Nabídka na koupi části pozemku parc.č. 1884/1, označené novým parc.č. 1884/6, a pozemků parc.č. 1888/1 a parc.č. 1885/1, vše k.ú. Opava - Předměstí“

Otevírání obálek se uskutečnilo dne 4.10.2023 v 11.20 hodin v sídle zadavatele.

Přítomni členové komise pro otevírání obálek s nabídkami:

1. Mgr. Bc. Pavel Vltavský
2. Paní Taťána Tomšíková
3. Bc. Dalibor Majdanics


MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 4. 10. 2023		Zprac.
Č.j.: 131161/2023		Sk.zařít.
Přílohy: / Poč. lis. 1		

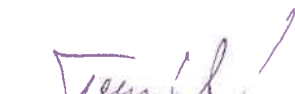
POSTUP KOMISE PŘI OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S NABÍDKAMI:

Komise otevírá obálku za účasti všech výše uvedených členů komise. Po kontrole nabízené ceny za předmětnou nemovitost všemi účastníky otevírání obálek jsou tyto nabídky uvedeny v tabulce:

Nabídka č. 1	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
Nabídková kupní cena předmětných nemovitostí	

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


Mgr. Bc. Pavel Vltavský


Paní Taťána Tomšíková


Bc. Dalibor Majdanics

Jednání komise pro otevírání obálek bylo ukončeno dne 4.10.2023 v 11:25 hodin

Údaje do protokolu zapsal: Bc. Dalibor Majdanics, odbor majetku města

SEZNAM DORUČENÝCH A PŘIJATÝCH NABÍDEK

k jednacímu řízení bez uveřejnění

OMM, Bc. Dalibor Majdanics

Pod názvem: „NEOTEVÍRAT - nabídka na koupi části pozemku parc.č. 1884/1, označené novým parc.č. 1884/6, a pozemku parc.č. 1888/1 a parc.č. 1885/1, vše k.ú. Opava - Předměstí“

Termín doručení: do 2.10.2023 do 13:00 hodin

Pořadové číslo	Název uchazeče	Datum doručení	Přesná hodina doručení	Jméno a příjmení příjemce nabídky	Podpis příjemce
01.		17. 9. 2023	15:07	D. Štejnovec	
02.					
03.					
04.					
05.					
06.					
07.					
08.					
09.					

Uzavřeno dne: 02. 10. 2023 v 13:07 hodin.

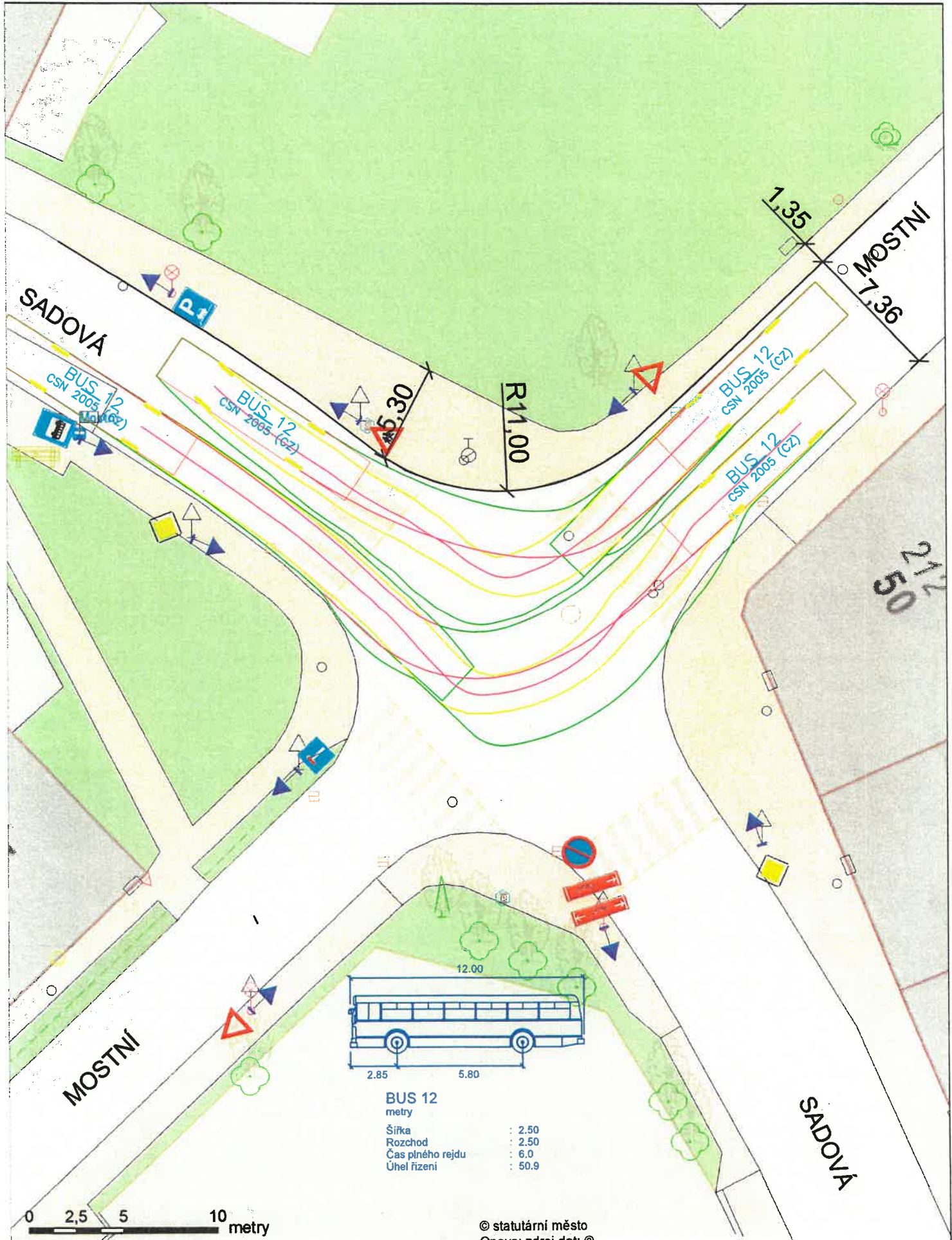
S celkovým počtem 1 nabídek převzato do komise pro hodnocení dne

Předal (podpis):



Převzal (podpis):





BUS 12
metry

Šířka	: 2.50
Rozchod	: 2.50
Čas plného rejdu	: 6.0
Úhel řízení	: 50.9



Majdanics Dalibor

Od: Hvězda Jakub
Odesláno: čtvrtek 4. května 2023 11:23
Komu: Majdanics Dalibor; Stanjura Petr
Předmět: RE: Sadová x Mostní

Ahoj Dalibore,

za mě prodej oblasti vyznačené zeleně problém není. Stačí, když si město ponechá ještě 1 m šířky vedle chodníku, protože stávající šíře 1,35 m nevyhovuje. Šíře chodníku 2,35 m by měla být v dotčeném místě dostatečná i do budoucna.

Pěkný den

Ing. Jakub Hvězda
oddělení hlavního architekta
referent dopravy a inženýrských sítí
pracoviště Krnovská 71C

Magistrát města Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava
Tel.: +420 553 756 853
Email: jakub.hvezda@opava-city.cz
www.opava-city.cz

From: Majdanics Dalibor
Sent: Thursday, May 4, 2023 10:47 AM
To: Stanjura Petr <Petr.Stanjura@opava-city.cz>; Hvězda Jakub <Jakub.Hvezda@opava-city.cz>
Subject: FW: Sadová x Mostní

Dobrý den, pánové,

Po téměř dvou letech mám za úkol v Radě SMO předložit záměr prodeje pozemků v lokalitě Sadová – Mostní. Z tohoto důvodu si dovoluji „pokračovat“ ve starší korespondenci ohledně vymezení části pozemku parc.č. 1884/1, k.ú. Opava – Předměstí, která by měla zůstat ve vlastnictví SMO. V první příloze zasílám zakres vlečných křivek, ve druhé celkovou mapu včetně zeleně vyznačené části, která by měla být prodána spoluvlastníkům domu Mostní 23.

Protože nevím, jestli se od té doby něco nezměnilo, chtěl bych požádat do středy 10.5. 2023 o zakres ve druhé příloze, jaká část pozemku by měla zůstat ve vlastnictví SMO, pokud by to šlo, včetně kót. Přestože se výměra upřesní na základě GP, chtěl bych předem předejít dotazům radních.

Děkuji a s pozdravem

Bc.Dalibor Majdanics
referent oddělení správy a evidence pozemků
Odbor majetku města
pracoviště Krnovská 71C

Statutárním město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava
tel: +420 553 756 819

ZNALECKÝ POSUDEK č. 006559/2023

(v evidenci znalce č. 2023-20)

zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 3618).

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

Účel ocenění: Pro interní potřebu zadavatele spojenou s plánovaným převodem vlastnictví nemovitých věcí.

Obor, odvětví: Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Černá cesta 461, 747 57 Slavkov.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 10. 2. 2023

Datum místního šetření: 10. 2. 2023

Účastníci místního šetření: znalec.

Číslo vyhotovení: 1/2

Počet stran posudku včetně obálky: 10

Počet stran příloh: 6

V Opavě, dne 15. 2. 2023.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

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

- pozemek č. parc. 1884/1 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1124 m²
- pozemek č. parc. 1885/1 – zahrada o výměře 80 m²
- pozemek č. parc. 1888/1 – zahrada o výměře 198 m²

Ocenění 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. a č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má sloužit pro interní potřebu zadavatele spojenou s plánovaným převodem vlastnictví nemovitých věcí.

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 č. 3618 ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie katastrální mapy ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie územního plánu ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie povodňové mapy ze dne 11. 2. 2023.

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. 2. 2023.

3.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 3618 je s ohledem na účel ocenění provedeno cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

3.3 Výčet zpracovaných dat

3.3.1 Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

3.3.2 Vlastnické a evidenční údaje

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

3.3.3 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 o celkové výměře 1402 m² nacházející se v Opavě - Předměstí na křižovatce ulic Sadová a Mostní.

Na pozemku č. parc. 1884/1 se nacházejí celkem 3 okrasné stromy, jež jsou součástí pozemku a tedy i předmětem tohoto ocenění. V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn).

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

Riziko povodně nebylo zjištěno, lokalita se nachází mimo Q100.

3.3.4 Obsah posudku

- Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1, vše k. ú. Opava-Předměstí
- Trvalé porosty na pozemku č. parc. 1884/1, k. ú. Opava-Předměstí



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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1.409,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

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

Index polohy

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

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



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

1. Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a)	1.409,00	1,187	0,300	501,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ost. plocha – ost. kom.	1884/1	1.124	501,74	563.955,76
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1885/1	80	501,74	40.139,20
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1888/1	198	501,74	99.344,52
Stavební pozemky celkem			1.402		703.439,48

Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 - zjištěná cena celkem = **703.439,48 Kč**



2. Trvalé porosty na č. parc. 1884/1

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název		Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.] Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy II	35.280,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 7.056,00 7.056,00
topol osika na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy I	32.410,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 6.482,00 6.482,00
habr obecný na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy III	40.160,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 8.032,00 8.032,00
Součet:			21.570,00
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	1,100
Celkem - okrasné rostliny		=	17.795,25 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 1884/1 - zjištěná cena celkem = 17.795,25 Kč

4.2 Výsledky analýzy dat

1. Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1	703.439,00 Kč
2. Trvalé porosty na č. parc. 1884/1	17.795,00 Kč
Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení):	721.230,00 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po nále-



žitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tato metoda je založena na hodnotě substance, složené z hodnoty pozemku a hodnoty staveb. Pro stanovení věcné hodnoty staveb bylo v tomto konkrétním případě využito ceny zjištěné nákladovým způsobem dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb.). Věcná hodnota pozemků byla stanovena porovnáním.

Výnosová hodnota

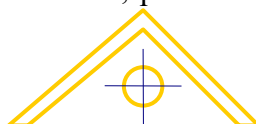
Výnosová hodnota vychází z celkového ročního výnosu nemovité věci (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem. Takto zjištěný provozní zisk z nemovité věci, běžně označovaný také jako čistý roční výnos, který bude plynout z nemovité věci v budoucnosti, se pomocí odúročení převede na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází z fikce konstantního (reálného) čistého ročního výnosu z nemovité věci. Jde tedy o výpočet ve formě věcné renty.

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda vychází ze skutečných kupních, resp. prodejních cen realizovaných na trhu s nemovitými věcmi. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitých věcí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností je třeba chápat zejména podobnost nemovitých věcí z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovité věci, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje rovněž časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění. Pro tržní porovnání nemovitostí je klíčovým problémem získat co nejpřesnější údaje o podobných nemovitých věcech, jejichž prodejní cena je známá, a na jejich základě odhadnout cenu, za kterou by bylo možné prodat oceňovanou stavbu.

Aplikace metod

V předchozích kapitolách byly popsány tři základní metody závislé na čase, pomocí nichž lze dospět k tržní hodnotě. Tyto metody (přístupy) korespondují jak s novodobou syntézou pohledu na tvorbu hodnoty přes vynaložené náklady, očekávaný efekt a zároveň i reflexi trhu, tak i s pojetím tvorby ceny na základě orientace dle nákladů výrobce, dle spotřebitelské poptávky i porovnáním s cenami konkurence. Orientace na bázi nákladů je založena na hodnotících podnětech čerpaných z minulosti, orientace na bázi porovnání představuje hodnocení na základě aktuální situace v přítomnosti, a orientace na bázi výnosů je založena na základě prognóz předpokládaných pro budoucnost, přičemž stimuly minulé i budoucí je nutno transformovat do současnosti. Hledání tržní



hodnoty je třeba chápat ne jako aplikaci tří nezávislých metod, ale komplexní nástroj – míra vlivu jednotlivých metod (přístupů) je zpravidla zohledněna použitím příslušných vah.

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

5.1.2 Vlastní ocenění

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

Pozemek č. parc. 1169/10, k. ú. Komárov u Opavy (ulice U Černého mlýna)

Kupní cena: 2.400.000,- Kč
Výměra: 783 m²
Jednotková cena: 3.065,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2022-02, V-1600/2022-806

Pozemek č. parc. 594/41, k. ú. Malé Hoštice (ulice Sportovní)

Kupní cena: 2.290.000,- Kč
Výměra: 754 m²
Jednotková cena: 3.037,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2022-25, V-4938/2022-806

Pozemek č. parc. 2727/22, k. ú. Kylešovice (ulice Jabloňová)

Kupní cena: 2.607.000,- Kč
Výměra: 869 m²
Jednotková cena: 3.000,- Kč/m²
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2021-05, V-5465/2021-806

Výše uvedené pozemky byly v letech 2021 až 2022 prodány za průměrnou cenu ve výši 3.034,- Kč/m². Přítomnost trvalých porostů na oceňovaném pozemku má zanedbatelný vliv na CO.

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]
1884/1	3.034,00	1.124,00	3.410.216,00
1885/1	3.034,00	80,00	242.720,00
1888/1	3.034,00	198,00	600.732,00
Pozemky celkem:			4.253.668,00

Pozemky celkem – obvyklá cena (po zaokrouhlení): = 4.250.000,00 Kč



5.2 Výsledky analýzy dat

Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 (včetně porostů)	4.250.000,00 Kč
Cena obvyklá celkem (po zaokrouhlení):	4.250.000,00 Kč

6. Odůvodnění

6.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je stanovení zjištěné a obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1. k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava (LV 3618).

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

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

- pozemek č. parc. 1884/1 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1124 m²
- pozemek č. parc. 1885/1 – zahrada o výměře 80 m²
- pozemek č. parc. 1888/1 – zahrada o výměře 198 m²

Ocenění 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. a č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

7.2 Odpověď

Celková zjištěná cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

721.230,- Kč

t.j.slovy **sedmsetdvacetjedentisícdvěstětřicet** korunčeských



Celková obvyklá cena nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

4.250.000,- Kč

t.j.slovy čtyřmilionydvěstěpadesáttisíc korunčeských

7.3 Podmínky správnosti závěru, příp. skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

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 v evidenci posudků pod pořadovým číslem 006559/2023.

7.4 Otisk znalecké pečeti

7.5 Datum a podpis

Ve Slavkově, 15. 2. 2023.

Ing. Jitka Ševčíková

Seznam příloh:

1. Výpis z KN LV 3618 – 2 strany
2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
3. Kopie územního plánu – 1 strana
4. Kopie povodňové mapy – 1 strana
5. Mapka okolí – 1 strana



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2023 14:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1884/1	1124	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1885/1	80	zahrada		zemědělský půdní fond
1888/1	198	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ: 37/1993

Z-200037/1993-806

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

RČ/IČO: 00300535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1885/1	51400	80
1888/1	51400	198

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2023 14:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.02.2023 15:08:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



1888/2

1891

1885/4

1885/1

1888/3

1888/1

1884/5

1884/4

1884/1

ČUZK

1791/

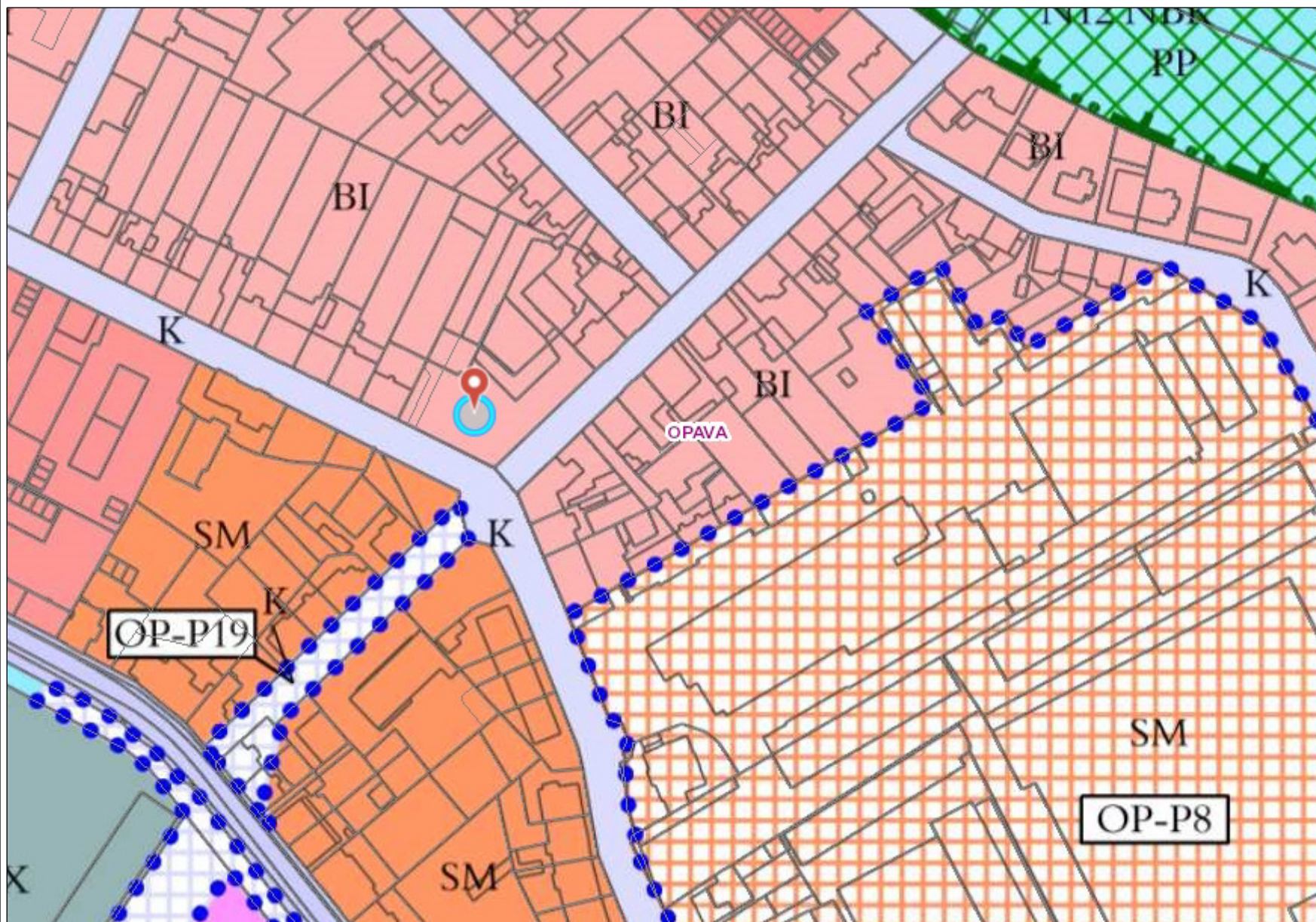
1794/

Sadová

1:250



ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ

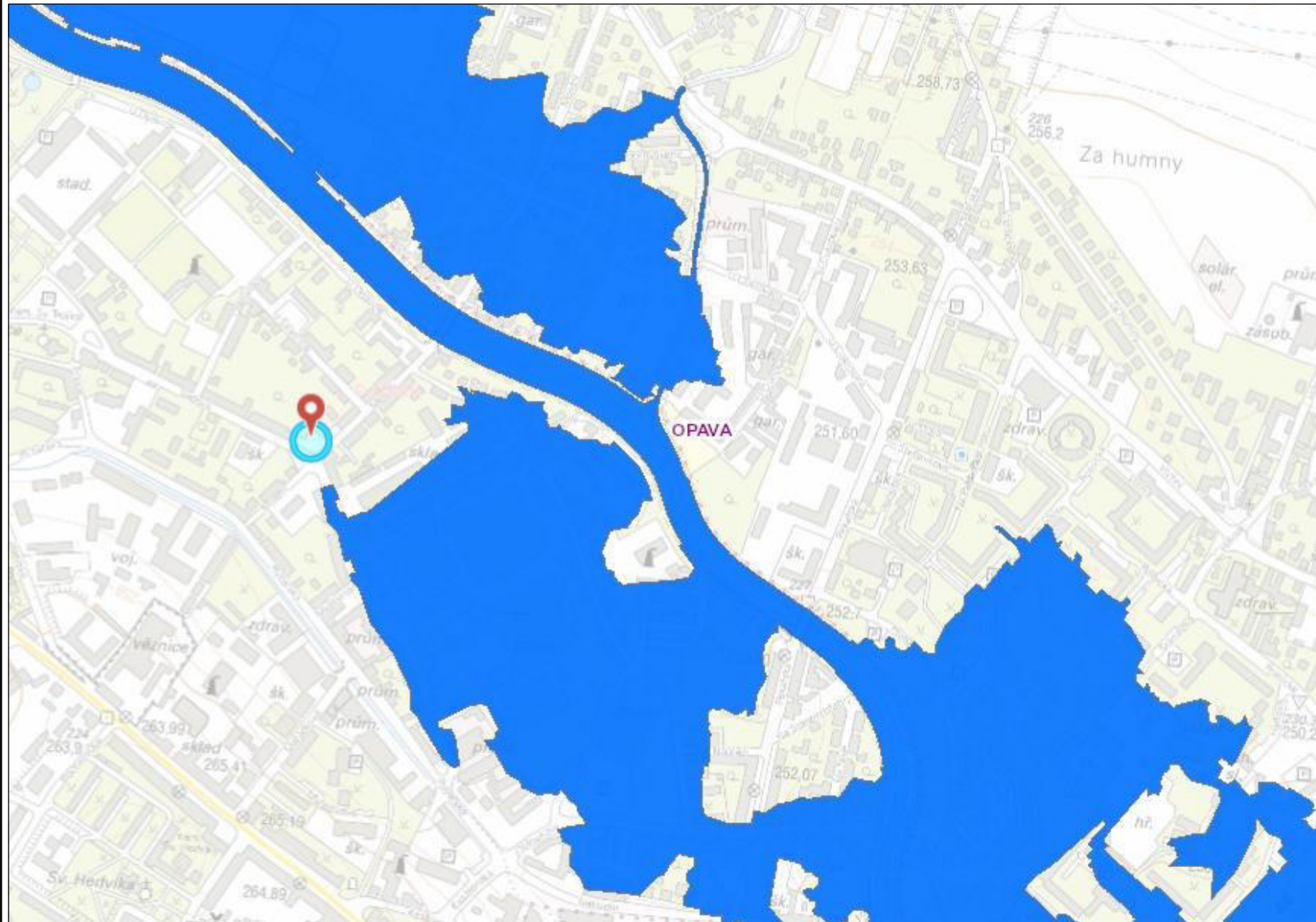


- Parcela
- ▭ Moravskoslezský kraj
- ▭ Obec
- ▭ Katastrální území



0 0.1 km

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



- Obce
- Záplavové území Q100



0 0.4 Kilometers

Mapka okolí

