

DOŠLO DNE: 3.4.2019

SPISOVÁ ZN.: 7160/2019

Žadatel:

██
██
██

Věc:

Žádost o prodej částí pozemků parc.č. 1663/2 – orná půda,
parc.č. 1663/4 – orná půda, pozemku parc.č. 1663/5 - zahrada,
katastrální území Kylešovice

Předmět a důvod prodeje:

Jedná se o pozemky ve vlastnictví SMO, nově zaměřené pozemky parc.č. 1663/2 – orná půda o výměře 337m², parc.č. 1663/4 – orná půda o výměře 330m², parc.č. 1663/10 – orná půda o výměře 233m², oddělených z původních pozemků parc.č. 1663/2 a parc.č. 1663/4, dále celý pozemek parc.č. 1663/5 – zahrada o výměře 37m², vše katastrální území Kylešovice, ulice Hlavní.

Pozemky se dle územního plánu města nacházejí v plochách BI – bydlení individuální. Pozemky parc.č. 1663/2 a parc.č. 1663/4 nejsou k dnešnímu dni využívány, jsou zatravněné, na pozemcích zajišťuje SMO 2x ročně sečení a úklid. Pozemek parc.č. 1663/5 tvoří k pozemkům jediný přístup a to šíře 1m. V minulosti byly pozemky pronajaty paní ██████████ která je vlastníkem přilehlého rodinného domu na pozemku parc.č. 1664/3 a která již o prodej předmětných pozemků několikrát požádala. Prodej byl zamítnut na základě stanoviska OHA s tím, že pozemky byly drženy v rámci řešení plánované výstavby dopravní infrastruktury v daném území. Žadatel Ing. ██████████ a paní ██████████ požádali o prodej částí pozemků parc.č. 1663/2, parc.č. 1663/4 a celé parc.č. 1663/5 do spoluvlastnictví z důvodu umožnění přístupu na pozemky ve svém vlastnictví parc.č. 1663/1 - zahrada a parc.č. 1664/1 - zahrada. Paní ██████████ má zájem koupit zbývající část pozemků parc.č. 1663/2 a parc.č. 1663/4 zahradu. Pozemky budou prodány zájemcům a to v souladu s vypracovanou územní studií.

Situace:

Viz. snímek katastrální mapy

MK:

ze dne 15.4.2019 doporučuje prodej pozemků

ze dne 17.6.2019 doporučuje prodej pozemků. Pozemek 1663/5 a část pozemku 1663/2 a část pozemku 1663/4 ze kterých se geometrickým plánem vytvoří cesta – koupí do podílu majitelé sousedních pozemků (paní ██████████, Ing. ██████████, pan ██████████) zbývající část pozemku 1663/2 se nabídne majitelce sousední parcely MUDr. ██████████, pokud nebude mít o toto zájem, koupí tuto část pozemku Ing. ██████████. Zbývající část pozemku 1663/4 se nabídne majitelce sousední parcely paní ██████████, pokud nebude mít o toto zájem, koupí tuto část pozemku Ing. ██████████. Pozemky budou prodány za cenu dle zpracovaného znaleckého posudku

Cena: dle znaleckého posudku

kupující:

- MUDr. ██████████: parc.č. 1663/2, 1663/4 celkem 921 294,00 Kč tj. 1 381,25 Kč/m²
- Ing. ██████████ S ██████████ parc.č. 1663/5, 1663/10 celkem 228 542,00 Kč tj. 846,45 Kč/m²

RM: ze dne 2.2.2022 pod č.usn. 4071/98/RM/22 bod 1. schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 1663/5 - zahrada, částí pozemků parc.č. 1663/2 – orná půda, parc.č. 1663/4 - orná půda, dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemky parc. č. 1663/2, parc.č. 1663/4, parc.č. 1663/10, k.ú. Kylešovice



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

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

Kupující :

Datum narození:

Bytem:

Variabilní symbol: 9007106517

E-mailová adresa:

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 1663/2, orná půda a parc.č. 1663/4, orná půda ležících v katastrálním území Kylešovice.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č.3617-051/2019 ze dne 19.11.2019, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „geometrický plán“), byl z části pozemku parc. č. 1663/2 oddělen nový pozemek parc.č. 1663/2 o výměře 337 m² a z části pozemku parc.č. 1663/4 byl oddělen nový pozemek parc.č. 1663/4 o výměře 330 m², ležící v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „předmětné pozemky“).
3. Účelem této smlouvy je – za podmínky sjednaných v této smlouvě – prodej předmětných pozemků kupujícímu jakožto vlastníkovi navazujícího pozemku parc.č. 1664/2 a parc.č. 1664/3 jehož součástí je rozestavěná stavba v katastrálním území Kylešovice.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí 921.294,- Kč, tato cena představuje cenu včetně 21 % DPH.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 495-21/21 vyhotoveného znalcem Ing. Janou Kašparovou ze dne 26.12.2021 (dále také jen „znalecký posudek“).
3. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu část nákladů na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.000,- Kč včetně DPH a část nákladů na vypracování geometrického plánu ve výši 2.000,- Kč včetně DPH (dále také jen „část nákladů na vypracování znaleckého posudku a část nákladů na vypracování geometrického plánu“).
4. Kupní cena, náklady na vypracování geometrického plánu 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. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
5. Kupní cenu ve výši 921.294,- Kč, náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 2.000,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.000,- Kč, celkem tedy 925.294,- Kč, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího způsobem daným touto smlouvou bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícím 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 ostatní smluvní strany 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 vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení a kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana (strana kupující). Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 03.02.2022 do 19.02.2022 pod pořadovým číslem 50/22.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne2022 usnesením číslo ../ZM/22 odst...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor


(kupující)

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití				katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
1663/2	4	85	orná půda	1663/2	3	37	orná půda			2						
1663/4	4	15	orná půda	1663/4	3	30	orná půda			2						
				1663/10	2	33	orná půda			2	1663/2		1388	1	48	a
											1663/4		1388		85	b
														2	33	
	9	00			9	00										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
1663/2		55800	3	37							
1663/4		55800	3	30							
1663/10		55800	1	48	a						
				85	b						
			2	33							

<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="margin: 0; text-align: center;"><i>rozdělení pozemků</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Roman NOVOTNÝ	Jméno, příjmení: Ing. Roman NOVOTNÝ
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 95/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 95/95
	Dne: 19. listopadu 2019 číslo: 282/2019	Dne: 21. listopadu 2019 číslo: 782/2019
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženého v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: MICHAL KOŠÁREK IČ: 729 99 381 Gorkého 12, Opava 746 01 mobil: 773147633, mail: michal.kosarek@seznam.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel	Ověření geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3617-051/2019	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-2286/2019-806 2019.11.21 08:07:28 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kylešovice		
Mapový list: Opava 8-4/44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plastovými mezníky		

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kvality	Poznámka
276-2	495291.79	1089880.45	3	sloupek plotu
278-2	495298.82	1089857.22	4	nestabilizován
278-4	495282.34	1089852.25	3	dřevěný kolík
355-2	495276.46	1089875.82	3	dřevěný kolík
373-2	495306.11	1089833.03	3	sloupek plotu
1	495305.99	1089833.44	4	plast. mezník
2	495294.69	1089829.88	3	plast. mezník
3	495292.71	1089830.83	3	plast. mezník
4	495285.69	1089853.26	4	plast. mezník
5	495278.85	1089876.54	3	plast. mezník





Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 3. 04. 2019		Zprac.
Č.j.: 42414/2019		Sk.znám.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 1		



Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 3. 04. 2019		Zprac.
Č.j.: 42414/2019		Sk.znám.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 1		

A. Žadatel:

Fyzická osoba Fyzická osoba podnikající Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	██████████	Příjmení	██████████
Titul před	██████████	Titul za	██████████
		Datum narození	

Adresa trvalého pobytu

Ulice	██████████	Číslo popisné	██████████	Číslo orientační	
Část obce	██████████	Obec	Opava	PSČ	74405
Telefon	██████████	E-mail		Dat. schránka	

Kontaktní adresa

Přeji si zaslat poštu na kontaktní adresu.

Ulice		Číslo popisné		Číslo orientační	
Část obce		Obec		PSČ	

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

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

1:	Parcela číslo	1663/2	m ²	485	kultura	ORNA PUJA	Katastr	KULEŠOVICE
2:	Parcela číslo	1663/4	m ²	415	kultura	ORNA PUJA	Katastr	KULEŠOVICE
3:	Parcela číslo	1663/5	m ²		kultura		Katastr	/

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

VŠE UVEDENÉ PARCELY TVORÍ S PARCELAMI V MĚM VLASTNICTVÍ UCELENÝ CELEK a SPŘÍSTUPNĚJÍ ZADNÍ ČÁST BEZ DALŠÍCH STAVEBNÍCH UPRAV.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	1664/2	Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	KULEŠOVICE
2:	Parcela číslo	1664/3	Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	KULEŠOVICE
3:	Parcela číslo		Číslo popisné		Číslo evidenční		Katastr	/

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

u Opavy
DNE 3. 4. 2019

██████████





www.rehok.cz

REHOK
REHOK
REHOK

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 495-21/21

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně administrativní a obvyklé (tržní) pozemků p.č. 1663/2, 1663/4, 1663/5 a 1663/10 v k.ú. Kylešovice, obec 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, IČO: 00300535
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Číslo jednací: O/MMI/0924/2021

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.11.2021

Vyhotoveno: V Opavě 26.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Aktualizace znaleckého posudku č. 443-09/19 ze den 30.4.2019 v souvislosti s rozdělením pozemků

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění administrativní a obvyklé (tržní) ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2021.

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 použita databáze nemovitostí inzerovaných k prodeji, informace o uskutečněných prodejích a databáze znalce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitost LV č. 1388

Územní plán města Opava

Objednávka č. O/MMI/0924/2021 ze dne 8.11.2021

Informace z inzerce nemovitostí

Informace o uskutečněných prodejích pozemků

Výsledky prohlídky nemovitosti provedené dne 10.11.2021

Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 3617-051/2019 vyhotovený Michalem Košárkem

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat považuji za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z veřejných informací Katastru nemovitost jsem si zjistila vlastnické údaje k pozemkům. V inzerci nemovitostí jsem vybrala nemovitosti nabízené k prodeji, které mají nejvíce společných znaků s oceňovanou nemovitostí. Dále jsem použila informace o uskutečněném prodeji pozemku v okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Kylešovice
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní 747 06 01 Opava
LV:	1388
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kylešovice
Počet obyvatel:	56 450

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, LV: 1388, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Kylešovice v zástavbě rodinnými domy. Pozemky p.č. 1663/2 a 1663/4 jsou uvnitř zástavby přístupné z ulice Hlavní po pozemku p.č.1663/5, a to pouze pro pěší. Přístup pro motorová vozidla je možný pouze po soukromé neuzpevněné komunikaci přes pozemky p.č.1655 a 1657.

Pozemek p.č. 1663/2 je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a má výměru 485 m². Pozemek p.č. 1663/4 je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a má výměru 415 m². Pozemek p.č. 1663/5 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada a má výměru 37 m². Na pozemky nejsou přivedeny inženýrské sítě. Tyto jsou dostupné z ulice Hlavní, případně napojením na sítě soukromého vlastníky. Dle ÚP jsou pozemky v oblasti ploch individuálního bydlení.

Pozemek p.č. 1663/5 má šířku cca 1 m a je využitelný pouze jako přístup pro pěší k pozemkům p.č. 1663/2 a 1663/4. Pozemky p.č. 1663/2 a 1663/4 jsou omezeně zastavitelné v důsledku zastavění na pozemku p.č. 1664/2.

Na základě geometrického plánu č. 3617-051/2019 bude ze stávajících pozemků p.č. 1663/2 a p.č. 1663/4 oddělena část o výměře 233 m² nově označená p.č. 1663/10. Nově tak vzniknou pozemky:

- pozemek p.č. 1663/2 - orná půda o výměře 337 m²
- pozemek p.č. 1663/4 - orná půda o výměře 330 m²
- pozemek p.č. 1663/10 - orná půda o výměře 233 m²

3.4. Obsah

1. Cena administrativní
2. Cena obvyklá (tržní)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

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

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci
- K2 - hodnotí vliv velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - zohledňuje ostatní vlivy např. perspektiva využití pozemku, možnosti zastavění, příslušenství pozemku a apod.

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

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

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m² pozemku.

4.2. Cena administrativní

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.2.1. Pozemek p.č 1663/2 a p.č. 1663/4

Ocenění

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 spoluvl. 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - 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 - omezený přístup k pozemku, omezená zastavitelnost vlivem zastavění sousedního pozemku p.č. 1664/2	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,800 * 0,800 = \mathbf{0,640}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	986,-	0,640	0,800	504,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1663/2	337	504,83	170 127,71
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1663/4	330	504,83	166 593,90
Stavební pozemky - celkem			667		336 721,61

Pozemek p.č 1663/2 a p.č. 1663/4 - zjištěná cena celkem = 336 721,61 Kč

4.2.2. Pozemek p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10

Ocenění

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 spoluvl. 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Stavba pod povrchem pozemku - inženýrské sítě jiného vlastníka	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek nevyužitelný s ohledem na š. pozemku	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,620}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,620 * 0,880 = \mathbf{0,546}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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)	986,-	0,546	0,300	161,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1663/5	37	161,51	5 975,87
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1663/10	233	161,51	37 631,83
Stavební pozemky - celkem			270		43 607,70

Pozemek p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10 - zjištěná cena celkem = 43 607,70 Kč

4.2.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č 1663/2 a p.č. 1663/4	336 721,60 Kč
2. Pozemek p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10	43 607,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 380 329,30 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

4.3. Cena obvyklá (tržní)

4.3.1 Pozemky p.č. 1663/2 a 1663/4

Hodnocení

Kladné stránky:

- Oblíbená lokalita

Záporné stránky:

- Problematické zastavění pozemku
- Možnost využití jako zahrada
- Přístup pouze pro pěší
- Omezená možnost napojení na inženýrské sítě

Přehled porovnávaných nemovitostí

A)		
Nemovitost:	pozemek	Prachovnik
Plocha pozemku:	2 415 m²	
Cena za nemovitost:	3 461,70	Kč/m²
Popis nemovitosti:	pro výstavbu jednoho nebo dvou RD, sítě v hranici, možno rozdělit, cena z inzerce, cena k jednání	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,90</i>
K1	lokalita	1,20
K2	vliv velikosti a tvaru	1,00
K3	přístup, IS	1,30
K4	hodnocení znalce	1,40
Výsledný koeficient KC:		2,18
Jenotková cena :	3 461,70	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	1 429,14	Kč/m²
		zdroj: www.sreality.cz



B)		
Nemovitost:	pozemek	Slavkov
Plocha pozemku:	2 621 m²	
Cena za nemovitost:	2 785,00	Kč/m²
Popis nemovitosti:	pozemky pro výstavbu RD, sítě bez kanalizace, bez plynu, inženýrské sítě a příjezdová cesta budo zřízeny, cena z inzerce, cena nemovitost	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,00
K3	přístup, IS	1,30
K4	hodnocení znalce	1,40
Výsledný koeficient KC:		1,82
Jenotková cena :	2 785,00	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	1 530,22	Kč/m²
		zdroj: www.sreality.cz



C)Nemovitost: **pozemek** **Hlavní**Plocha pozemku: **5 570 m²**Cena za nemovitost: **1 644,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: pro výstavbu RD vč. podílu na příjezdové cestě, zpracovává se územní studie, IS na ul. Hlavní, cena z inzerce, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 0,95

K1 lokalita 1,00

K2 vliv velikosti a tvaru 0,90

K3 přístup, IS 1,10

K4 hodnocení znalce 1,20

Výsledný koeficient KC: **1,19**Jenotková cena : 1 644,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **1 312,44 Kč/m²**

zdroj: www.sreality.cz

D)Nemovitost: **pozemek** **Hlavní**Plocha pozemku: **1 702 m²**Cena za nemovitost: **1 600,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: Pro RD, bez přístupové komunikace, bez IS, IS v ul. Hlavní, cena z inzerce, cena bez provize

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 1,00

K1 lokalita 1,00

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup, IS 1,00

K4 hodnocení znalce 1,20

Výsledný koeficient KC: **1,20**Jenotková cena : 1 600,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **1 333,33 Kč/m²**

zdroj: www.sreality.cz

E)Nemovitost: **pozemek** **Kylešovice**Plocha pozemku: **1 503 m²**Cena za nemovitost: **1 171,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: zahrada, dle ÚP k zastavění, cena dle realizovaného prodeje, prodej dle kupní smlouvy

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 1,00

K1 lokalita 1,00

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup, IS 0,90

K4 hodnocení znalce 1,00

Výsledný koeficient KC: **0,90**Jenotková cena : 1 171,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **1 301,11 Kč/m²**

zdroj: kupní smlouva

Porovnání cen

označení	Lokalita	Výměra v m ²	Upravená jednotková cena za m ²
A	Prachovnik	2 415	1 429,14 Kč
B	Slavkov	2 621	1 530,22 Kč
C	Hlavní	5 570	1 312,44 Kč
D	Hlavní	1 702	1 333,33 Kč
E	Kylešovice	1 503	1 301,11 Kč
Minimální cena			1 301,11 Kč
Maximální cena			1 530,22 Kč
Průměrná cena			1 381,25 Kč

Ocenění

Výměra:

p.č. 1663/2 337 m²p.č. 1663/4 330 m²Celkem 667 m²Jednotková cena 1 381,25 Kč /m²

667 x 1 381,25 = 921 293,75 Kč

Stanovená cena pozemků p.č. 1663/2 a p.č. 1663/4**921 293,75 Kč**

4.3.2. Pozemky p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10

Kladné stránky:


- Oblíbená lokalita

Záporné stránky:

- Zamýšleno jako přístupová cesta
- Přístup pouze pro pěší


Přehled porovnávaných nemovitostí

A)		
Nemovitost:	pozemek	Prachovník
Plocha pozemku:	2 415 m²	
Cena za nemovitost:	3 461,70	Kč/m²
Popis nemovitosti:	pro výstavbu jednoho nebo dvou RD, sítě v hranici, možno rozdělit, cena z inzerce, cena k jednání	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,90</i>
K1	lokalita	1,30
K2	vliv velikosti a tvaru	1,00
K3	přístup, IS	1,30
K4	hodnocení znalce	2,00
Výsledný koeficient KC:		3,38
Jenotková cena :	3 461,70	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	921,75	Kč/m²



zdroj: www.sreality.cz

B)		
Nemovitost:	pozemek	Slavkov
Plocha pozemku:	2 621 m²	
Cena za nemovitost:	2 785,00	Kč/m²
Popis nemovitosti:	pozemky pro výstavbu RD, sítě bez kanalizace, bez plynu, inženýrské sítě a příjezdová cesta budo zřízeny, cena z inzerce, cena nemovitost	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti a tvaru	1,00
K3	přístup, IS	1,30
K4	hodnocení znalce	2,00
Výsledný koeficient KC:		2,60
Jenotková cena :	2 785,00	Kč/m ²
Upravená jedn. cena:	1 071,15	Kč/m²



zdroj: www.sreality.cz

C)

Nemovitost: **pozemek Hlavní**
 Plocha pozemku: **5 570 m²**
 Cena za nemovitost: **1 644,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: pro výstavbu RD vč. podílu na příjezdové cestě, zpracovává se územní studie, IS na ul. Hlavní, cena z inzerce, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 0,95
 K1 lokalita 1,00
 K2 vliv velikosti a tvaru 0,90
 K3 přístup, IS 1,10
 K4 hodnocení znalce 2,00

Výsledný koeficient KC: **1,98**



Jenotková cena : 1 644,00 Kč/m²
 Upravená jedn. cena: **788,79 Kč/m²**

zdroj: www.sreality.cz

D)

Nemovitost: **pozemek Hlavní**
 Plocha pozemku: **1 702 m²**
 Cena za nemovitost: **1 600,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: Pro RD, bez přístupové komunikace, bez IS, IS v ul. Hlavní, cena z inzerce, cena bez provize

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 1,00
 K1 lokalita 1,00
 K2 vliv velikosti a tvaru 1,00
 K3 přístup, IS 1,00
 K4 hodnocení znalce 2,00

Výsledný koeficient KC: **2,00**



Jenotková cena : 1 600,00 Kč/m²
 Upravená jedn. cena: **800,00 Kč/m²**

zdroj: www.sreality.cz

E)

Nemovitost: **pozemek Kylešovice**
 Plocha pozemku: **1 503 m²**
 Cena za nemovitost: **1 171,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: zahrada, dle ÚP k zastavění, cena dle realizovaného prodeje, prodej dle kupní smlouvy

Hodnocení: (koeficienty)

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

Výsledný koeficient KC: **1,80**



Jenotková cena : 1 171,00 Kč/m²
 Upravená jedn. cena: **650,56 Kč/m²**

zdroj: kupní smlouva

Porovnání cen

označení	Lokalita	Výměra v m ²	Upravená jednotková cena za m ²
A	Prachovnik	2 415	921,75 Kč
B	Slavkov	2 621	1 071,15 Kč
C	Hlavní	5 570	788,79 Kč
D	Hlavní	1 702	800,00 Kč
E	Kylešovice	1 503	650,56 Kč
Minimální cena			650,56 Kč
Maximální cena			1 071,15 Kč
Průměrná cena			846,45 Kč

Ocenění

Výměra:

p.č. 1663/5 37 m²

p.č. 1663/10 233 m²

Celkem 270 m²

Jednotková cena 846,45 Kč /m²

270 x 846,45 = 228 541,50 Kč

Stanovená cena pozemků p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10 228 541,50 Kč

4.3.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. 1663/2 a p.č. 1663/4 921 293,75 Kč

2. Pozemek p.č. 1663/5 a p.č. 1663/10 228 541,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 149 835,25 Kč

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

Aktualizace znaleckého posudku č. 443-09/19 ze dne 30.4.2019 v souvislosti s rozdělením pozemků.

1. Cena administrativní

Výsledná cena - celkem: 380 329,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 380 330,00 Kč

Slovy : Třistaosmdesátisíctřistatřicet korun českých

2. Cena obvyklá (tržní)

Výsledná cena - celkem: 1 149 835,25 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 149 840,00 Kč

Slovy : Jedenmilionjednostočtyřicetdevěttisícosmsetčtyřicet korun českých

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování posudku nebyli přizváni konzultanti.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202123.