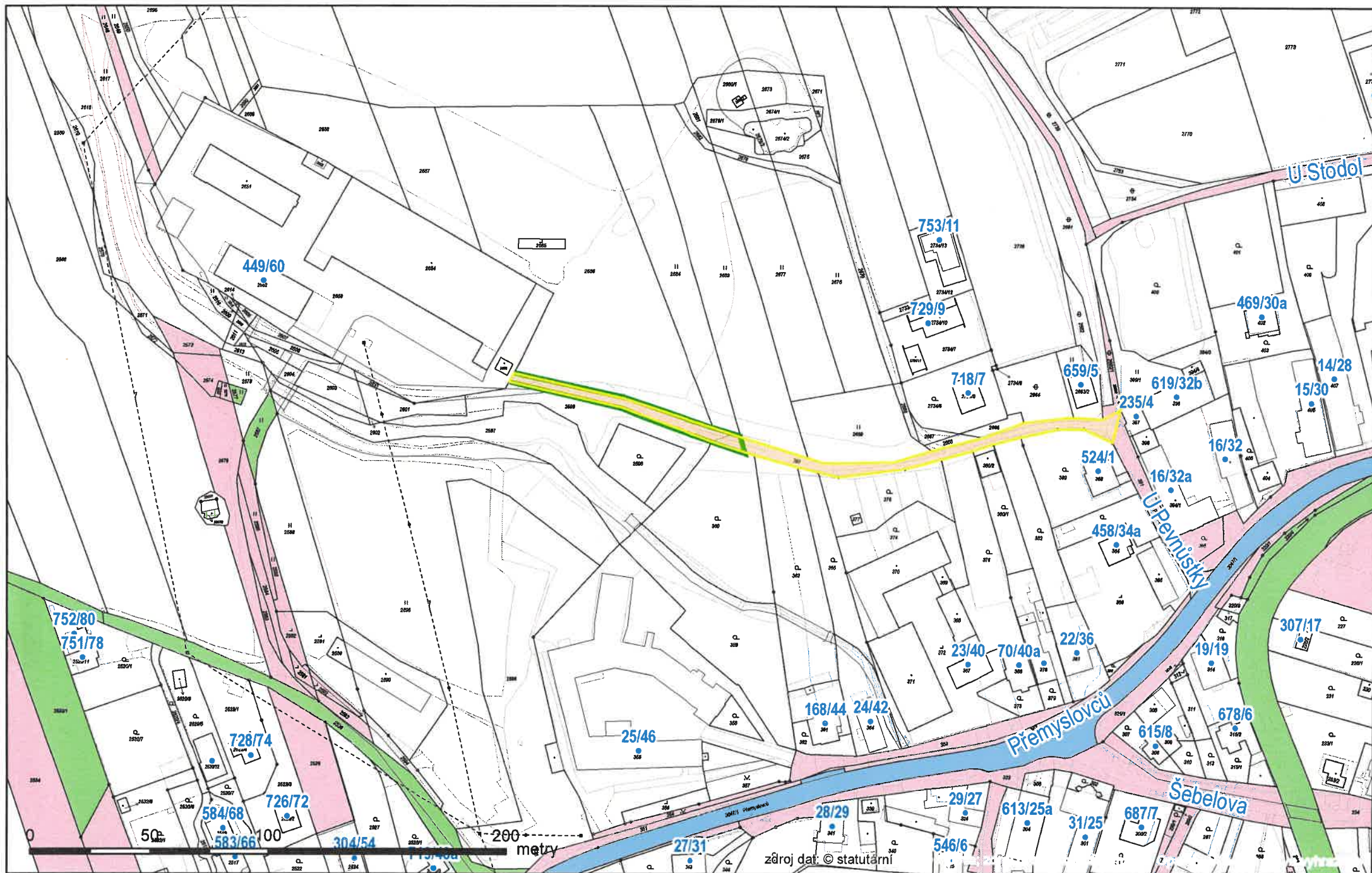




**DOŠLO DNE: 11.3.2022
4.12.2023**

SPISOVÁ ZN.: 6135/2022

Žadatel:



Věc:

Žádost o prodej části pozemku parc.č. 390 – ostatní plocha,
katastrální území Jaktář

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 390 – ostatní plocha způsob využití ostatní komunikace, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 390/2, katastrální území Jaktář. Pozemek se nachází na okraji zastavěné části města a slouží jako příjezdová cesta k několika rodinným domům a k pozemkům ve vlastnictví žadatele.

Žadatel požaduje odkup zadní části pozemku ve výměře 434m², která tvoří příjezd k pozemkům pouze v jeho vlastnictví. Žadatel požaduje odkup za účelem sjednocení vlastnictví svých pozemků (pozemky v okolí jsou v jeho vlastnictví).

Vlastník sousedního objektu pro chov drůbeže, společnost BEST, spol. s r. o., Přemyslovců 449/60, Jaktář, 74707 Opava, pozemek parc.č. 390 jako přístupovou cestu nevyužívá, má přístup vlastní cesty napojené z ulice Přemyslovců. Pouze má dle sdělení zástupce společnosti v pozemku uloženu kanalizaci, ke které nebyla nalezena projektová dokumentaci.

Součástí kupní smlouvy je tedy zřízení věcného břemene pro uložení předmětného kanalizačního vedení.

V rámci chystaného prodeje byly zpracovány znalecké posudky:

- znalecký posudek zadaný SMO: cena 276.000,00 Kč tj. 635,94 Kč/m² ze dne 5.9.2022
- znalecký posudek zadaný žadatelem: cena 96.000,00 Kč tj. 221,20 Kč/m² ze dne 18.10.2022
- znalecký posudek zadaný SMO: cena 355.880,00 Kč tj. 820,00 Kč/m² ze dne 30.1.2026

Situace:

viz. snímek katastrální mapy

Historie:

Vyjádření oddělení územního plánování: Dle platného územního plánu města Opavy se předmětná část pozemku parc.č. 390 nachází částečně v zastavitelné ploše komunikací (K) s označením JK-Z24 a z části v ploše zemědělské (Z). Zastavitelná plocha komunikací (K) JK-Z24 je na pozemku parc.č. 390 v k. ú. Jaktař vymezena pro napojení zastavitelné plochy smíšené výrobní (VS) s označením JK-Z8 na stávající síť dopravní infrastruktury v území. Zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS) s označením JK-Z8 zahrnuje pozemek parc.č. 2598 a části pozemků parc.č. 2597 a 2599, vše ve vlastnictví žadatele. V územním plánu není na pozemku parc.č. 390 vymezena žádná veřejně prospěšná stavba ani veřejně prospěšné opatření, na pozemek není uplatněno předkupní právo.

MK: ze dne 25.4.2022 doporučuje prodej pozemku s tím, že žadatel na své náklady příjezdovou plochu zpevní a zamezí znečišťování okolí

RM: ze dne 11.5.2022 pod č.usn. 4460/106/RM/22 schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 390 – ostatní plocha, k.ú. Jaktař, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy

Cena:

- celkem 276 000,00 Kč tj. 635,00 Kč/m² – dle znaleckého posudku vypracovaného Ing. Kreuzerem ze dne 5.9.2022, zadaného SMO
- celkem 96 000,00 Kč tj. 221,20 Kč/m² – dle znaleckého posudku vypracovaného Ing. Ševčíkovou ze dne 18.10.2022, zadaného žadatelem

MK: ze dne 30.1.2023 doporučuje prodej pozemku za cenu 100 072,00 Kč + úhrada nákladů s tím, že žadatel na své náklady příjezdovou plochu zpevní a zamezí znečišťování okolí

Vedení města: ze dne 7.2.2023 bod 13/3 - souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 390, k. ú. Jaktař, žadateli panu Lusarovi za cenu 100 072 Kč s podmínkou, že komunikaci zpevní a zkulturní (bude uvedeno ve smlouvě)

RM: ze dne 15.11.2023 pod č.usn. 1468/31/RM/23M doporučuje zastupitelstvu města schválit smlouvu o zřízení věcného břemene a kupní smlouvu (MMOPP00N488B) mezi statutárním městem Opava jako povinným z věcného břemene a prodávajícím, dále společností BEST, spol. s r.o. jakožto oprávněným z věcného břemene a dále panem [REDAKCE] jakožto kupujícím, jejímž předmětem je zřízení služebnosti inženýrské sítě podzemního vedení kanalizační přípojky za cenu 50 680,00 Kč (cena dle zásad pro určení výše úplaty za zřízení věcného břemene) a dále prodej části pozemku parc.č. 390 -ostatní plocha, dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 390/2, k.ú. Jaktař, za cenu ve výši 276.000,00 Kč tj. 630,00 Kč/m² + náklady (cena dle znaleckého posudku)

ZM: ze dne 8.4.2024 pod č.usn. 313/8/ZM/24

1. neschvaluje

snížení kupní ceny v rámci prodeje části pozemku parc.č. 390 - ostatní plocha, dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 390/2, k.ú. Jaktář, z ceny dle znaleckého posudku ve výši 276.000,00 Kč tj. 635,94 Kč/m² na cenu dohodou ve výši 100.070,00 Kč tj. 230,58 Kč/m²

2. schvaluje

smlouvu o zřízení věcného břemene a kupní smlouvu (MMOPP00N488B) mezi statutárním městem Opava jako povinným z věcného břemene a prodávajícím, dále společností BEST, spol. s.r.o. jakožto oprávněným z věcného břemene a dále panem [REDACTED] jakožto kupujícím, jejímž předmětem je zřízení služebnosti inženýrské sítě podzemního vedení kanalizační přípojky za cenu 50 680,00 Kč (cena dle zásad pro určení výše úplaty za zřízení věcného břemene) a dále prodej části pozemku parc.č. 390 - ostatní plocha, dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 390/2, k.ú. Jaktář, za cenu ve výši 276.000,00 Kč tj. 635,94 Kč/m² + náklady (cena dohodou)

ČY 32860/2022



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

PID

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. s. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: 11. 03. 2022		Zprac.
Č.j.:		Sk.zořh.
Přílohy	/ Poč. list.	

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	PSČ	
Telefon	E-mail	Dat. schránka	
Kontaktní adresa ☒ Přeji si zasílat 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	390	m ²	1 241	kultura ostatní komunikace	Katastr	Jaktař
2:	Parcela číslo		m ²		kultura	Katastr	
3:	Parcela číslo		m ²		kultura	Katastr	

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

Mám zájem o koupi části výše uvedeného pozemku o výměře cca 440m². Tento pozemek slouží jako příjezdová komunikace, která ale mezi mými pozemky končí v plotě (je slepá). Jedná se tedy o konec této komunikace o délce cca 100m. Po celé této délce po obou stranách jsou jen mé pozemky. Jelikož je komunikace nezpevněná a město Opava se několik desetiletí o komunikaci nestará, přináší její užívání problémy místním občanům. Konkrétně se jedná o rozvážení bláta v deštivých dnech. Tento problém se již řešil se zástupci města odbor majetku a dopravy už v minulém roce a opět i letos, tj. konkrétně dnes 10.3.2022. Při ústním jednání mi bylo sděleno zástupci města, že na zpevnění celé trasy komunikace nemá město peníze. Proto jsem zástupcům města při šetření na místě samém, ústně navrhl, že předemtný konec této komunikace od města odkoupím a zpevním na vlastní náklady. Toto teď činím i písemně. Součástí této žádosti je příloha situační mapky, kde je červenou barvou zaznačeno konkrétní území, o které mám zájem.

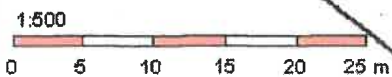
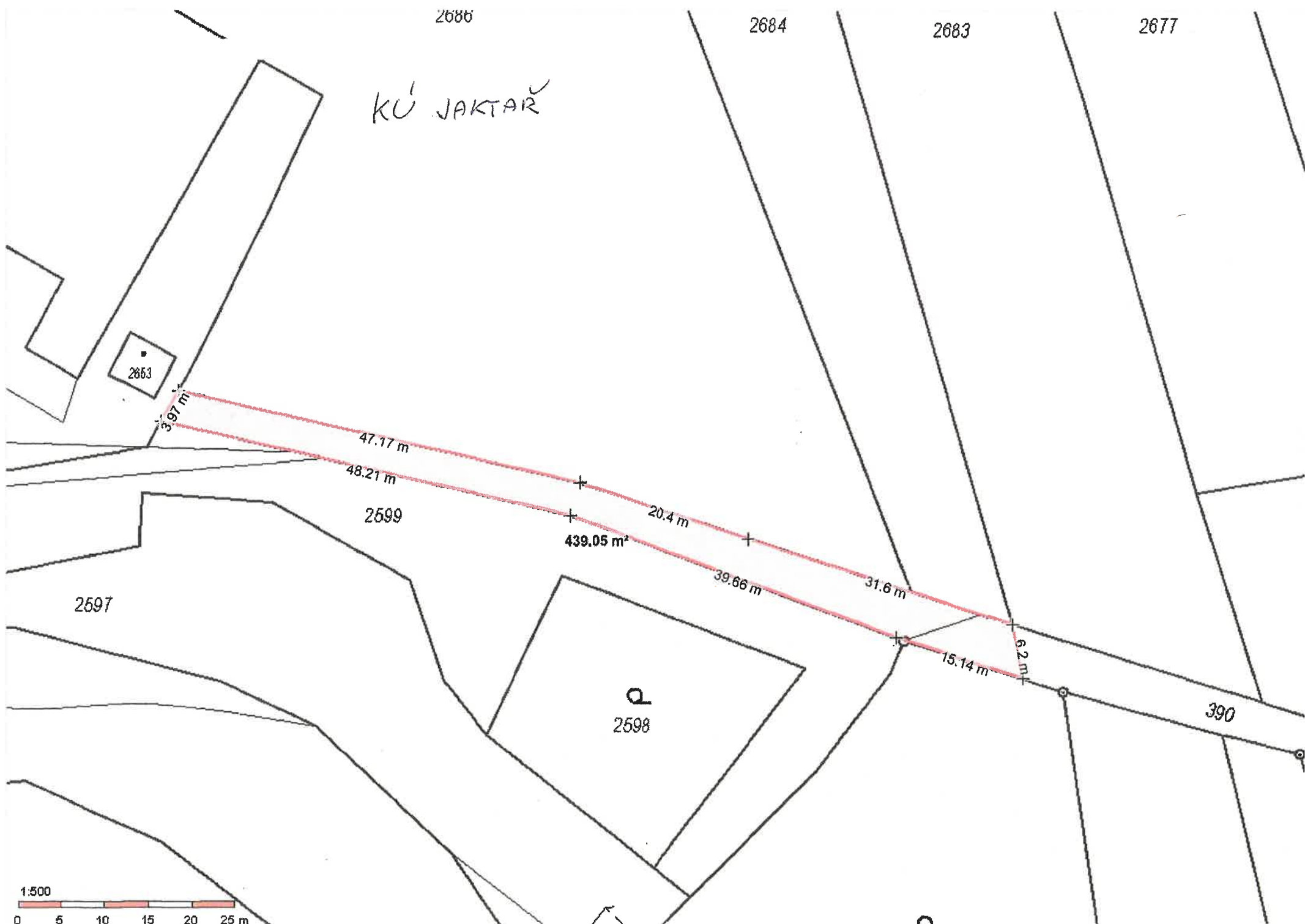
Děkuji
S úctou
Dalibor Lusar

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

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

☐ Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

KU JAKTAR



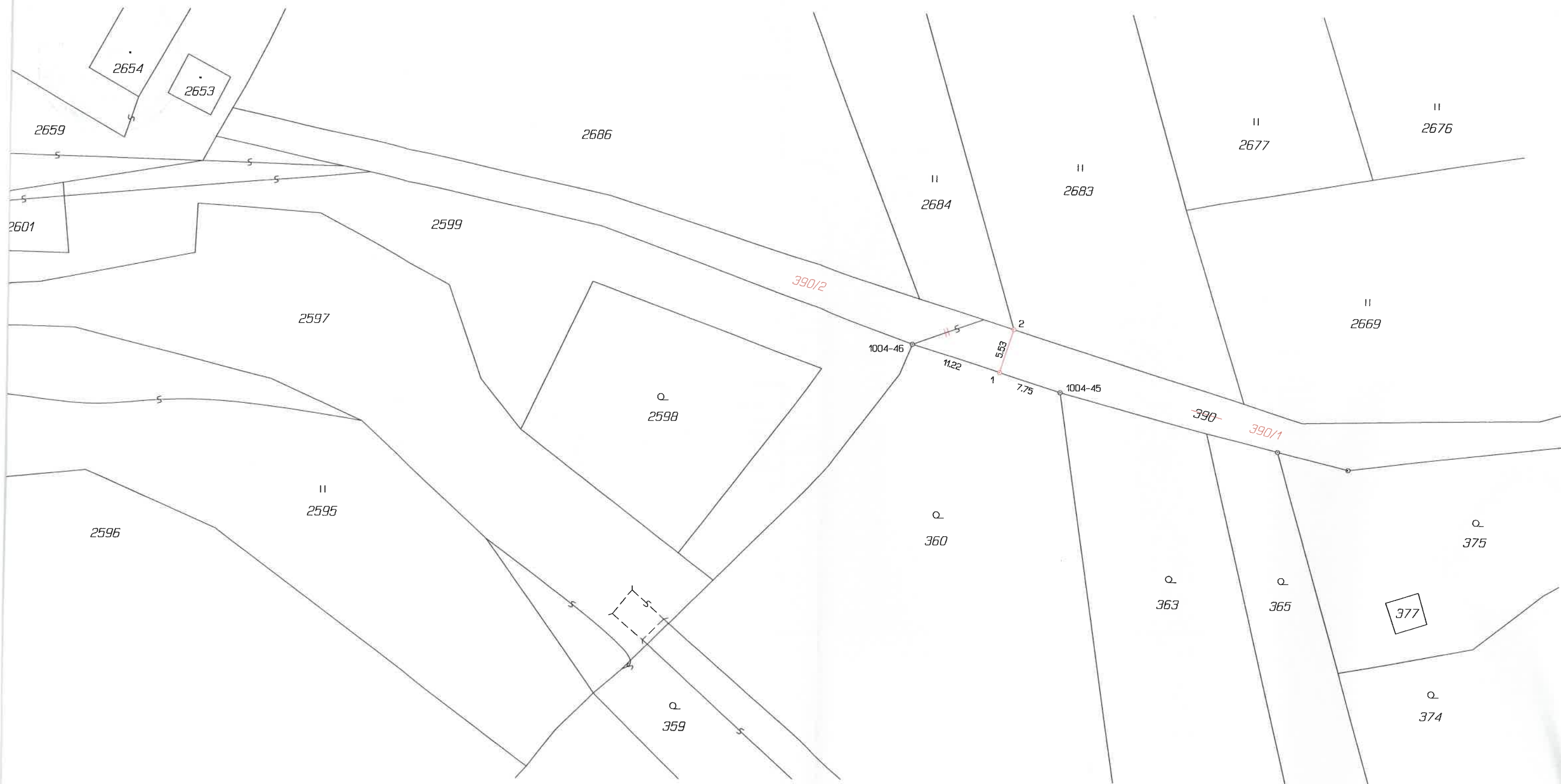
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
										Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²	ha	m ²	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha	m ²								
390	12	41	ostat. pl. ostat.komunikace	390/1	8	07	ostat. pl. ostat.komunikace		2	390		740	8	07		
2683	33	88	travní p.	390/2	4	34	ostat. pl. ostat.komunikace		0	390		740	4	34		
2684	22	78	travní p.	2683	33	88	travní p.		0			1708				
	69	07		2684	22	78	travní p.		0			377				

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	
2683		52112	33	88		2684		52112	22	78	

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, průběh vlastníky zpřesnění hranice pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček		Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 7558/1996	
	Dne: 22. září 2022 Číslo: 124/2022		Dne: 30. 9. 2022 Číslo: 7124/2022	
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Ing. Jiří Hlaváček Za Humny 1007/8, Opava, IČO 12695548 Tel.: 607842764 Číslo plánu: 2081-119/2022 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Jaktář Mapový list: Opava 9-3/11 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu, dř kolíky	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	Ing. Michaela Pláteníková KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-2143/2022-806 2022.09.29 08:47:00 +02'00'			



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1004-45	499468.75	1086237.05	3	dr. kolík
1004-46	499486.81	1086231.30	3	dr. kolík
1	499476.13	1086234.70	3	znak z plastu
2	499474.46	1086229.44	3	znak z plastu

Kanalizační
přípojka BEST

- Čárkované provedení níže uvedených stylů čar znamená přibližnou přesnost určení polohy sítě.
- - - Čerchované provedení níže uvedených stylů čar znamená uložení v šachtě, v mostovce alp.
- Vodovod
- Vodovod provozovaný
- Kanalizace jednotná
- Kanalizace splašková
- Kanalizace dešťová
- Kanalizace tlaková
- Odlehčovací stoky
- Kanalizace jednotná provozovaná
- Kanalizace splašková provozovaná
- Kanalizace dešťová provozovaná
- Kanalizace, vodovod není v majetku ani provozování SmVaK
- Elektro kabel

Orientační zakres sítě
SmVaK Ostrava a.s.

Kat. území:
Jaktař

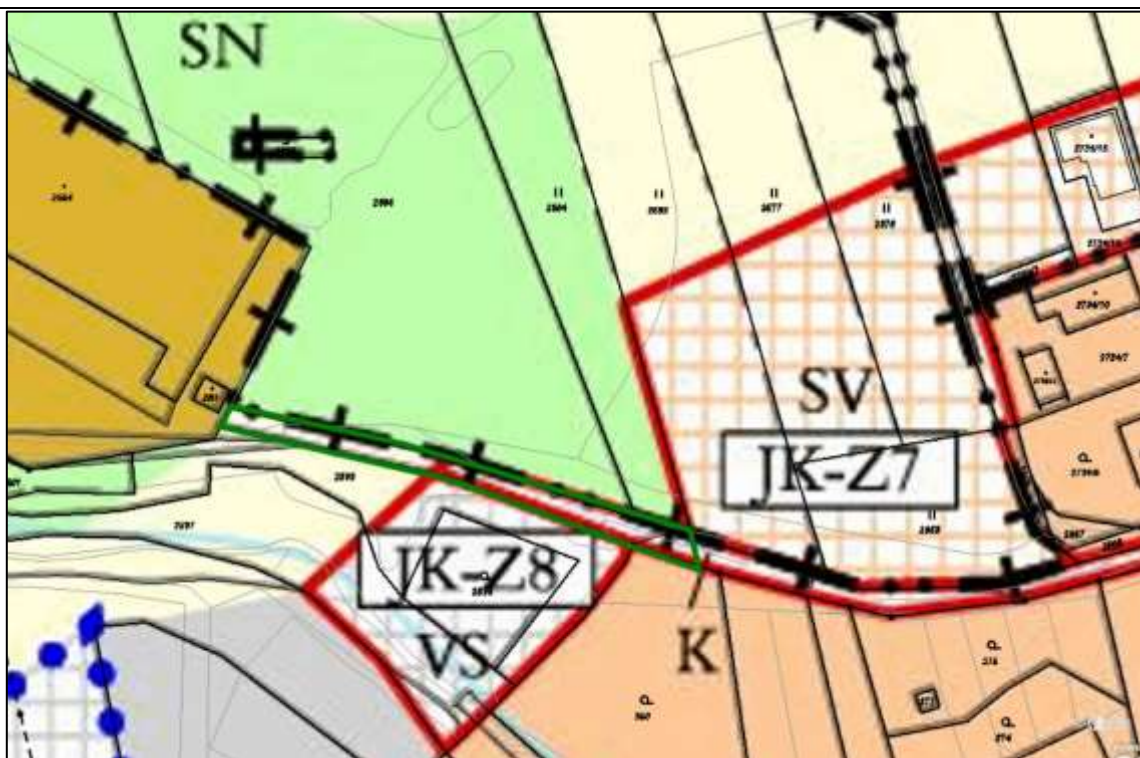
Tisk dne: **16.08.2022**

Číslo vyjádření: **023526 / 2022**

Měřítko: **1:1500**

0 m 50

k.ú. Jaktář



k.ú. Jaktář



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 890-6/2026

o obvyklé a zjištěné ceně pozemku v katastrálním území Jaktař, obec Opava, okres Opava dle geometrického plánu č. 2081-119/2022:

- pozemku parc.č. 390/2 ostatní plocha, ostatní komunikace

Zadavatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0066/2026

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí vypracovala pod č. 006995/2026 elektronické evidence znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti:

Ing. Eva Podstufková,
Jindřichov 500, 793 83
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“



Tento posudek obsahuje 14 stran a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 2 3.

V Jindřichově 30.1.2026

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0066/2026, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně obvyklé a zjištěné pro pozemek v k.ú. Jaktař dle geometrického plánu č. 2081-119/2022:**

- *pozemku parc.č. 390/2 ostatní plocha, ostatní komunikace*

Znalecký posudek obsahuje v souladu s §1c) oceň. vyhl. i cenu administrativní.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovité věci.

1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku:

Ocenění nemá zahrnovat věcné břemena.

2. Výčet podkladů

- Údaje poskytnuté zadavatelem.
- Výpis z katastru nemovitostí k datu 28.1.2026 pro k.ú. Jaktař k pozemku parc.č. 390.
- Snímek katastrální mapy.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o územních plánech obcí.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o vyhlášeném záplavovém území.
- Údaje o dosažených cenách při převodu pozemků z „Cenové mapy fy Octopus.“
- Geometrický plán č. 2081-119/2022 pro rozdělení pozemků vypracovaný Ing. Jiřím Hlaváčkem.

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění s účinností od 1.1.2026.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Bylo proto provedeno vlastní zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných pozemků, a to z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: poloha, velikost, druh pozemku, soulad s ÚP. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považuji plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků.

Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky – cenu zjištěnou (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí oceňovací vyhlášky.

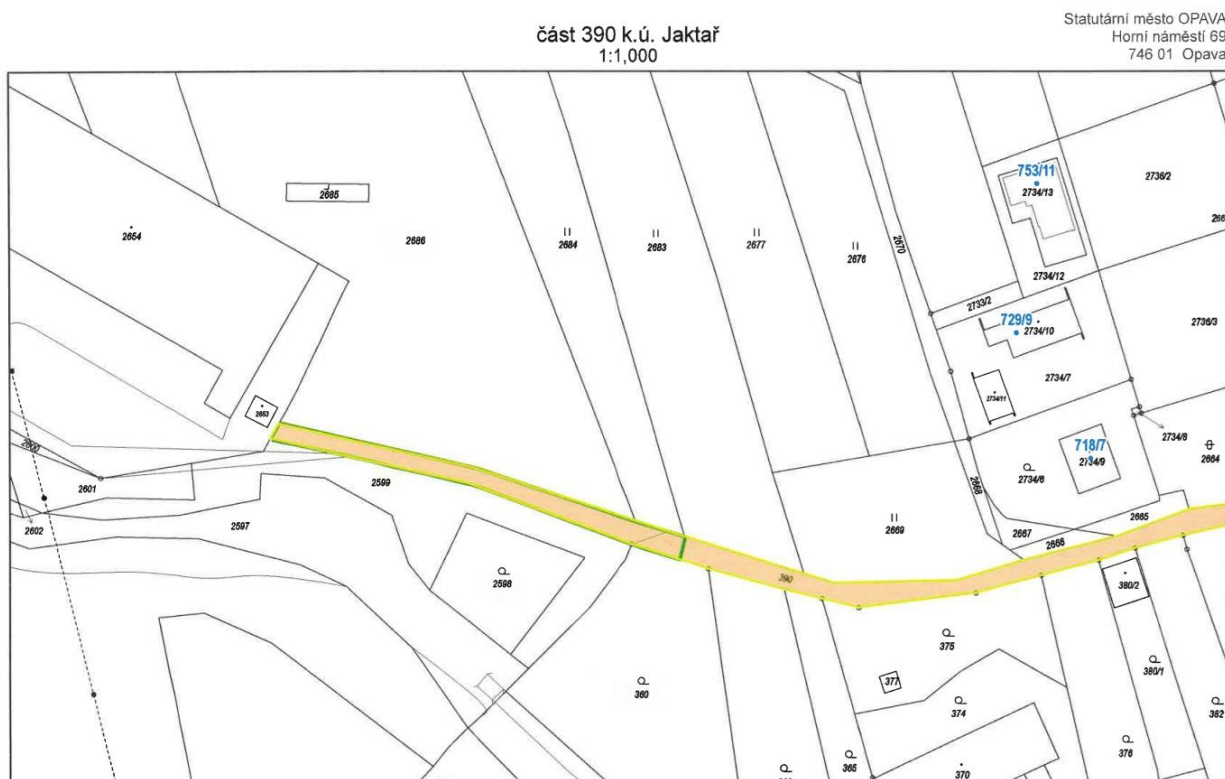
3.2. Záplavové území

Oceňovaný pozemek se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území vodního toku.

3.3. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR má obec Opava 55 600 obyvatel.

3.4. Snímek katastrální mapy



3.5. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/2026 pro Statutární město Opava				
Okres: CZ0805 Opava		Obec: 505927 Opava		
Kat.území: 711730 Jaktarž		List vlastnictví: 740		
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
390	1241	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
podzemní vedení nízkého napětí				
GP 1653-300/2011				
Oprávnění pro				
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035				
Povinnost k				
Parcela: 390				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2012.				
V-5512/2012-806				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
umístit, provozovat, opravovat a udržívat Zařízení distribuční soustavy - podzemní vedení NN a pojistná skříň GP 2070-187/2021				
Oprávnění pro				
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035				
Povinnost k				
Parcela: 390				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 09:13:17. Zápis proveden dne 21.10.2022.				
V-8687/2022-806				
Pořadí k 29.09.2022 09:13				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Změna výměr obnovou operátu				
Povinnost k				
Parcela: 390				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806. strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711730 Jaktař

List vlastnictví: 740

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 390

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:170/1993

Z-300170/1993-806

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

RČ/IČO: 00300535

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.01.2026 08:58:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 <https://cuzk.gov.cz/>.

3.6. Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m ²	
390	12	41	ostat. pl. ostat.komunikace	390/1	8	07	ostat. pl. ostat.komunikace			2	390	740	8	07	
				390/2	4	34	ostat. pl. ostat.komunikace			0	390	740	4	34	
2683	33	88	travní p.	2683	33	88	travní p.			0		1708			
2684	22	78	travní p.	2684	22	78	travní p.			0		377			
	69	07			69	07									

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
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha
2683		52112	33	88		2684		52112	22
									78

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, průběh vlastnický zprůsvětlení hranice pozemků		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996 Dne: 22. září 2022 Číslo: 124/2022 Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2558/1996 Dne: 30. 9. 2022 Číslo: 7124/2022 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
		Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel. Ing. Michaela Pláteníková KU pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-2143/2022-806 2022.09.29 08:47:00 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Vyhotovitel: Ing. Jiří Hlaváček Za Humny 1007/8, Opava, IČO 12695548 Tel.: 607842764 Číslo plánu: 2081-119/2022 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Jaktář Mapový list: Opava 9-3/11 Dosavadním vlastním pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu, dř. kolíky					

4. Posudek

4.1. Popis postupu

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovité věci je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2026, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí oceňovací vyhlášky.

4.2. Analýza dat

Pozemek v k.ú. Jaktař dle geometrického plánu č. 2081-119/2022: - parc.č. 390/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 434 m². Pozemek je veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Na pozemku se nachází podzemní vedení kanalizace, které je ve vlastnictví jiného právnického subjektu. Toto vedení kanalizace není v katastru nemovitostí zajištěno věcným břemenem. Oceňovaný pozemek je úzký protáhlý pruh, zpevněný hrubým kamenivem.

4.3. Obsah posudku

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.3. Analýza dat - výsledek ocenění

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Pozemek je veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Na základě této skutečnosti se pozemek ocení dle § 4 odst. 3) oceňovací vyhlášky.

Ocenění pozemku v obci vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 4 odst. 3) v pl. zn.			
Obec			Opava
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			55 600
Katastrální území			Jaktař
Pozemky		p.č.	390/2 dle GP
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	434
Druh pozemku dle KN			ostatní plochy, ostatní komunikace
Stavba na pozemcích			-
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava - oblast 3
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	4040,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)			

P_i.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.				$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$
1 - Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	Účelová komunikace, vlečky a místní komunikace IV.třídy	III.	-0,25	-0,25
2 - Charakter a zastavěnost území	V kat. území mimo sídelní část obce v zastavěném území	II.	-0,05	-0,05
3 - Povrchy	Komunikace s nezpevněným povrchem	II.	-0,03	-0,03
4 - Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
5 - Komerční využití	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,30	0,30
Index cenového porovnání		<i>I</i>	-	0,201
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	812,04
Základní cena upravená po zaokrouhlení	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	812,00
Výměra pozemku parc.č. 390/2 dle GP			m ²	434
Cena pozemku		ZCU	Kč/m²	352 408,00

4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Porovnávací způsob ocenění:

Porovnávaná nemovitost:

Lokalita: obec Opava, k.ú. Jaktář parc.č. 390/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace dle geometrického plánu č. 2081-119/2022

Výměra: 434 m²

Popis: umístění v zastavěném území obce, k pozemkům je možný přístup a příjezd, v pozemku je vedení kanalizace

Umístění: není ve vyhlášeném záplavovém území vodního toku

Věcná břemena: na LV uvedena

Porovnávací obdobné nemovitosti:

- 1) Lokalita: obec Opava, k.ú. Jaktář, parc.č.1867/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace
Výměra: 5 m²
Sjednaná cena: 800,- Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše komunikací (K),
Popis: umístění na okraji zastavěného území obce, k pozemku je možný přístup a příjezd,
Umístění: není ve vyhlášeném záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: spoluužívání
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-2062/2025-806, povolení vkladu 04/2025
Zdroj informace o ceně: cenová mapa



- 2) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kylesovice, parc.č.779/73 – ostatní plocha, ostatní komunikace
Výměra: 85 m²
Sjednaná cena: 900,- Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše komunikací (K)
Popis: umístění v zastavěném území obce
Umístění: není ve vyhlášeném záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-538/2025-806, povolení vkladu 02/2025
Zdroj informace o ceně: cenová mapa

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Srovnávací obdobné pozemky			Korekce/koefficienty					Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
	Výměra (m ²)	Cena k porovnání (Kč/m ²)	zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní – ucelenost, jiné	
1	5	800,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	798,00
2	85	900,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,93	853,74
3	87	850,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,93	806,31
Statistické údaje								
n: počet srovnávacích nemovitostí								3
Minimální hodnota:								798,00
Maximální hodnota:								853,74
Určená obvyklá cena:								819,35
Určená obvyklá cena (po zaokrouhlení):								820,00
Výměra (m ²):								434
Obvyklá cena:								355 880 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhlená):								355 880 Kč

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním se 3 obdobnými nemovitostmi v obci Opava, které mají stejné nebo podobné využití.

Ke koeficientu „vybavenost“ je nutno uvést, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak horší, úprava bude mít formu přírážky.

Ke koeficientu odlišnosti „ostatní“ uvádím, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako je např. soulad s územně plánovací dokumentací, zatížení věcnými břemeny či vedení kanalizace v porovnávané nemovitosti.

Ke koeficientu odlišnosti „zdroj informace o ceně“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila údaje z cenové mapy fy Octopus pro s.r.o., který vychází z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě této skutečnosti není zde provedena korekce.

4.3.3. Výsledky analýzy dat, výsledek oceněníCena zjištěná (administrativní)

Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Celkem (Kč)
390/2 dle GP	ostatní plocha, ostatní komunikace	434	812,00	352 408,00
Celkem po zaokrouhl.				352 410,-

Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění

Pozemek parc.č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Celkem (Kč)
390/2 dle GP	ostatní plocha, ostatní komunikace	434	820,00	355 880,00
Celkem po zaokrouhl.				355 880,-

Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup byl důsledně aplikován. Cena zjištěná podle Části třetí (u pozemků) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, cenou „zjištěnou“, někdy též „úřední“. V oceňovací vyhlášce lze v menší míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci. Proto se v oceňovací praxi především používá cena stanovená porovnávací metodou, která je považována jako cena obvyklá. Vzhledem k tomu, že výsledek porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, určuji na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod, obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši: **355 880,-Kč**.

5. Závěr

Stanovení obvyklé ceny:

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemku a dále k situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji obvyklou cenu pozemku v k.ú. Jaktař dle geometrického plánu č. 2081-119/2022 : parc.č. 390/2 ostatní plocha, ostatní komunikace po zaokrouhlení na:

355 880,- Kč.

Slovy: ***třístapadesátpěttisíc osm set osmdesát korun českých***

V Jindřichově dne 30.1.2026

Ing. Eva Podstufková

6. Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 006995/2026 elektronické evidence znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti a pod č. 890-6/2026 evidence znalce. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace – faktura č. 7/26. Odměna byla sjednána smluvně.

V Jindřichově dne 30.1.2026 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Eva Podstufková