

# SPISOVÁ ZN.: 4295/2014

**Věc:** prodej pozemku parc.č. st. 173/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99m<sup>2</sup>,  
části pozemku parc.č. 1209/14 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 28m<sup>2</sup>,  
katastrální území Podvihov

**Kupující:** [REDACTED]

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy situovaných v uzavřeném provozním areálu Městské části Podvihov. Provozní areál je ve vlastnictví soukromých subjektů. Předmětem prodeje je pozemek parc.č. st. 173/2 – zastavěná plocha o výměře 99m<sup>2</sup>, dále část pozemku parc.č. 1209/14 – ostatní plocha ostatní komunikace označená dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. st. 318 - zastavěná plocha o výměře 28m<sup>2</sup>.

Pozemek parc.č. st. 173/2 o výměře 99m<sup>2</sup> a nově zaměřený pozemek parc.č. st. 318 o výměře 28m<sup>2</sup> jsou zastavěny stavbou provozní budovy ve vlastnictví kupujícího.

Prodejem pozemků dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

Majetkoprávní vypořádání části pozemku parc.č. 1210 – ostatní plocha ostatní komunikace a části pozemku parc.č. 1209/14 – ostatní plocha ostatní komunikace bude provedeno až po dořešení přístupu na sousední pozemky (v současné době řeší odbor HAaÚP).

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

**Stanovisko OHA:** OHA souhlasí s prodejem pozemků pod budovou

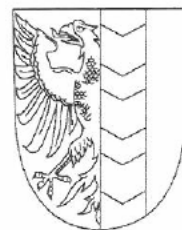
**Stanovisko MČ:** ze dne 7.9.2015 č.usn. 6/7/2015 souhlasí

**Cena:** 36.830,00 Kč tj. 290,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku)

**RMO:** ze dne 21.10.2015 č.us. 789/24 RM 15 bod 7. písm c) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. st. 173/2 – zastavěná plocha a nádvoří a části pozemku parc.č. 1209/14 – ostatní plocha, dle nezapsaného geometrického plánu parc.č. st. 318 – zastavěná plocha, k.ú. Podvihov

**Zveřejněno:** od 22.10.2015 do 9.11.2015 pod poř.č. 731/15

**GINIS:** Smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



\*MMOPP00FM8AB\*

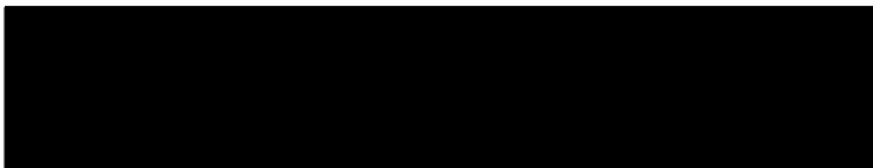
## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26  
**IČ, DIČ:** 00300535, CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava  
**Zastoupen:** Ing. Radimem Křupalou, primátorem

### Kupující :

Datum narození:  
Bytem:  
Variabilní symbol:



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc.č. st. 173/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m<sup>2</sup> a parc. č. 1209/14, ostatní plocha o výměře 91 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Podvihov.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, změnu obvodu budovy č. 524-240/2014, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „Geometrický plán“), byla mj. z pozemku parc. č. 1209/14 oddělena část pozemku označená novým parc. č. st. 318 o výměře 28 m<sup>2</sup> ležící v katastrálním území Podvihov.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemek parc. č. st. 173/2 a pozemek označený dle Geometrického plánu novým parc. č. st. 318, vše v katastrálním území Podvihov (dále také jen „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 36.830,- Kč a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 5412-049/2015, zpracovaného dne 13. 2. 2015 soudním znalcem Ing. Karlem Olbrechtem.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 4.235,- Kč (dále také jen „Související náklady“).
3. Prodávající prohlašuje, že kupující splnil své platební závazky dle tohoto článku smlouvy, tzn. závazek zaplatit prodávajícímu kupní cenu předmětných pozemků ve výši 36.830,- Kč a Související náklady ve výši 4.235,- Kč, celkem tedy 41.065,- Kč, před podpisem této smlouvy, když příslušnou peněžní částku ve výši 41.065,- Kč zaplatil bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

### Článek V. Náhrada za užívání pozemků bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu ve výši 8.890,- Kč za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu za 2 roky přede dnem uzavření této smlouvy (dále také jen „peněžitá náhrada“).
2. Kupující výše uvedenou peněžitou náhradu ve výši 8.890,- Kč prodávajícímu zaplatil před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.
3. Zaplacením peněžité náhrady jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s užíváním předmětných pozemků kupujícím před uzavřením této smlouvy bez právního důvodu definitivně vyrovnány.

#### Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

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

#### Článek VII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 a 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti z titulu předchozího užívání předmětných pozemků čestně prohlašuje, že na předmětných pozemcích se nenacházejí stavby nebo inženýrské sítě, u kterých od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby (rozhodující je přitom ten den, který nastal dříve), uplynulo méně než 5 let, a dle dohody s prodávajícím se zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.

#### Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky. Na pozemku parc. č. st. 173/2 a na pozemku označeného dle Geometrického plánu novým parc. č. st. 318, vše v katastrálním území Podvihov, je postavená budova bez čp/če, garáž, která je ve vlastnictví kupujícího.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. 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.
4. 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, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že výjma 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 IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení smlouvy, jedno vyhotovení smlouvy obdrží kupující 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 tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 22. 10. 2015 do 9. 11. 2015 pod pořadovým číslem 731/15.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM1., odst. .., písm. ..).

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Radim Křupala  
primátor

Seznam souřadnic (S-JTSK)

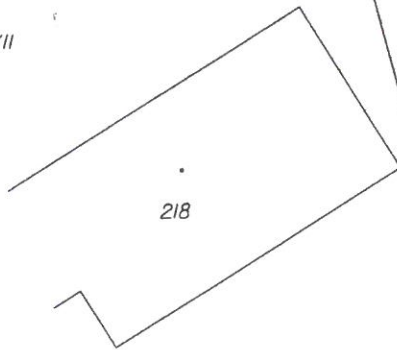
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y X Kód kv. Poznámka

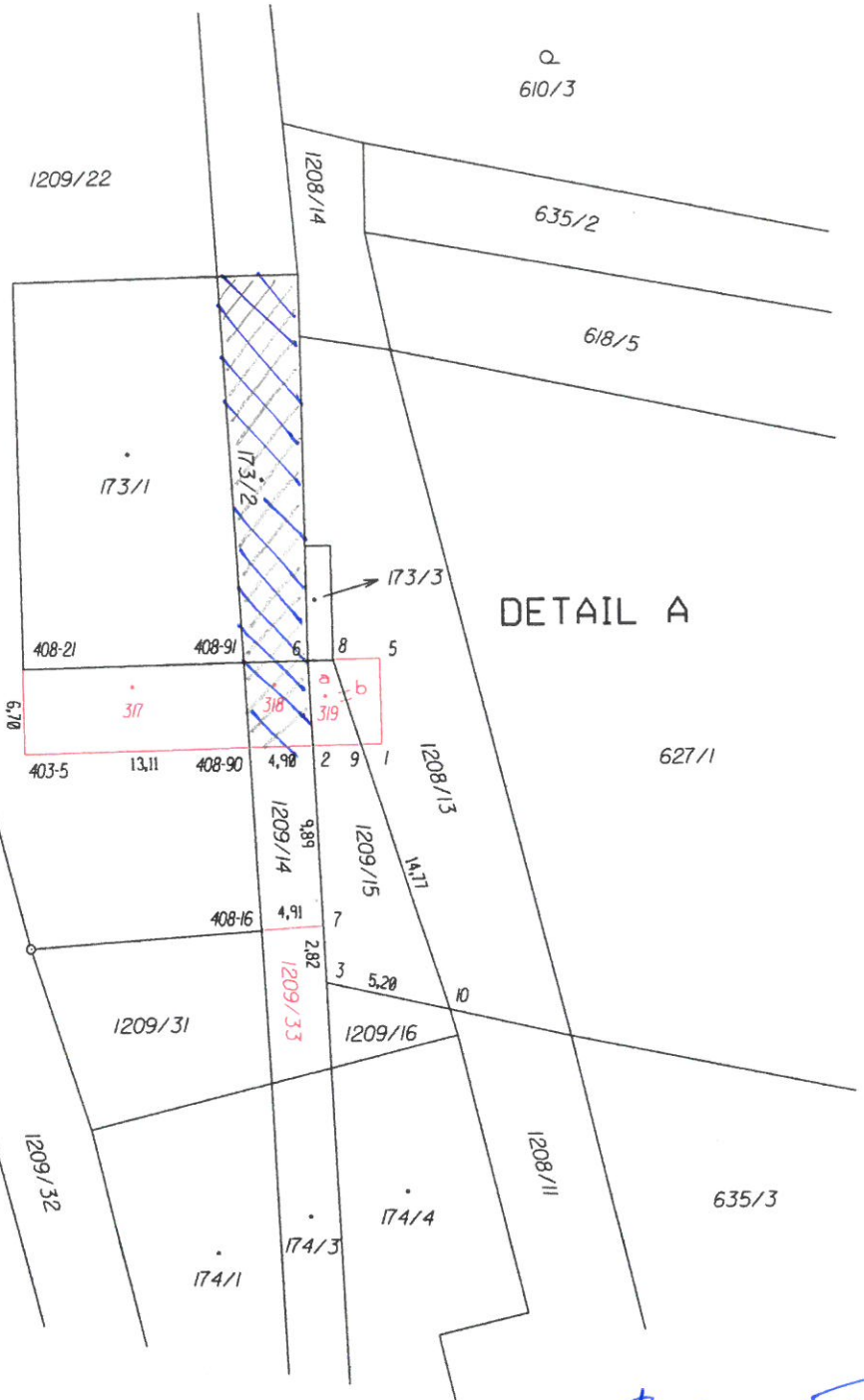
k.ú. Podvihov (724637)

403-5	492336.86	1095424.99	3	roh budovy
408-16	492324.62	1095436.19	8	barva
408-21	492336.25	1095418.33	8	roh budovy
408-90	492323.81	1095426.10	8	barva
408-91	492323.26	1095419.25	8	nepřístupný bod.
1	492314.94	1095427.07	3	roh budovy
2	492318.93	1095426.63	8	barva
3	492319.97	1095439.33	8	barva
5	492314.36	1095419.78	3	roh budovy
6	492318.35	1095419.41	8	roh budovy
7	492319.74	1095436.54	8	barva
8	492317.53	1095419.49	8	barva
9	492316.73	1095426.88	8	barva
10	492315.14	1095441.53	8	barva

1209/11



218



DETAIL A

DETAIL A



*Šumák*  
6.10.2015

*Souhlasím s  
prodiem dle vyana-  
čel části prozemen  
pod stouboou*

**6/7/2015 Prodej části pozemku nebo směna**

Předkládá starostka MČ

7.9.2015 se koná jednání týkající se prodeje nebo směny pozemku 1209/14 a 1210 . Jednání je svoláno za účelem zjednodušení přístupu na sousední pozemky.

**ZMČ souhlasí**

S požadovanou směnou výše uvedených pozemků za účelem dostupnosti

**7/7 /2015 Kontrola usnesení č. 5 a 6**

Předkládá předseda kontrolního výboru Zdeněk Hoza

**ZMČ bere na vědomí**

Usnesení č. 7/6/2015

**8/7/2015 Podněty a připomínky Zastupitelů**

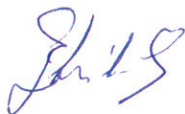
a/ p. Onderka zastupitel připomíná dohodu zastupitelů usnesení č.11/27/2014 úpravu a vybavení traktu za hasičskou zbrojnicí v Komárovských Chaloupkách a zakoupení dvoumístné houpačky a kolotoč. Zastupitelstvo souhlasí s terénní úpravou pozemku za hasičskou zbrojnicí v Komárovských Chaloupkách.

b/ Souhlas s příspěvkem 2 000 000.-Kč z rozpočtu MČ na stavbu obecního domu hasičské zbrojnice Podvihov

Jednání ukončeno v 18.00

Zapsal: Luboš Střílka

Ověřil: Foltis Miloš



Jitka Měchová

starostka MČ



Statutární město Opava  
Městská část Podvihov  
úřad městské části  
Polomská 47/13  
747 06 Opava 6

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	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
				ha	m <sup>2</sup>					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha		m <sup>2</sup>
1208/13	2	81	ostat. pl. manipulační pl.	1208/13 st.319	2	63	ostat. pl. manipulační pl. zast. pl.	bez čp/če garáž	0	1208/13		450	18	b
1209/14	91		ostat. pl. ostat. komunikace	1209/14 st.318	38	28	ostat. pl. ostat. komunikace zast. pl.	bez čp/če garáž	0	1209/15		450	17	a
1209/15	93		ostat. pl. ostat. komunikace	1209/33	25		ostat. pl. ostat. komunikace		0	1209/14		270	28	
1209/22	9	12	ostat. pl. ostat. komunikace	1209/15	76		ostat. pl. ostat. komunikace		0	1209/14		270	25	
	13	77		1209/22 st.317	8	21	ostat. pl. ostat. komunikace		0					
					91		zast. pl.	bez čp/če garáž	0	1209/22		450	91	
					13	77								

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> rozdělení pozemku, změnu obvodu budovy	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: 18. února 2015 Číslo: 102/2015	Dne: 20.2.2015 Číslo: 7102/2015
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o., IČO 27791645 Začpalova 379/27, 74601 Opava tel: 553 62 47 99	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 524-240/2014	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-183/2015-806 2015.02.19 08:15:13 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Podvihov		
Mapový list: V.S.XVI-09-09		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmi, barvou		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

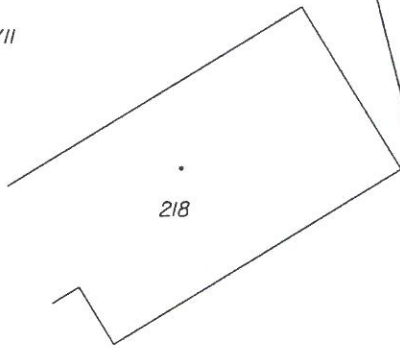
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y X Kód kv. Poznámka

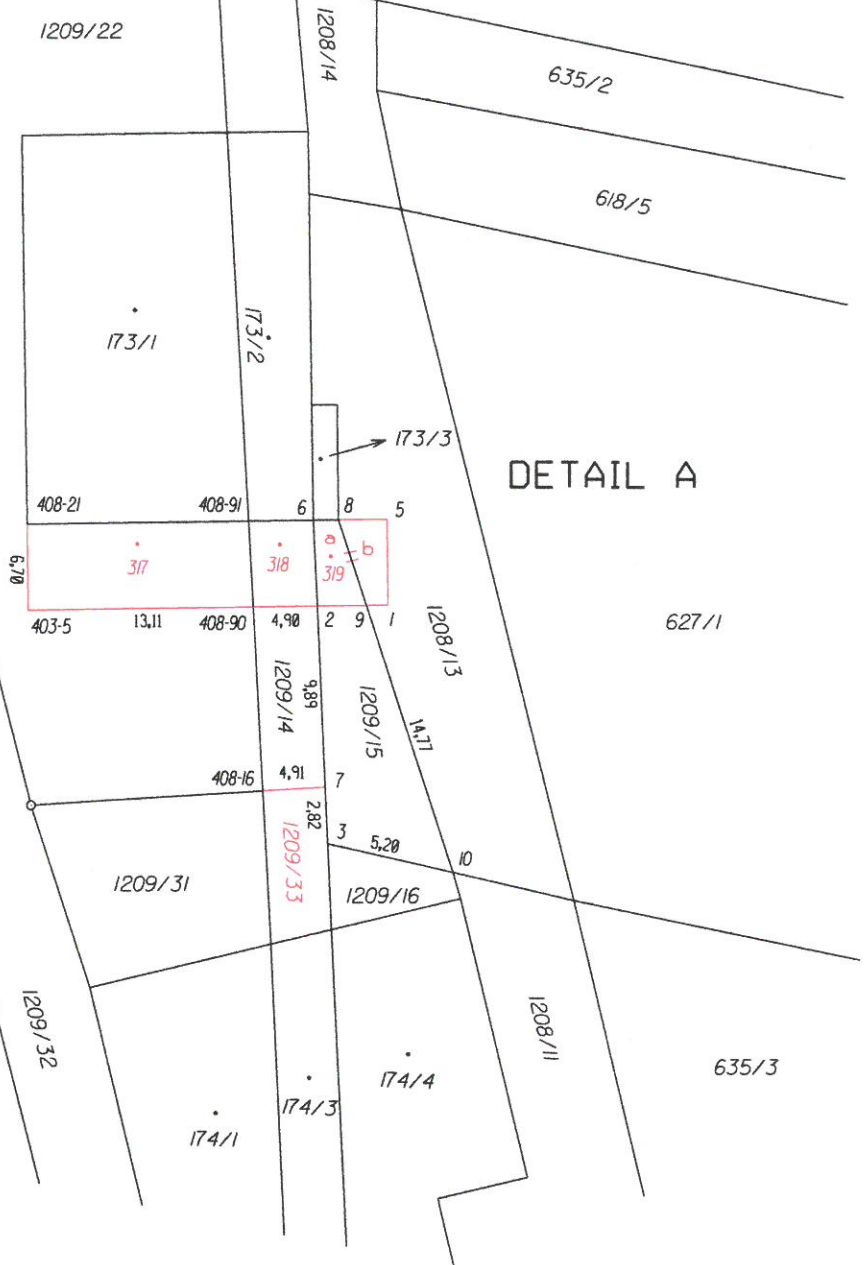
k.ú. Podvihov (724637)

403-5	492336.86	1095424.99	3	roh budovy
408-16	492324.62	1095436.19	8	barva
408-21	492336.25	1095418.33	8	roh budovy
408-90	492323.81	1095426.10	8	barva
408-91	492323.26	1095419.25	8	nepřístupný bod.
1	492314.94	1095427.07	3	roh budovy
2	492318.93	1095426.63	8	barva
3	492319.97	1095439.33	8	barva
5	492314.36	1095419.78	3	roh budovy
6	492318.35	1095419.41	8	roh budovy
7	492319.74	1095436.54	8	barva
8	492317.53	1095419.49	8	barva
9	492316.73	1095426.88	8	barva
10	492315.14	1095441.53	8	barva

1209/11

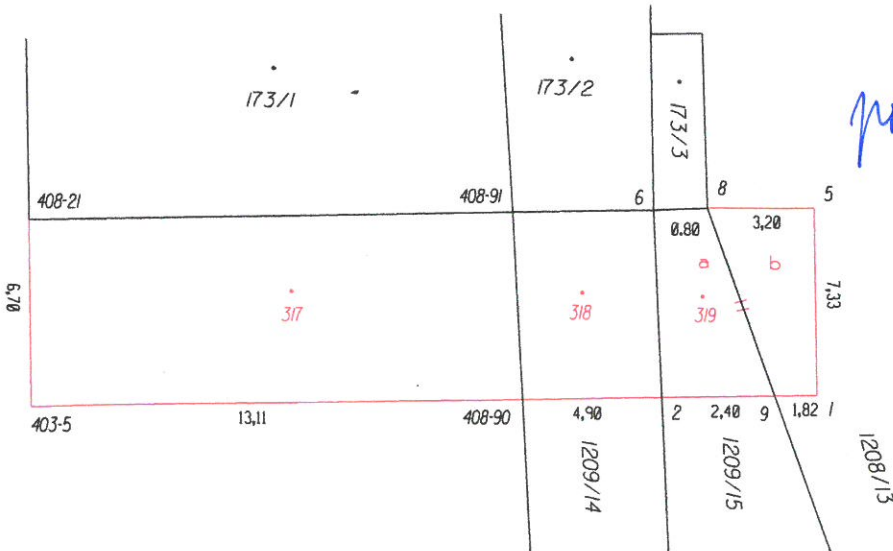


1209/22



DETAIL A

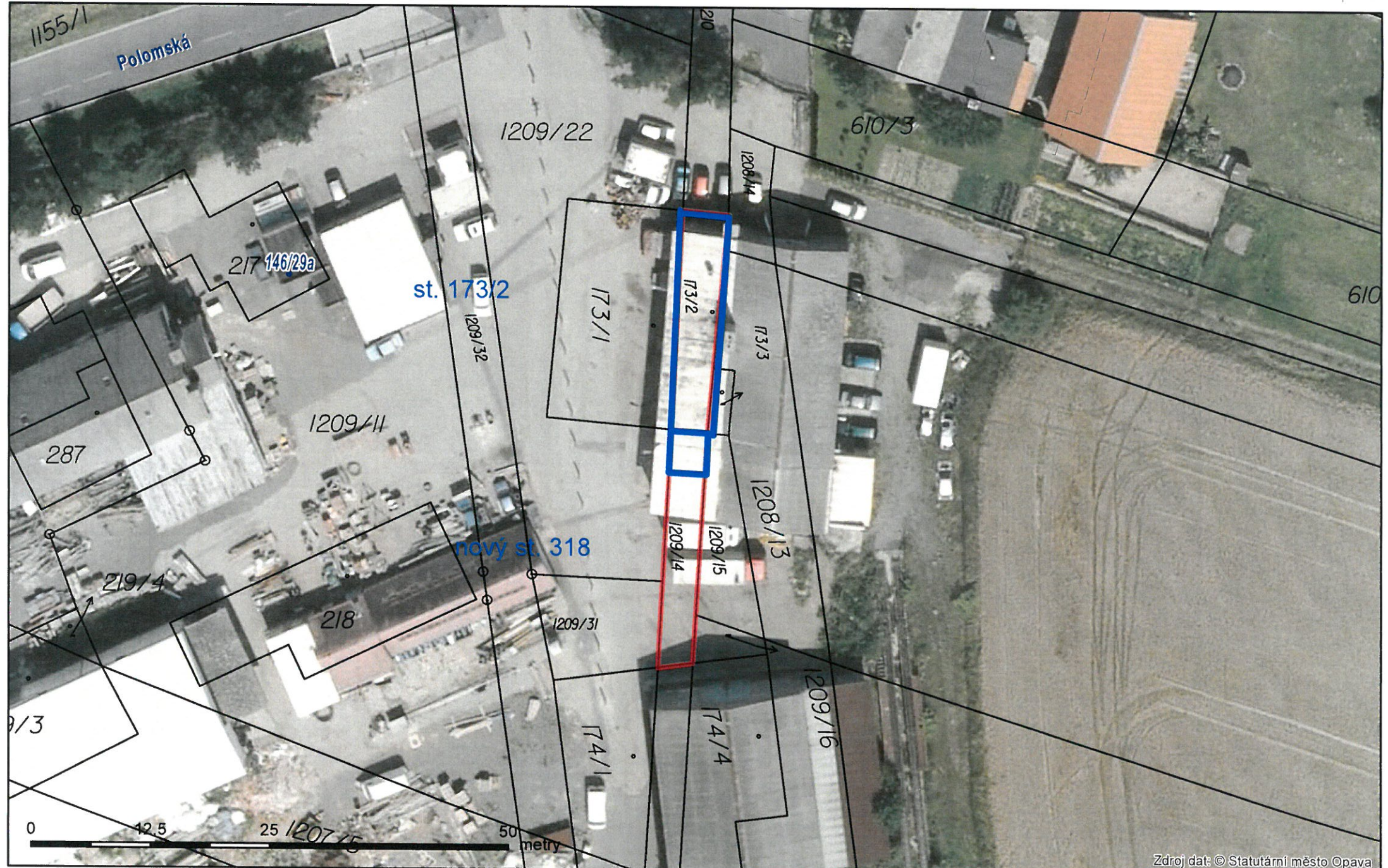
DETAIL A



*souhlasím s detením  
průběhu dle 61.*

*6. 10. 2015*

*Bundka*





# ZNLECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5412-049/2015

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek, Pozemky parc. č. St. 173/2 , St. 174/3, St.175/3, 1210, 1209/14, 1208/12, 1209/3, 1209/5 a 1208/9

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Podvihov

Adresa nemovité věci: Podvihov, Opava

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535, Horní náměstí 382/69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Opava

Adresa objednavatele: Horní náměstí 382/69, 74626 Opava

**ZHOTOVITEL :** Ing. Karel Olbrecht

Adresa zhotovitele: Gogolova 1533/5, 746 01 Opava

IČ:

telefon: 603 540 774

e-mail:

karel.olbrecht@volny.cz

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé a administrativní ceny za 1 m<sup>2</sup>. (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**290 Kč/m<sup>2</sup>**

Datum místního šetření: 13.2.2015

Stav ke dni :

13.2.2015

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

**V Opavě, dne 2.3.2015**

**Ing. Karel Olbrecht**

## NÁLEZ

### Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 270 ze dne 19.2.2014
- snímek katastrální mapy
- fotodokumentace ze dne 27.2.2014

### Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu. Nachází se při silnici č. 11, která spojuje město Bruntál s městem Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť s mnoha supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, 2 gymnázia, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, fotbalový a zimní stadion. Možnosti zaměstnání poměrně široké - v několika firmách a soukromých provozovnách, kompletní síť služeb; bankovníctví - pobočky významných bank. Pro město byl schválen územní plán v 1998.

Pozemek se nachází v městské části Podvihov cca 9 km jihovýchodně od centra Opavy, v areálu bývalého zemědělského podniku, dnes areálem různých podnikatelských subjektů.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	1155/1 Statutární město Opava	

### Celkový popis

V platném územním plánu jsou pozemky zahrnuty do ploch podnikatelských aktivit.

Parcela St. 173/2 je zastavěna stavbou garáže jiného vlastníka ( [REDACTED] ). Parcela č. 1209/14 tvoří ostatní plochu dvora. Parcely č. St 174/3, St. 175/3 jsou zastavěny zemědělskými stavbami, které jsou ve vlastnictví (ZEMĚDĚLSKÁ a.s. Opava-Kylešovice, Bílovecká 1162/167, Kylešovice, 74706 Opava). Parcely č. 1210, 1208/12, 1209/3, 1209/5 a 1208/9 tvoří ostatní plochu dvora.

V místě možnost napojení na vodu, přípojku elektro NN, kanalizace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)      | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací         | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn  | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: bez rizik

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: bez rizik

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: bez rizik

### Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Vlastník stavby na parc. č. St. 173/2 je v nájemním vztahu s vlastníkem pozemku.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,297}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,279}$$

### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Podvihov:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

# 1. Ocenění pozemků

## 1.1 Pozemek

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - pozemky zastavěné části stavby	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,730$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,297**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,940 \* 0,730 \* 0,297 = 0,204**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 380,-	0,204		281,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	pro všechny pozemky	1,00	281,52	281,52
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>281,52</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 281,52 Kč**

# Ocenění majetku obecnou metodikou

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1 Pozemek

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Opava - Vávrovice							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,30	KDD: 1,50	KMZ: 0,95	KIV: 0,95	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	39 508	6 730 000	170,35	1,67	<b>284,80</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Nabízíme k prodeji pozemek ke komerční výstavbě vzdálený 1,5km od Opavy umístěný v průmyslové zóně. Pozemek je rovinný a je umístěn vedle hlavní silnice vedoucí do Krnova. Prodej je možný i po menších celcích min. 10.000m <sup>2</sup> . Výhodná poloha pozemku vzhledem k dopravní dostupnosti ho přeurčuje nejen pro výrobní halu, ale také např pro logistický areál.							
<b>Lokalita:</b> Štítina, přístup z komunikace mezi obcí Štítina a Kravařemi.							
KRC: 0,95	KMP: 1,40	KPP: 1,20	KDD: 1,10	KMZ: 1,20	KIV: 1,20	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	8 698	1 000 270	115,00	2,53	<b>290,73</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Velká část pozemku je zpevněná plocha možnost využití pro podnikání .Výměra pozemku je 8698m <sup>2</sup>							
<b>Průměrná jednotková cena</b>						<b>287,77 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oba pozemky byly vybrány z nabídky realitních kanceláří. Porovnání je uvedeno u jednotlivých případů.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celková cena</b> pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	173/2	1	290	290
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>290</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek 282,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek 300,00 Kč

Současný stav	
Věcná hodnota	290 Kč
Hodnota pozemku	290 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	282 Kč

### Obvyklá cena

**290 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Třicetsedmtisícšestsetdvacet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena v hodnotě zjištěné porovnávací hodnotou - jednotková cena 290 Kč/m<sup>2</sup>.  
Administrativní cena - jednotková cena 282 Kč/m<sup>2</sup>.

V Opavě 3.3.2015

Ing. Karel Olbrecht  
Gogolova 1533/5  
746 01 Opava  
telefon: 603 540 774  
e-mail: karel.olbrecht@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j. Spr. 1603/94 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.</p> <p>Znalecký posudek je zapsán pod č. 5412-049/2015 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2015060.</p> <p>Ing. Karel Olbrecht</p> <p><b>Datum:</b> 3.3.2015</p>
--------------------------	--

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 270 ze dne 1.10.2014.	1
Snímek katastrální mapy	1
Ortofo snímek	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1





p.č. 1208/9



p.č. 1209/5 a st. 175/3



p.č. 1209/3 s st. 174/3



st. 174/3 a 1209/14



1209/14 a st.173/2



st. 173/2 a 1210



p.č. 1210

