

**DOŠLO DNE: 22.4.2015 ČÍSLO JEDNACÍ: 12413/15**

**Žadatel: INGE nemovitosti s.r.o.**

**Sídlo: Stará silnice 3, Opava**

**Věc: Prodej části pozemku parc.č. 2168/1 – ostatní plocha, v k.ú. Opava-Předměstí**

**Předmět a účel prodeje a zamítnutí snížení kupní ceny:**

Žadatelé žádají o prodej části pozemku parc.č. 2168/1, o výměře 190 m<sup>2</sup>, k.ú. Opava-Předměstí, označené dle nezapsaného GP novým parc.č. 2168/242. Důvodem žádosti je rozšíření manipulačního prostoru za objektem skladu materiálu v šíři 3 m<sup>2</sup>.

Ve znaleckém posudku zpracovaném pro tento účel prodeje předloženém žadatelem, byla znalcem určena kupní cena 55,20 Kč/m<sup>2</sup>. Znalec vycházel ze skutečnosti, že pozemek je v současné době nezastavěný a využíváný pouze jako neudržovaná zeleň. V platném územním plánu města se předmětný pozemek nachází v území RS – rekreace a sport. Po prodeji přejde předmětná část pozemku do území PA – podnikatelské aktivity a stane se součástí provozního areálu.

**Přestože MK doporučila cenu podle zásad pro prodej pozemků v k.ú. Opava – Předměstí ve výši 800,- Kč, žadatelé s touto cenou nesouhlasí. Argumentují nutností vyčištění pozemku od starých pneumatik, uhelného prachu a černých skládek na své náklady.**

**MK: MK 29.2.2016 nedoporučila platbu podle znaleckého posudku, doporučila cenu podle zásad o prodeji pozemků v k.ú. Opava-Předměstí, tedy 800,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Cena:**

Podle doporučení majetkové komise

**Stanoviska:**

**OHA: - souhlasí**

**RMO: 23.9.2015 č.u.731/22 RM 15 2b) schvaluje záměr prodeje**

**Zveřejněno: č. 680/15 (od 24.9.2015 do 12.10.2015)**

**ZMO:**

**Poznámky:**

**GINIS:**



## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: 22. 04. 2015	Zprac. HOKY.	
Č.j.: 47 451/2015	Sk. zn.řh.	
Přílohy: 1 / Poč. lis. 2		

Sp. zn. 12413/2015/MH11

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnická osoba

Právnická osoba

Název	INGE nemovitosti s.r.o.	IČ	28562950
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby	PharmDr. Ingrid Šimetková		

Adresa sídla

Ulice	Stará silnice	Číslo popisné	2314	Číslo orientační	3
Část obce	Opava-Předměstí	Obec	Opava	PSČ	746 01
Telefon	602-502-329	E-mail	simetkova@inge.cz	Dat. schránka	6rnb3ir

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	2168/1	m <sup>2</sup>	173	kultura ostatní plocha	Katastr Opava-Předměstí
2:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		kultura	Katastr
3:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		kultura	Katastr

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

Důvodem zájmu o koupi části pozemku parc.č. 2168/1 je rozšíření manipulačního prostoru za objektem skladu materiálu umístěném na pozemku parc.č. 2169/1, s možností provedení oplocení ve větší vzdálenosti od objektu. V současné době je možné z nezajištěného pozemku parc.č. 2168/1 snadno vstoupovat na střechu skladu a dochází k častému a opakovanému vloupání se značnými materiálními škodami, a to probouráním se střechou nebo i stěnou objektu, zcizením stavebních částí objektu (střešní krytina, okapy apod.) a zcizením materiálů uskladněných v objektu. Dalším důvodem je možnost na odkoupené části pozemku snížit terén tak, aby nedocházelo ke znehodnocování zdiva objektu nadměrnou vlhkostí z okolního terénu. Z odkoupené části pozemku bude možné objekt lépe udržovat a opravovat, což je v současné době velmi obtížné. Odkoupená část pozemku nelze komerčně využít a bude sloužit pouze pro ochranu a údržbu objektu skladu, proto žádáme, aby při stanovení ceny bylo k tomu přihlédnuto.

### 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.

## Majdanics Dalibor

---

**Od:** Šimetková Ingrid <simetkova@inge.cz>  
**Odesláno:** 29. března 2016 17:56  
**Komu:** Majdanics Dalibor  
**Kopie:** Zbyněk Šimetka  
**Předmět:** RE: vyjádření ke kupní ceně  
**Přílohy:** Foto navážka u budovy detail P1160868 (2).JPG; Foto navážka u budovy P1160867 (2).JPG; Foto pokus o prokopání zdi P1160874 (2).JPG; Foto pozemek P1160854.JPG; Foto pozemek P1160866.JPG; Foto pozemek pneumatiky P1160876.JPG; Foto uhelný prach P1160859 (2).JPG; Foto zazděné okno skladu P1160871 (2).JPG

Dobrý den pane Majdanicsi,

Omlouvám se, že na váš e-mail reaguji až nyní.

Byli jsme značně překvapení stanoviskem SMO k naší žádosti o zakoupení části pozemku, především výší výsledné kupní ceny pozemku.

Dovolte, abych krátce zrekapitulovala vývoj situace na sousedním pozemku:

Původně byl pozemek oplocený a nepřístupný pro kolemjdoucí osoby. Na pozemku bylo basebalové hřiště, budované svépomocí členy basebalového klubu. Hřiště a jeho okolí spravoval správce, se kterým jsme měli dobré sousedské vztahy, např. hráči mohli na našem pozemku sbírat špatně zahrané míče, vypomáhali jsme správci hřiště (bezúplatně) se sekáním trávy naším zahradním traktorem atd. Tráva byla sekána jen na ploše hřiště, v ostatní zeleni žili drobní živočichové, zajáci, křepelky, ježci, aj.

Pak z nám neznámých důvodů bylo hřiště zanecháno osudu, přestalo být udržováno a plot kolem něj byl vyvrácen. Po ploše bývalého hřiště začali chodit lidé a venčit psy, kteří záhy zlikvidovali všechna volně žijící zvířata. Kromě majitelů psů začali po pozemku brousit i „sběrači kovů“ a další nenechavci. A začaly se množit případy vloupání do budovy skladu, která stojí těsně na hranici s pozemkem města. Postupně jsme museli zazdít všechny okna a otvory v obvodové zdi budovy. I přes tato opatření zloději probourali do zdi otvor u podlahy, kterými se dostali do budovy a vykradli ji. Ačkoli je náš areál strážěn 24hod. denně strážní službou firmy Šimáček, a.s., již čtyřikrát jsme řešili s městskou i státní policií vloupání, dvakrát jsme zloděje přistihli při činu a předali je policii. To nejen pro nás, ale zejména pro městskou policii a úředníky magistrátu představovalo spoustu zbytečné administrativní práce.

Na pozemku, na kterém bylo dříve skladováno uhlí, je nános uhelného prachu a množství starých pneumatik. V současné době zde navíc vznikají černé skládky odpadků. Pozemek bude potřeba odbagrovat, je výš o cca 30-50cm nad podlahou skladu. Přitom bude potřeba zlikvidovat zarostlé pneumatiky uložené u budovy, které tam někdo dal, asi ve snaze zpevnit vrstvu uhelného prachu.

Lze očekávat, že při současném volném přístupu na pozemek města s velkou pravděpodobností dojde k dalším vloupáním a nebo pokusům o ně. Důvodem naší žádosti o koupi pozemku je zabránit dalším vloupáním do skladu vybudováním zídky a plotu v dostatečné vzdálenosti od budovy. Při stavbě oplocení by zároveň došlo k sanaci starých ekologických zátěží, které tam jsou. Obě tyto záležitosti budou pro naši firmu finančně velmi náročné.

Rozumím vašemu sdělení, že po prodeji přejde pozemek z území RS – rekreace a sport do území PA – podnikatelské aktivity. Nedokážu si ovšem představit, jaké podnikatelské aktivity se dají na 2,5m širokém pásu nezpevněného a nepřístupného pozemku mezi budovou skladu a vysokým neprůhledným plotem vykonávat.

V příloze vám zasílám několik ilustrativních fotografií našeho skladu a jeho okolí, pořízených před cca týdnem. Věřím, že s přihlédnutím k výše uvedenému odbor majetku města přehodnotí své stanovisko a nabídne nám odkup pozemku za cenu podstatně nižší než 800,-Kč/m<sup>2</sup>. Za maximální akceptovatelnou cenu považujeme 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5662-15/2016

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc. č. 2168/242, Pozemek parc. č. 2168/242**

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

Adresa nemovité věci: Opava, 74707 Opava

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: INGE nemovitosti, s.r.o.**

Adresa objednatele: Stará silnice 2314/3, 746 01 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 ceny (ocení stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA**

**9 500 Kč**

Datum místního šetření: 29.1.2016

Stav ke dni :

29.1.2016

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 31.1.2016

**Ing. Karel Olbrecht**



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění administrativní cena a tržní hodnoty pozemku.

### Přehled podkladů

- Informace z KN - poz. p.č. 2168/1
- kopie kat. mapy
- územní plán města
- návrh geometrického plánu č. 5081-053/2015, Michal Košárek
- návrh rozdělení pozemku

### 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 stadión. 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 zastavěné části kat. území Opava-Předměstí, ul. Stará silnice, v sousedství areálu firmy INGE, s.r.o.

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

### Celkový popis

Pozemek p.č. 2168/242 vznikl oddělením u původního pozemku p.č. 2168/1 na základě návrhu geometrického plánu č. 5081-053/2015 Michal Košárka. Jedná se o úzký pruh pozemku podél západní hranice areálu firmy INGE s.r.o. V platném územním plánu je pozemek veden jako plocha pro rekreaci a sport.

**Silné stránky**

- dosažitelnost centra města

**Slabé stránky**

- úzký pruh pozemku podél hranice areálu

**RIZIKA****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí                  | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Vyhotoven GP pro zápis pozemku do KN

**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: nejsou**

Komentář: bez rizik

**OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemek

**Obsah tržního ocenění majetku****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemek

## OCENĚNÍ

### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Předměstí:**

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. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **1. Ocenění pozemků**

### **1.1 Pozemek**

#### **Ocenění**

#### **Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky</b>						<b>55,20</b>
§ 9 odst. 6	1 380,-	0,04				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2168/242	190,00	55,20		10 488,-
Jiný pozemek - celkem			190,00 m <sup>2</sup>		<b>10 488,-</b>	

**Pozemek - zjištěná cena**

**= 10 488,- 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 - Milostovice						
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 0,40 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
<b>Parcela č.:</b> 134/2	122	10 980	90,00	0,44	<b>39,60</b>	
<b>Popis pozemku:</b> Realizovaný prodej pozemku v Opavě Milostovicích - pozemek pro komerční výstavbu - lehký průmysl.						
<b>Lokalita:</b> Opava-Komárov						
KRC: 0,90 KMP: 0,60 KPP: 0,80 KDD: 1,00 KMZ: 0,40 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70						
<b>Parcela č.:</b> 313/1 část	1 840	990 000	538,04	0,12	<b>65,08</b>	
<b>Popis pozemku:</b> Nabídka prodeje komerčního pozemku v městské části Opava-Komárov. Jedná se o část pozemku parc. číslo 313/1 o přibližné výměře 1840 m <sup>2</sup> , která je Územním plánem Statutárního města Opavy zařazena do plochy občanské vybavenosti. Kompletní inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. S ohledem na umístění nabízeného pozemku přímo u silnice I/11 je pozemek velmi dobře dopravně přístupný a snadno napojitelný na tranzitní dopravu. Díky intenzitě provozu na silnici I/11 je možným vhodným využitím pozemku oblast služeb se zaměřením na automobilovou dopravu – čerpací stanice PHM, autoservis, pneuservis, apod. Tyto záměry byly v minulosti připraveny k realizaci, jsou tedy proveditelné a v souladu s Územním plánem Statutárního města Opavy.						
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>52,34 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o jeden realizovaný prodej pozemku v Milostovicích a jedna nabídka komerčního pozemku v Opavě-Komárově.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2168/242	190	50,00	9 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>190</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>9 500</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků 10 488,00 Kč  
1.1 Pozemek

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků 9 500,00 Kč  
1.1 Pozemek

Věcná hodnota	9 500 Kč
Hodnota pozemku	9 500 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	10 488 Kč

### Obvyklá cena

**9 500 Kč**

slovy: Devěttisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.4

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je stanovena v hodnotě zjištěné porovnávacím způsobem ocenění.  
V Opavě 31.1.2016

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

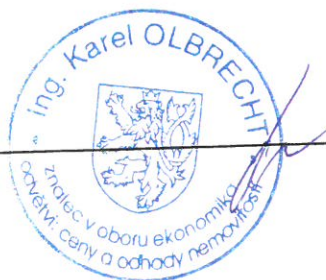
#### Znalecká doložka:

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.

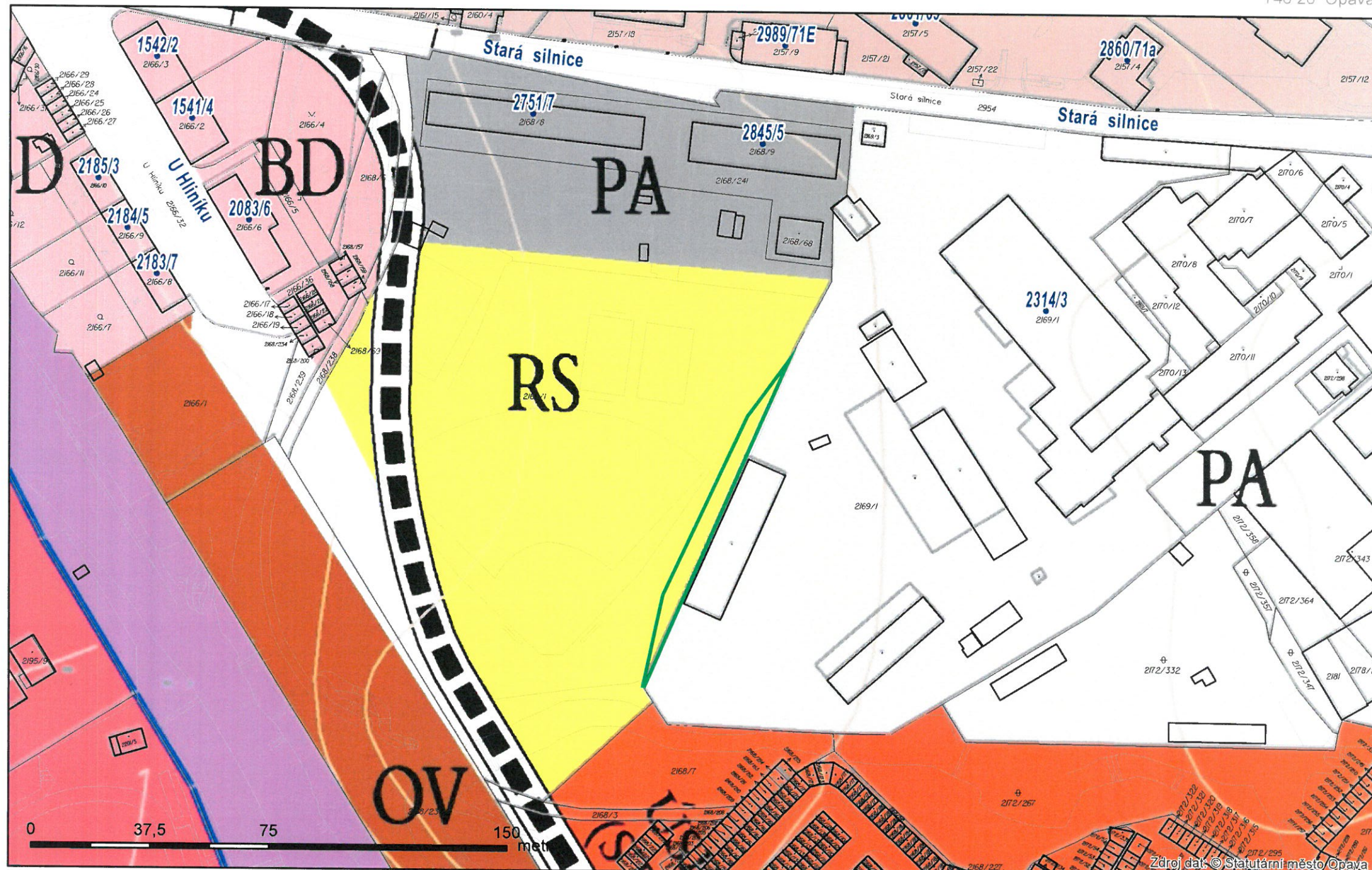
Znalecký posudek je zapsán pod č. 5662-15/2016 znaleckého deníku.  
Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2016022.

Ing. Karel Olbrecht

**Datum:** 31.1.2016



1:1 500



# NÁVRH ROZDĚLENÍ POZEMKU

Katastrální území : Opava–Předměstí

Souř. systém : S–JTSK, měřítko 1:700

Vyhotovil : 3.9.2015 Michal Košárek

Michal Košárek

Šilberská ulice 14

746 01 Opava

tel. 728 44 00

- stav evidovaný v KM
- skutečný stav v terénu
- nové vlastnické hranice

