

**DOŠLO DNE: 30.4.2015 ČÍSLO JEDNACÍ: 13100/15**

**Žadatel: DOS – TRADING, s.r.o.**

**Sídlo:** Vítečkova 14, Opava 5

**Věc:** Směna částí pozemků parc.č. 2492 – ostatní plocha, parc.č. 2493 – ostatní plocha, za část pozemku parc.č. 369/2 – zahrada, vše k.ú Kateřinky u Opavy

**Předmět a účel směny:**

Žadatel žádá o směnu částí pozemků parc.č. 2492 – ostatní plocha, o výměře 11 m<sup>2</sup>, parc.č. 2493 – ostatní plocha, o výměře 11 m<sup>2</sup>, vše ve vlastnictví SMO, za část pozemku parc.č. 369/2, zahrada, o výměře 9 m<sup>2</sup>, ve svém vlastnictví, vše k.ú. Kateřinky u Opavy, za účelem umístění nového oplocení své zahrady.

**Cena:** ve prospěch SMO bude doplaceno 7.067,- Kč.

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Stanoviska:**

**OHA:** souhlasí

**RMO:** 2.12.2015 č.u. 909/27 RM 15 3d) schvaluje

**Zveřejnění:** č. 339/16 (od 16.5.2016 do 1.6.2016)

**Poznámky:**

**GINIS:** smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava



MMOPP00ENRJH

<sup>SMĚNU</sup>  
**Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví  
města Opavy**

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. z. značka
podatelna		-7-
Došlo:	30. 04. 2015	Zprac.
Č.j.:	51505/2015	Sk. zn./lt.
Přílohy	1	Poř. lis. 2

Sp. zn. 13400/2015/1111

**A. Žadatel:**

Fyzická osoba     Fyzická osoba podnikající     Právnícká osoba

Jméno	ZDEMĚK	Příjmení	DAVID DOS-TRADING spol. s r.o.
Titul před		Titul za	
		Datum narození	483 993 37

Adresa trvalého pobytu

Ulice	VÍTEČKOVA	Číslo popisné	14	Číslo orientační	
Část obce	KATEŘINKY	Obec	OPAVA	PSČ	747 05
Telefon	777 665 013	E-mail	DAVID@ZDEM.D.SK	Dat. schránka	

Kontaktní adresa  Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	VÍTEČKOVA	Číslo popisné	14	Číslo orientační	
Část obce	KATEŘINKY	Obec	OPAVA	PSČ	747 05

<sup>SMĚNU</sup>  
**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	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

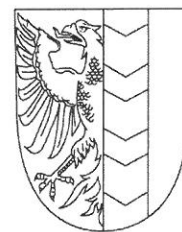
**C. Důvod zájmu o koupi** (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

SMĚNA V RÁMCI PARCELY 369/2 S PARCELOU 2492 DLE  
SITUAČNÍHO NÁKRESU, viz PŘÍLOHA (SMĚNA ČÁSTI PARCEL)

**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.



\*MMOPP00FP0DD\*

## SMĚNNÁ SMLOUVA

### Článek I.

#### Smluvní strany

Na straně jedné: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9007105261**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále též „Statutární město Opava“

Na straně druhé: **DOS – TRADING spol. s r. o.**  
Se sídlem: **Vítečkova 11/14, Kateřinky, 747 05 Opava**  
IČ: **483 99 337**  
DIČ: **CZ48399337**  
Zapsána: **V obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 10443**  
Zastoupena: **Zdeňkem Davidem, jednatelem**

dále též „DOS – TRADING spol. s r.o.“

## Článek II.

Statutární město Opava je vlastníkem **pozemků parc. č. 2492**, ostatní plocha o výměře 43 m<sup>2</sup> a **parc. č. 2493**, ostatní plocha o výměře 33 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 1878, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Kateřinky u Opavy**, obec Opava, okres Opava.

DOS – TRADING spol. s r.o. je vlastníkem **pozemku parc. č. 369/2**, zahrada o výměře 685 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 1025, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Kateřinky u Opavy**, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 2994-4/2016 ze dne 19. 1. 2016, zhotoveným společností GEOPA s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pod č. 79/2016 dne 22. 1. 2016 (dále také jen „geometrický plán“), byly z **pozemku parc.č. 2492 odděleny části pozemku označené písm. „b+c“** o výměře 11 m<sup>2</sup> a z **pozemku parc. č. 2493 byla oddělena část pozemku označená písm. „e“** o výměře 11 m<sup>2</sup>, které jsou sloučeny do pozemku parc. č. 369/2 a dále byla z **pozemku parc. č. 369/2 oddělena část pozemku označená písm. „g“** o výměře 9 m<sup>2</sup>, která je sloučena do pozemku parc. č. 2492, vše v katastrálním území **Kateřinky u Opavy**. Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

## Článek III.

Statutární město Opava a DOS – TRADING spol. s r.o. se dohodli na níže popsané směně pozemků specifikovaných v čl. II této smlouvy.

Statutární město Opava převádí do vlastnictví DOS – TRADING spol. s r.o. **díly „b+c“ o výměře 11 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 2492 a díl „e“ o výměře 11 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 2493, které se slučují do pozemku parc. č. 369/2**, zahrada, ležící v **katastrálním území Kateřinky u Opavy**, specifikované shora uvedeným geometrickým plánem, a DOS – TRADING spol. s r.o. tyto díly pozemků do svého vlastnictví přijímá.

DOS – TRADING spol. s r.o. převádí do vlastnictví Statutárního města Opavy **díl „g“ o výměře 9 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 369/2, který se slučuje do pozemku parc. č. 2492**, ostatní plocha, ležící v **katastrálním území Kateřinky u Opavy**, specifikovaný shora uvedeným geometrickým plánem, a Statutární město Opava tento díl pozemku do svého vlastnictví přijímá.

## Článek IV.

Díly pozemků parc. č. 2492 a parc. č. 2493 ve vlastnictví Statutárního města Opavy jsou ohodnoceny znaleckým posudkem č. 376-07/16 ze dne 30. 3. 2016 vyhotoveným znalcem Ing. Janou Kašparovou a jejich cena činí 14.000,- Kč. Tyto díly pozemků jsou ve smyslu § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále také jen „ZDPH“), osvobozeny od DPH. Statutární město Opava vyhotoví do 15 dnů od data uskutečnění osvobozeného plnění daňový doklad a zašle jej druhé smluvní straně. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Díl pozemku parc. č. 369/2 ve vlastnictví DOS – TRADING spol. s r.o. je oceněn stejným znaleckým posudkem a jeho cena činí 5.730,- Kč. Tento díl pozemku nespĺňuje podmínky osvobození od DPH dle § 56 odst. 3 ZDPH (první kolaudační souhlas byl vydán v roce 2016) a jeho cena tedy bude zvýšena o DPH v základní sazbě. Cena dílu pozemku včetně DPH činí 6.933 Kč. DOS – TRADING spol. s r.o. vyhotoví do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění daňový doklad a zašle jej druhé smluvní straně. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.

Statutární město Opava a DOS – TRADING spol. s r.o. se dohodli na následujícím finančním vypořádání za směnu dílů pozemků.

DOS – TRADING spo. s r.o. doplatí Statutárnímu městu Opava částku 7.067,-Kč. Tuto částku již DOS - TRADING spol. s r.o. uhradil před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Statutárního města Opavy a v. s. uvedený v čl. I. této smlouvy.

#### Článek V.

Statutární město Opava a DOS – TRADING spol. s r.o. prohlašují, že na směřovaných dílech pozemků neváznou žádná věcná ani obligační práva.

Statutární město Opava a DOS – TRADING spol. s r.o. prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu směřovaných dílů pozemků dle této smlouvy.

Statutární město Opava a DOS – TRADING spol. s r.o. prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem směřovaných dílů pozemků a že je v tomto stavu přejímají do svého vlastnictví.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle platných právních předpisů a správní poplatek k návrhu na vklad uhradí Statutární město Opava.

#### Článek VI.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy podají společně neprodleně po uzavření této smlouvy.

#### Článek VII.

Uzavřením této směnné smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Tato smlouva vzniká a nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž tři vyhotovení obdrží Statutární město Opava, jedno vyhotovení obdrží DOS – TRADING spol. s r.o a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů 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 povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

Záměr Statutárního města Opavy směřnit části pozemků parc. č. 2492 a parc. č. 2493 za část pozemku parc. č. 369/2 v katastrálním území Kateřinky u Opavy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 16. 5. 2016 do 1. 6. 2016 pod pořadovým číslem 339/16.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 16, odst. .).

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za Statutární město Opavu

Za DOS – TRADING spol. s r.o.

---

Ing. Radim Křupala  
primátor

---

Zdeněk David  
jednatel

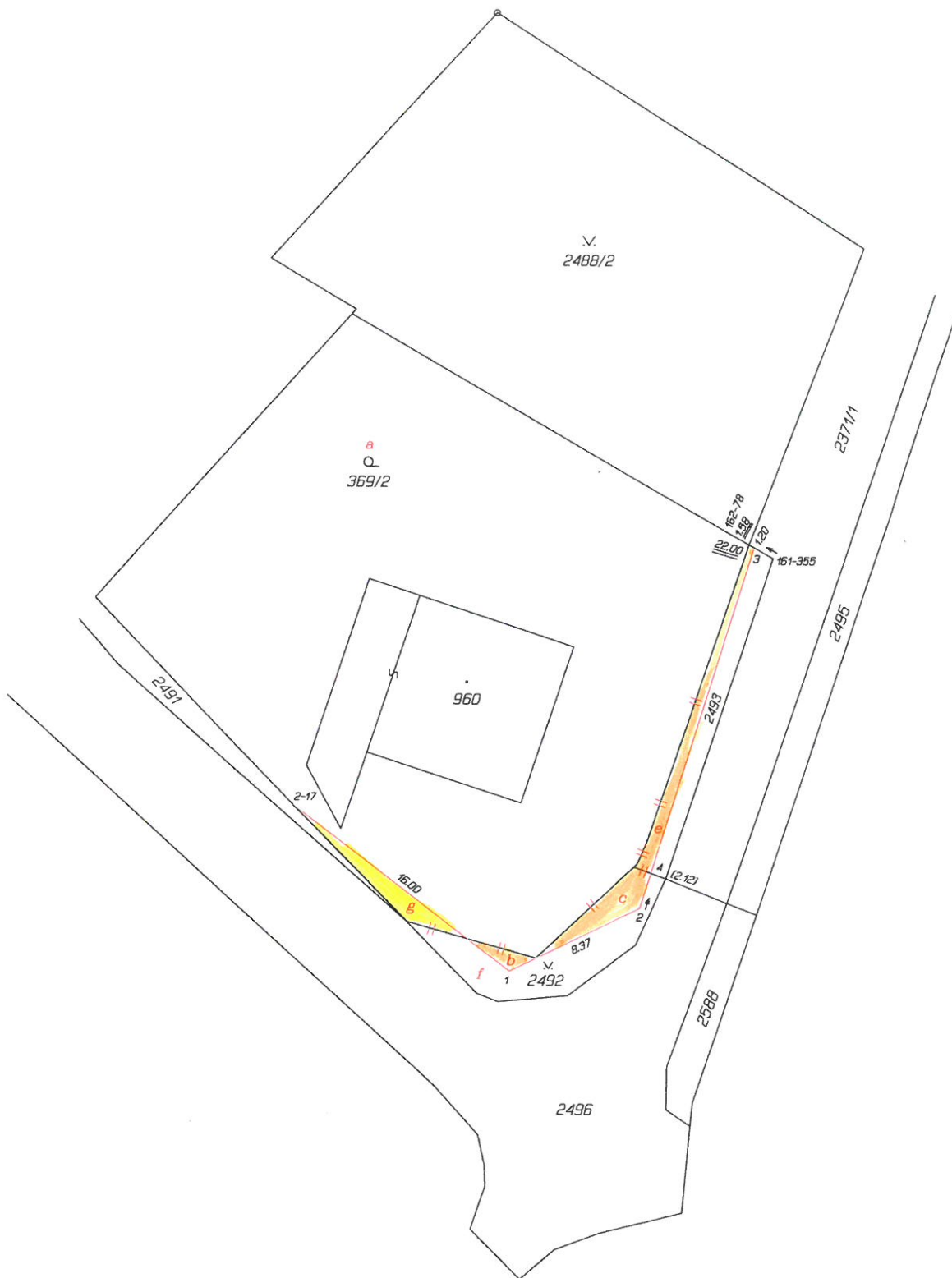
MMOPPOOFPODD

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí			dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
369 / 2	6	85	zahrada	369 / 2	6	98	zahrada			0	369 / 2		1025	6		76
											2492		1878		11	b + c
											2493		1878		11	e
			ost. pl.				ost. pl.							6	98	
2492		43	zeleň	2492		40	zeleň			2	2492		1878		32	f
			ost. pl.				ost. pl.				369 / 2		1025		09	g
			ost. pl.				ost. pl.							*	41	
2493		33	ost. kom.	2493		22	ost. kom.			2						
	*	7	61			7	60									

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357 / 2013 Sb.

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
369 / 2		55800	6	76	a						
				11	b + c						
				11	e						
			6	98							

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťapřuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťapřuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 19.1.2016 Číslo: 11/2016	Dne: 22-01-2016 Číslo: 9/2016
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o. Horní náměstí 55 746 01 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 2994 - 4 / 2016	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-79/2016-806 2016.01.22 12:20:36 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kateřinky u Opavy		
Mapový list: OP 8 - 3 / 41		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN  
                   Y                    X    Kód kv.    Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Kateřinky u Opavy (711756)				
2-17	495795.12	1087446.35	3	kol. ohroženo stav.činností
161-355	495767.53	1087431.82	3	obrubník
162-78	495768.93	1087431.04	3	sloupek
1	495782.40	1087455.92	3	kol. ohroženo stav.činností
2	495774.92	1087452.20	3	//
3	495768.65	1087431.19	3	roh zřdky
4	495774.31	1087450.17	3	nestab.



# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



## ODBOR VÝSTAVBY

**CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69**

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/12066/2016/K**

Naše značka (Č.j.): MMOP 61899/2016

Vyřizuje: Klapetková Jiřina

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: 553 756 832

Fax: 553 756 141

E-mail: [jirina.klapetkova@opava-city.cz](mailto:jirina.klapetkova@opava-city.cz)

Datum: 23.5.2016

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	Spis. značka
podatelna	-11-
Došlo: 24. 05. 2016	Stř.
Č.j.: 62959/2016	Sk. znění
Přílohy: 2 / Poč. listů: 3	

## SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení a scelení pozemku(ů), kterou dne 13.5.2016 podal

**DOS- TRADING spol.s.r.o., Vítečkova 14, 747 05 Opava,**

**Statutární město Opava, zastoupeno Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku města MMO, Krnovská 71C, 746 01 Opava**

(dále jen "žadatelé"), a na základě tohoto posouzení podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**sděluje,**

že dělení a scelení pozemku(ů) parc. č. 369/2, 2492, 2493 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení a scelení pozemku(ů) a zároveň

**schvaluje navrhovaný záměr**

na rozdělení a scelení pozemku(ů) tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 2994-4/2016, který ověřil Ing. Rudolf Ťapřuch pod č. 11/2016 dne 19.1.2016.

Žádost o rozdělení a scelení pozemku(ů) je odůvodněna převodem.

Díly „b, c, e“ přejdou do vlastnictví společnosti DOS – TRADING spol.s.r.o. a díl „g“ přejde do vlastnictví Statutárního města Opavy. Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení a scelení pozemku(ů) není třeba stanovit podmínky.

Stavební úřad tímto současně potvrzuje, že díly „b, c“ a „e“ jsou ve skutečnosti využívány jako zahrada, díl „g“ jako **ostatní plocha/ zeleň**.

"otisk úředního razítka"

**MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY**




odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 26 Opava

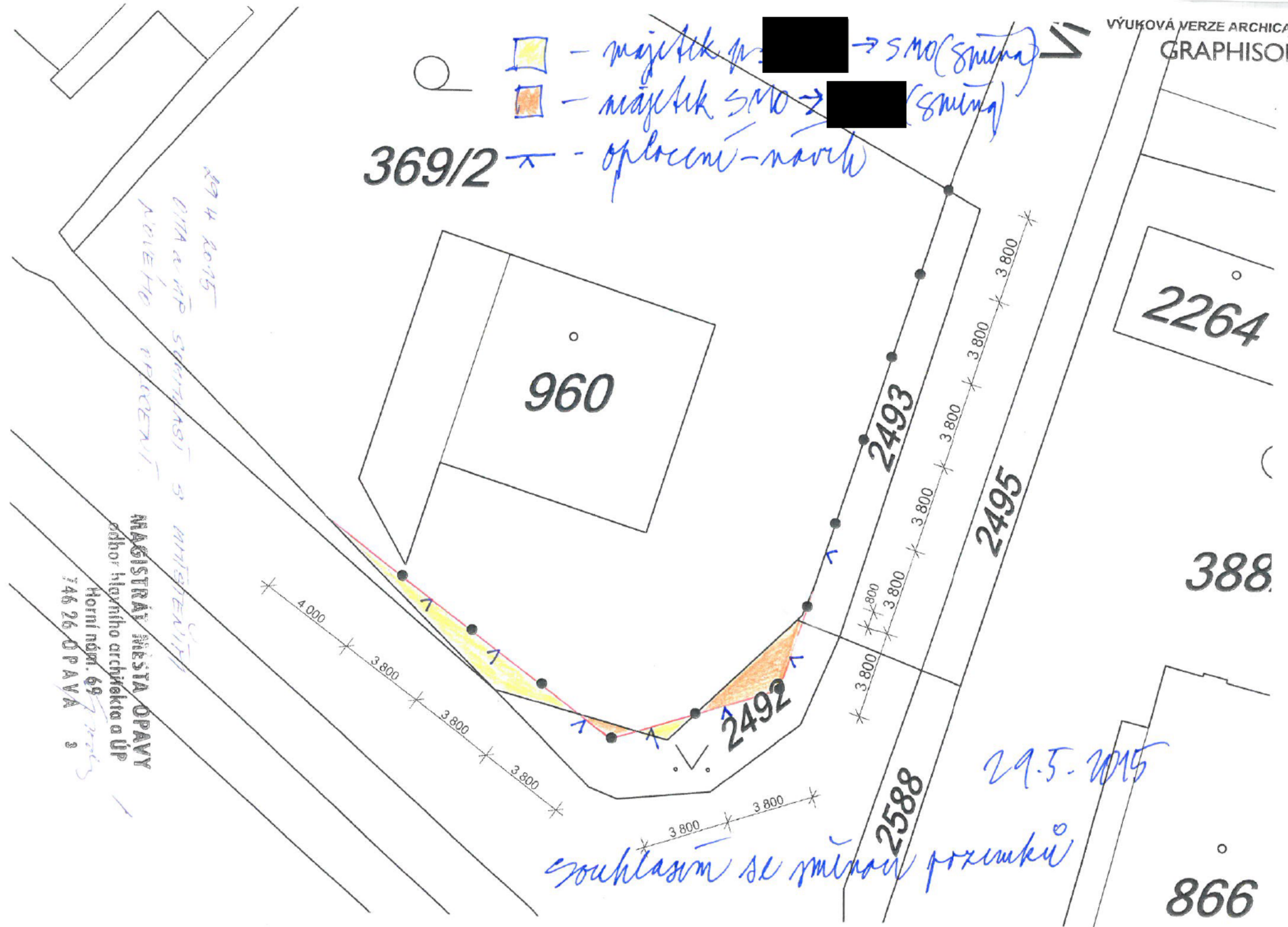
Jiřina Klapetková  
oprávněná úřední osoba





-  - majetek pr. [redacted] → SMO (směna)
-  - majetek SMO → [redacted] (směna)
-  - oplocení - návrh

369/2



19 4 2015  
 OPA a NP SMO a SMO 3 MÍSTNOSTI  
 NOVÉHO PRŮKLENÍ  
 MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY  
 odbor hlavního architekta a UP  
 Horní nám. 69  
 746 26 OPAVA 3

29.5.2015  
 souhlasím se směrem průzkumu

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 376-07/16

O ceně pozemků p.č. 369/2, 2492 a 2493 v k.ú. Kateřinka u Opava, obec Opava, kraj Moravskoslezský



**Objednatel znaleckého posudku:**

IČ: 00300535, Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a  
ceny obvyklé

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 30.3.2016 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jana Kašparová  
Vaničkova 821/17  
747 06 Opava 6  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: [j.s.kasparova@gmail.com](mailto:j.s.kasparova@gmail.com)

Počet stran 20 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 30.3.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění pozemků v k.ú. Kateřinky u Opavy cenou administrativní a obvyklou

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Kateřinky u Opavy  
Adresa předmětu ocenění: Vítečkova - 28.října  
747 05 Opava  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Kateřinky u Opavy  
Počet obyvatel: 57 772  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 22.3.2016.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Objednávka ze dne 15.3. 2016  
Informace z KN LV č. 1025 a 1878  
GP pro změnu hranic pozemků ze dne 19.1.2016 vypracovaný Ing. Rudolfem Ťaptuchem  
Informace z inzerce nemovitostí

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku dle LV 1878 : Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku dle LV 1025: DOS-TRADING spl. s r.o., RČ/IČO: 48399337, Vítečkova 11/14, 747 05 Opava, vlastnictví: výhradní

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Kateřinky u Opavy na rohu ulic Vítečkova a 28.října na okraji zástavby rodinnými domy. V okolí se nachází bytová zástavba rodinnými a bytovými domy a dále základní škola.

Pozemek p.č. 369/2 je vedený v KN jako zahrada ve funkčním celku se stavbou na pozemku p.č.st. 960 - v KN vedenou jako rodinný dům. Pozemky i stavba jsou ve vlastnictví f. DOS-TRADING spol. s r.o., která na této adrese sídlí. Předmětem ocenění je pak část pozemku p.č. 369/2 - díl g o výměře 9 m<sup>2</sup> dle GP.

Pozemek p.č. 2492 je vedený v KN jako ostatní plocha-zeleň. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Opava. Předmětem ocenění je pak část pozemku p.č. 2492 díl b+c o výměře 11m<sup>2</sup> dle GP.

Pozemek p.č. 2493 je vedený v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Opava. Předmětem ocenění je pak část pozemku p.č. 2493 díl e o výměře 11m<sup>2</sup> dle GP.

Ocenění je provedeno pro potřeby změny hranic pozemku a následné směny.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění cenou administrativní**

#### **1.1. Ocenění pozemků – dle LV 1878**

Pozemky p.č. 2492 – díl b+c a 2493 – díl e

#### **1.2. Ocenění pozemku – dle LV 1025**

Pozemek p.č. 369/2 – díl g

### **2. Ocenění cenou obvyklou**

#### **2.1. Ocenění pozemků - dle LV 1878**

Pozemky p.č. 2492 – díl b+c a 2493 – díl e

#### **2.2. Ocenění pozemku – dle LV 1025**

Pozemek p.č. 369/2 – díl g

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Ocenění cenou 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. 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 spoluhl. 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 - Vlivy snižující cenu - pozemek oddělený od větší části, samostatně neprodejný	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,840}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01



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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,882}$$

### 1.1. Ocenění pozemků – dle LV 1878

#### **Pozemky p.č. 2492- díl b+c a 2493 – díl e**

#### **Ocenění**

#### **Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,180}$$

#### **Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

<b>Zatřídění</b>	<b>Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Koeficienty</b>		<b>Upr. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>				
§ 4 odst. 3	1 380,-	0,180	1,000	248,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2493 - díl e	11,00	248,40	2 732,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	2492 - díl b+c	11,00	248,40	2 732,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			22,00 m <sup>2</sup>		<b>5 464,80</b>

**Pozemek p.č. 2492 díl b+c a 2493 díl e - zjištěná cena = 5 464,80 Kč**

## **1.2. Ocenění pozemku – dle LV 1025**

### **Pozemek p.č. 369/2 – díl g**

#### **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 - okrajová část pozemku o malé rozloze a nepříznivém tvaru	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 - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - pozemek nevyužitelný pro zastavění či jiné využití	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,840**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,050**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,840 × 0,670 × 1,050 = 0,591**

## 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,-	0,591		815,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	369/2 - díl g	9,00	815,58	7 340,22
Stavební pozemek - celkem			9,00	m <sup>2</sup>	<b>7 340,22</b>

**Pozemek p.č. 369/2 díl g - zjištěná cena = 7 340,22 Kč**

## 2. Ocenění cenou obvyklou

### Metodika

Ocenění obvyklou cenou (tržní) se provádí porovnáním s obdobnými pozemky aktuálně v čase a místě prodávanými nebo nabízenými k prodeji. Pro využití této metody je potřebná dostatečná databáze porovnatelných pozemků v čase a místě.






V daném případě se jedná o ocenění malých částí pozemků oddělených od původních pozemků s různým způsobem využití. Účelem oddělení částí pozemků je optimalizace pozemkových hranic pro lepší využití pozemků a jejich vzájemnou směnu.

Pozemky p.č. 2492 a 2493 je užíván jako zelená plocha podél místní komunikace bez trvalých porostů a zpevněných ploch. Pozemek p.č. 369/2 je ve funkčním celku se stavbou RD na pozemku p.č. st. 960, je oplocený a využíván jako zahrada.

Oba pozemky resp. části, které jsou předmětem směny, mají dle skutečnosti stejný charakter. Vzájemnou směnou dojde k přiřazení dílů b+c pozemku p.č. 2492 a dílu e pozemku p.č. 2493 do funkčního celku se stavbou na pozemku p.č. st. 960 a naopak díl g pozemku p.č. 369/2 bude funkčně přiřazen k pozemku p.č. 2492. Proto budou předmětné pozemky oceněny stejnou jednotkovou obvyklou cenou.

Pro porovnání byly vybrány z inzerce pozemky pro stavbu RD s přístupem z veřejné komunikace a s inženýrskými sítěmi na pozemku nebo dostupnými v hranici pozemku. Inzerované ceny pozemků byly sníženy o 15% na cenu skutečně dosažitelnou na trhu (snížení o poplatky, provize apod.). Porovnávané pozemky byly ohodnoceny koeficientem lokality zohledňující umístění pozemku a jeho vhodnost použití, koeficientem kvality nabídky a koeficientem příslušenství. Koeficient kvality nabídky byl u porovnávaných pozemků stanoven na 1,75 a zohledňuje především fakt, že pozemky nabízené v inzerci jsou celistvé pozemky zcela využitelné k danému účelu, kdežto oceňovaný pozemek je malá část nepříznivého tvaru samostatně nevyužitelná. U oceňovaných pozemků byly hodnoty koeficientů stanoveny 1,0.

## Přehled porovnávaných pozemků

	<b>A) Stavební pozemek - Kateřinky, 1 326 m<sup>2</sup> 1 470 Kč/m<sup>2</sup></b> Zasít'ovaný, přístup zpevněné komunikaci, pro stavbu RD
	<b>B) Stavební pozemek – Kylešovice, 1 216 m<sup>2</sup> 1 300 Kč/m<sup>2</sup></b> Zasít'ovaný, přístup z hlavní komunikace,
	<b>C) Stavební pozemek - Kylešovice, 1 750 m<sup>2</sup> 1 314 Kč/m<sup>2</sup></b> Zasít'ovaný, vlastní studna, příjezdová cesta, ve vilové zástavbě, skleník, chatka
	<b>D) Stavební pozemek – Vojanova, 672 m<sup>2</sup> 1 117 Kč/m<sup>2</sup></b> Pro stavbu s komerčním využitím, sítě, příjezd po veř. komunikaci,
	<b>E) Stavební pozemek – Kylešovice, 754 m<sup>2</sup> 1320 Kč/m<sup>2</sup></b> Zahrada s chatkou pro zástavbu menším RD, sítě na hranici pozemku, studna, příjezd po nezpevněné komunikaci mezi jinými pozemky

## Porovnání cen

č.	Místo	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena z inzerce za 1m <sup>2</sup>	koeficient			cena za m <sup>2</sup> užitné plochy	předpokl.dosaž.ce na za m <sup>2</sup>
				lokalita	kvalita nabídky	příslušenství		
A	Kateřinky	1 326	1 470,00 Kč	1,00	1,75	1,00	840,00 Kč	714,00 Kč
B	Kylešovice	1 216	1 300,00 Kč	1,00	1,75	1,00	742,86 Kč	631,43 Kč
C	Kylešovice	1 750	1 314,00 Kč	1,10	1,75	1,10	620,54 Kč	527,46 Kč
D	Vojanova	672	1 117,00 Kč	1,05	1,75	1,00	607,89 Kč	516,71 Kč
E	Kylešovice	754	1 320,00 Kč	0,90	1,75	0,90	931,22 Kč	791,53 Kč

Stanovená jednotková cena pozemků

**636,23 Kč/m<sup>2</sup>**

## **2.1. Ocenění pozemků – dle LV 1878**

### **Pozemky p.č. 2492 díl b+c a 2493 – díl e**

<u>Zjištěná jednotková obvyklá cena porovnáním</u>		<u>636,23 Kč/m<sup>2</sup></u>
Pozemek p.č. 2492 – díl b+c	11 m <sup>2</sup> x 636,23	6 998,53 Kč
Pozemek p.č. 2493 – díl e	11 m <sup>2</sup> x 636,23	6 998,53 Kč
<b>Celkem</b>		<b>13 997,06 Kč</b>

**Pozemek p.č. 2492 díl b+c a 2493 díl e – stanovená obvyklá cena = 13 997,06 Kč**

## **2.2. Ocenění pozemku - dle LV 1025**

### **Pozemek p.č. 369/2 – díl g**

<u>Zjištěná jednotková obvyklá cena porovnáním</u>		<u>636,23 Kč/m<sup>2</sup></u>
Pozemek p.č. 369/2 – díl g	9 m <sup>2</sup> x 636,23	<b>5 726,07 Kč</b>

**Pozemek p.č. 369/2 – díl g – stanovená obvyklá cena = 5 726,07 Kč**





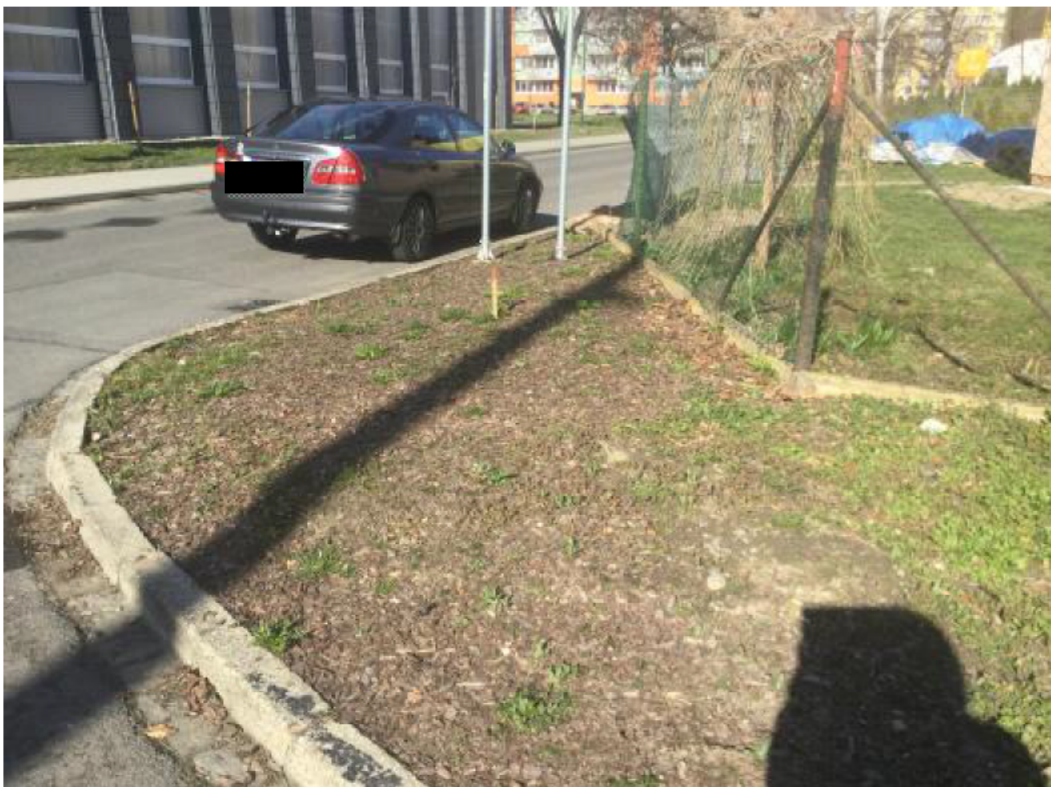
ul. 28.října



ul. Vítečkova



roh ul. 28. října a Vítečkova



Detail pozemku