

DOŠLO DNE: 30.3.2017 SPISOVÁ ZN.: 7520/2017

Žadatel: [REDACTED]

Věc: Žádost o koupi části pozemku parc.č. 3028 – ostatní plocha zeleň
o výměře 223m², katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 3028 – ostatní plocha, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemek parc.č. 3028/2 – ostatní plocha, o výměře 223m², katastrální území Kateřinky u Opavy. Předmětná část pozemku se nachází v sousedství pozemků a objektu ve vlastnictví žadatele, v současné době je využívána jako veřejná zatravněná plocha, z důvodu svého tvaru problematicky přístupná pro údržbu. Prodejem části pozemku by došlo k scelení s pozemky žadatele. Pan [REDACTED] požaduje koupi pozemku za účelem zřízení parkoviště v rámci prováděné rekonstrukce přílehlého objektu.

SMO nabylo předmětný pozemek na základě Smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí, uzavřené s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v roce 2010, s tím, že se SMO zavazuje nepřevést pozemek třetí osobě po dobu 20let. V případě porušení závazku zaplatí SMO smluvní pokutu ve výši ceny pozemku v cenové hladině 2010.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

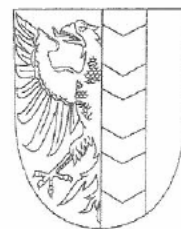
Stanovisko OHA: OHA souhlasí s prodejem části pozemku

Cena: dle znaleckého posudku

MK: ze dne 29.5.2017 MK doporučuje prodej pozemku za cenu podle znaleckého posudku navýšenou o smluvní pokutu od ČR-ÚZSVM

Zveřejněno: od 16.8.2017 do 1.9.2017 pod poř.č. 549/17

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



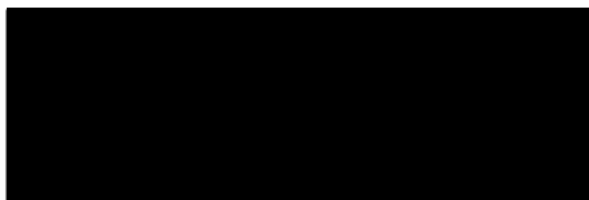
KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007105891
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující:

Datum narození:
Bytem:
e-mailová adresa:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 3028**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 3028**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3077-5045/2017 (dále také jen „**Geometrický plán**“) byla z pozemku parc. č. 3028 oddělena část **pozemku označená novým parc. č. 3028/2**, o výměře 223 m², v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“). Geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dohodou a činí **269.830,- Kč** včetně 21 % DPH. Daňový režim byl stanoven v souladu s § 56 odst. 2a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 4.356,- Kč včetně 21 % DPH a náklady na vypracování znaleckého posudku č. 353-24/2017, ze dne 10. 7. 2017, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebřlem (dále také jen „**znalecký posudek**“), který byl směrodatný pro stanovení kupní ceny předmětného pozemku, ve výši 2.299,- Kč včetně 21 % DPH.
3. Kupní cenu včetně nákladů na vypracování Geometrického plánu a znaleckého posudku, tedy částku v celkové výši **276.485,- Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Daňový doklad – fakturu vystaví prodávající do 15 dnů od data zdanitelného plnění a zašle jej kupujícímu.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

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

Článek VI. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacena podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku 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 pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma 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 VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. 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. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 16. 8. 2017 do 1. 9. 2017 pod pořadovým číslem 549/17.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Radim Křupala
primátor



MMOPP00H57M1

Honková Radka

Od: [REDACTED]
Odesláno: 28. března 2017 15:06
Komu: Honková Radka
Předmět: Žádost
Přílohy: situace černá_podklad pro nákup části pozemku parc. 3028_236 m2.pdf;
DSC08205.JPG; DSC08204.JPG; DSC08203.JPG

Dobrý den,

na základě mého hovoru s Vaší kolegyní Tomšíkovou si Vás dovoluji požádat o sdělení stanoviska k mému záměru odkoupit od města Opava část parcely č. 3028 v Opavě - Kateřinkách. Jedná se o červeně vyznačený prostor o ploše cca 236m². Vzhledem k poloze tohoto pozemku mezi mou loni odkoupenou parcelou č. 169/2 a plotem hřiště ZŠ Šrámkova se domnívám, že by bylo praktické scelit tyto dvě parcely do jedné.

V příloze posílám nákres pozemku a fotky stávajícího stavu.

Děkuji,

[REDACTED]

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sps. značka
podatelna		-7-
Došlo:	30. 03. 2017	HOV.
Č.j.:	38 703/2017	ok.zn/č.
Přílohy	5 / Poč. lis. 6	(TOMŠ.)

sp. zn. 7520/2017

obov HAVI MTO souklasti
dilatam pozemku za uclom
vedleje stsi pozemku 3028
k.č. kateřinky u Opavy.
7. rodu. Petr Stajala M Plan
10.4.2017

část pozemku par.č. 3028
cca 236 m²

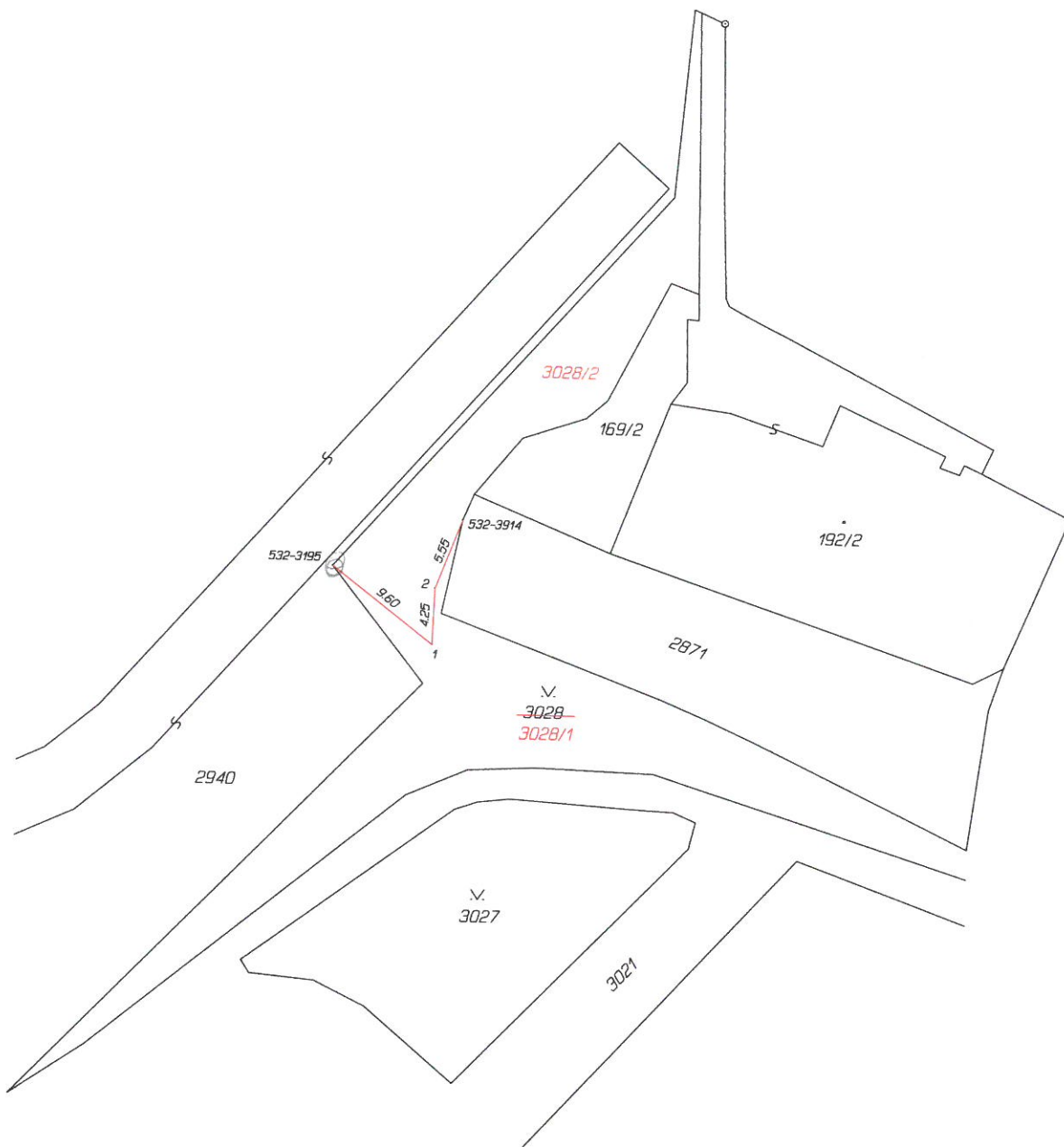


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence					ha	m ²				
3028	19	78	<i>ost. pl.</i>	3028 / 1	17	55	<i>ost. pl.</i>		0		3028	1878	17	55		
			<i>zeleň</i>				<i>zeleň</i>									
			<i>ost. pl.</i>				<i>ost. pl.</i>									
				3028 / 2	2	23	<i>jiná pl.</i>		2	3028	1878	2	23			
	19	78			19	78										

<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="margin: 0; text-align: center;"><i>rozdělení pozemku</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptůch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptůch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>23.06.2017</i> Číslo: <i>120/2017</i>	Dne: <i>28-06-2017</i> Číslo: <i>96/2017</i>
Náležitostmi a přesností 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.	
Číslo plánu: <i>3077 - 5045 / 2017</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-1025/2017-806 2017.06.28 11:33:39 CEST	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Kateřinky u Opavy</i>		
Mapový list: <i>OP 8 - 3 / 41</i>	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
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
k.ú. Kateřinky u Opavy (711756)				
532-3195	496157.26	1087300.26	3	sloupek
532-3914	496147.57	1087296.65	3	lom obr.
1	496149.63	1087306.06	3	sloupek
2	496149.51	1087301.83	3	lom obr.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zní:

Ze dne: 3.8.2017
Spisová značka: **VYST/15598/2017/NO**
Naše značka (Č.j.): MMOP 98310/2017
Vyřizuje: Norská Jana
Pracoviště: **Krnovská 71C**
Telefon: 553 756 837
Fax: 553 756 141
E-mail: jana.norska@opava-city.cz
Datum: 4.9.2017

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
přodatelna		-10-
Dolož:	07. 09. 2017	Zprac. HOK.
Č.j.:	100 974/2017	Skizy/vlt.
Přílohy	2 / Poč. lis. 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 pozemku(ů), kterou dne 3.8.2017 podal

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

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

s d ě l u j e ,

že dělení pozemku parc. č. 3028 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku(ů) a zároveň

s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r

na rozdělení pozemku tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 3077-5045/2017, který ověřil Ing. Rudolf Taptuch dne 23.6.2017, pod č. 120/2017.

Žádost o rozdělení pozemku je odůvodněna prodejem nově vzniklého pozemku, dle výše uvedeného geometrického plánu parc.č. 3028/2 v kat. území Kateřinky u Opavy, vlastníkově sousedního pozemku parc.č. 169/2 v kat. území Kateřinky u Opavy. Nově vzniklý oddělený pozemek parc.č. 3028/1 v kat. území Kateřinky u Opavy zůstane ve vlastnictví žadatele.

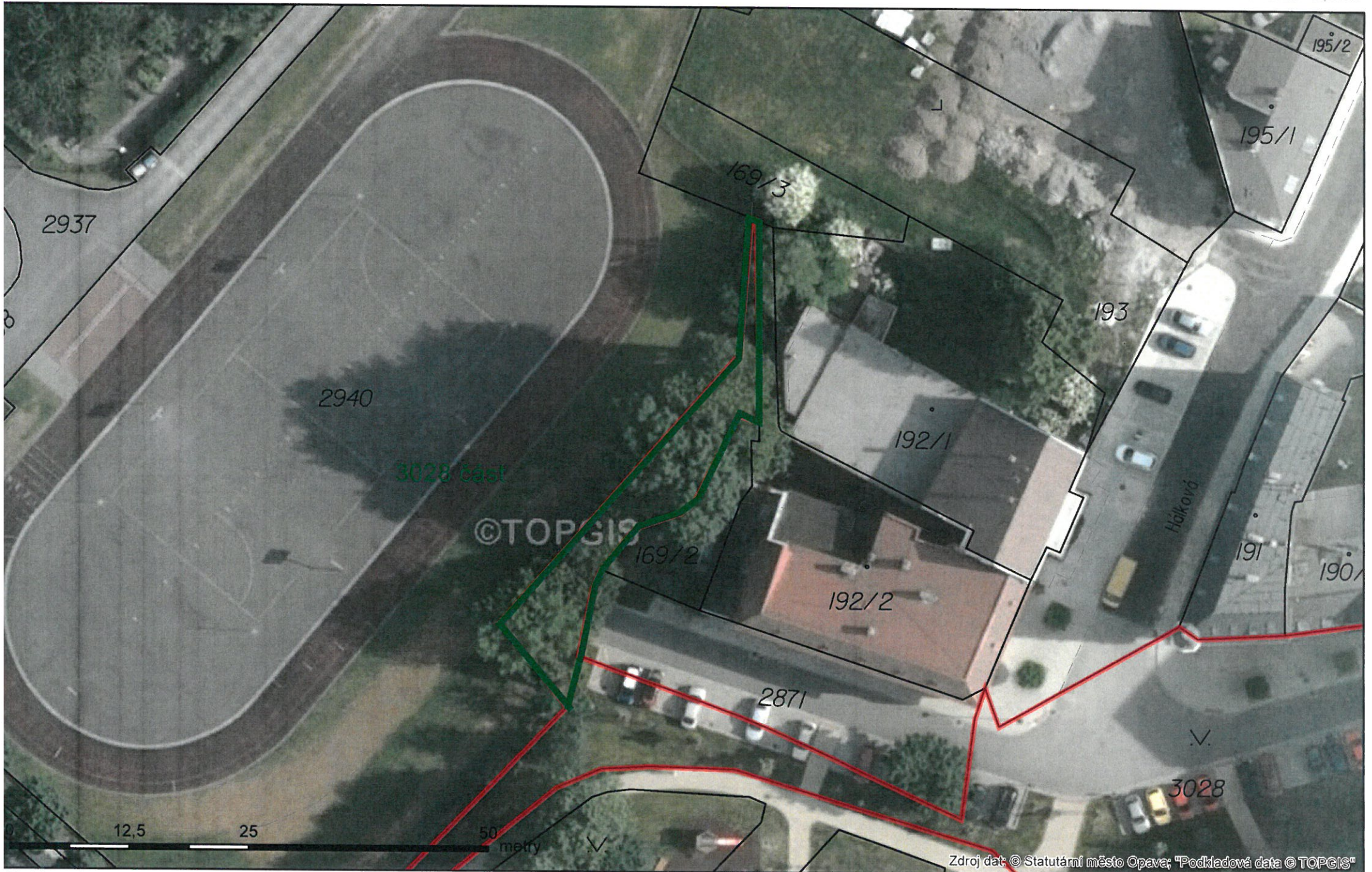
Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníkem dotčeného pozemku.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.

"otisk razítka"

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby
Horní náměstí 69, 746 26 Opava

Jana Norská
oprávněná úřední osoba









ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 353-24/2017

O ceně 1m² části pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy



Účel ocenění: Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

1 000 Kč

Datum místního šetření: 10.7.2017 Stav ke dni : 10.7.2017

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 10.7.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle platného cenového předpisu, porovnávací hodnota pro odhad obvyklé ceny

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovitě Opava, 746 01 Opava
věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 10.7..2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 772 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input 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 type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Jedná se o ocenění části pozemku 3028 vedeném v katastru jako ostatní plocha, zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Jedná se o úzký pruh pozemku nepravidelného tvaru vedle oplocení školy, zarostlý převážně náletovými dřevinami. Celý pozemek p.č. 3028 je rozsáhlejší pozemek velmi nepravidelného tvaru, na kterém se nachází mimo jiné, veřejná

komunikace, parkoviště a zelené plochy sídliště.

Silné stránky

Pozemek v blízkosti širšího centra, s přístupem po zpevněné komunikaci. Návaznost na pozemky budoucího vlastníka

Slabé stránky

Nepravidelný tvar, úzký neudržovaný pozemek.

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 checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" 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 |

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 |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Na pozemku vázne věcné břemeno průchodu a průjezdu, které není na základě požadavku zadavatele oceněno.

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. 1m2 pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č. 892/1 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	1m2 pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa předmětu ocenění:	Opava 746 01 Opava
LV:	3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	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 zvyšující cenu - Pozemek vzhledem k nemovitosti v dobrém místě navazující na pozemky vlastníka.	III	0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,070}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,070}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,08

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemek navazující na pozemek a nemovitost ve vlastnictví budoucího majitele	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,806}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

1. 1m2 pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy

1.1. pozemky

Pozemek je ve funkčním celku s objektem občanského vybavení. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zeleň. Nachází se na něm víceméně neudržované stromy a keře. Z jedné strany je oplocen ocelovým plotem školního hřiště, z druhé strany je budova občanského vybavení.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,070}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,806}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,070 * 0,950 * 0,806 = \mathbf{0,819}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,819		913,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3028	1,00	913,19	913,19
Stavební pozemek - celkem				1,00	913,19

1.2. Porosty

Na pozemku se nachází vzrostlé stromy.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	913,19
Celková výměra pozemku	m ²	1,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	913,19
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>77,62</u>
Porosty - zjištěná cena	=	77,62 Kč
Cena porostů celkem	=	77,62 Kč
Pozemky - celkem	+	<u>913,19 Kč</u>
1m² pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena	=	990,81 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek (část) p.č. 3028 k.ú. Kateřinky u Opavy

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o ocenění části pozemku 3028 vedeném v katastru jako ostatní plocha, zeleň. Dle platného

územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Jedná se o úzký pruh pozemku nepravidelného tvaru vedle oplocení školy, zarostlý převážně náletovými dřevinami.

Užitná plocha:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	1,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě			
Pozemek:	1 649,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Realizovaný prodej			
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,80		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelný		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013		1,08		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;			
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
1 978 800	1 649	1 200	0,86	1 037

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Opava Předměstí			
Popis:	Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m ² . Lze napojit na všechny inženýrské sítě.			
Pozemek:	133,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: Realizovaný prodej			
K1 Lokalita - Lepší		1,02		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,85		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,95		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 2015		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Horší; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 2015;			
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
159 600	133	1 200	0,82	988

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Stavební pozemek na okraji města v Opavě Kateřinkách o celkové výměře 1326 m ²			

a rozměrech 23 x 58m. Pozemek je rovinatý, se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a nájezd na obchvat Opavy v blízkosti.

Pozemek: 1 326,00 m²

Užitná plocha: 1 326,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: Realitní inzerce

K1 Lokalita - Lepší 1,05

K2 Velikost - Přiměřená 1,00

K3 Tvar pozemku - Horší 0,80

K4 Inženýrské sítě - Horší 0,95

K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce 0,85

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 900 000	1 326	1 433	0,68	972

Název: 4, Pozemek

Lokalita: Opava Olomoucká

Popis: Stavební pozemek o výměře m² pro výstavbu bytových domů. Sítě na hranici pozemku. V současné době zemědělské využití. Prodej 11/2016

Pozemek: 25 393,00 m²

Užitná plocha: 25 393,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: Prodej

K1 Lokalita - Lepší 1,05

K2 Velikost - Přiměřená 1,00

K3 Tvar pozemku - Horší 0,80

K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné 1,00

K5 Zdroj nabídky - Prodej 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
30 471 600	25 393	1 200	0,84	1 008

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1001,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 972,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 1037,-Kč/m² Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků i pozemky z realitní inzerce nabízenými v podobných lokalitách pro podobné využití.

Odhadnutá porovnávací cena je uvedeném rozmezí ve výši průměrné uvedeného rozmezí ve výši 1000,- Kč/m² a odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	972 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 001 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 037 Kč/m ²

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 000 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 000 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. 1m2 pozemku p.č.3028 k.ú. Kateřinky u Opavy	990,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	913,19 Kč
1.2. Porosty	77,60 Kč
	= 990,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **990,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **990,- Kč**

slovy: Devětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 892/1 k.ú. Opava Předměstí	1 000,- Kč
--	------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

990 Kč

slovy: Devětsetdevadesát Kč

Porovnávací hodnota	1 000 Kč
---------------------	----------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku 1m² pozemku p.č. 3028 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

1 000 Kč

slovy: Jedentisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Administrativní cena 1m² části pozemku 3028 zjištěná ke dni odhadu:

990,-Kč

slovy: Devětsetdevadesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) 1m² části pozemku 3028 ke dni odhadu:

1.000,- Kč

slovy: jedentisíc,- Kč

V Opavě 10.7.2017

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 353-24/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 353-24/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Situace se zakreslením oceňované části pozemku	1
Výřez mapy z Územního plánu	1
Ortofoto mapa se zakreslením části pozemku	1