

SPISOVÁ ZN.: 14545/2017

Žadatel: [REDACTED]

Věc: Žádost o směnu pozemku parc.č. 1210/378 – orná půda ve vlastnictví žadatele za pozemek parc.č. 852/2 – orná půda ve vlastnictví SMO, vše katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod směny: Jedná se o směnu pozemku parc.č. 12010/378 – orná půda o výměře 795m² ve vlastnictví žadatele za pozemek parc.č. 852/2 – orná půda o výměře 680m² ve vlastnictví Statutárního města Opavy, vše katastrální území Kateřinky u Opavy. V případě pozemku parc.č. 12010/378 se jedná o zbytkový pozemek v ploše koridoru pro západní část severního obchvatu, který zůstává v plochách VPS (veřejně prospěšné stavby) a zároveň se nachází v ploše ÚSES, které je veřejně prospěšným opatřením. Pozemek parc.č. 852/2 sousedí s pozemkem a stavbou rodinného domu ve vlastnictví žadatele. Pozemek je k dnešnímu dni porostlý náletovým porostem bez údržby. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky soukromých vlastníků, dle platného územního plánu města se nachází v plochách RM – rodinné domy městského typu.

Předmětná žádost vyvstala z požadavku ŘSD ČR, kdy v rámci řešení Stavby I/II Opava, severní obchvat – západní část, je nutno od [REDACTED] získat celkem čtyři pozemky, a to za cenu stanovenou na základě zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. K dnešnímu dni byl převod čtyř potřebných pozemků do vlastnictví ŘSD ČR již proveden, právní účinky vznikly ke dni 25.1.2018.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: souhlasí s prodejem pozemku

Cena:

- pozemek parc.č. 1210/378 cena 213 124,00 Kč tj. 268,00 Kč/m²
(cena ve stejné výši jako cena za výkup dle zákona č. 416/2009 Sb.)
- pozemek parc.č. 852/2 cena 435 200,00 Kč tj. 640,00 Kč/m²
(cena dle Zásad prodeje)

MK: ze dne 29.1.2018 doporučuje směnu pozemků



**DOPRAVOPROJEKT
OSTRAVA**

Projektová, inženýrská a konzultační organizace

AKCE: I/11 OPAVA, SEVERNÍ OBCHVAT – ZÁPADNÍ ČÁST
Čís. ZAK.: 160002 DSP – MPPS, IČ

DATUM JEDNÁNÍ: 7.9.2017
HODINA: 8:00 hod

Zápis z jednání

OBSAH JEDNÁNÍ: Předmětem jednání je majetkoprávní příprava výše uvedené stavby v návaznosti na zasláný návrh kupní smlouvy.

PŘÍTOMNI, vč. podpisů:

Dopravoprojekt Ostrava a.s.:

Bc. Robotová Martina

Ing. Markéta Myšková

PRIPOMINKY, vč. ZÁVERU Z JEDNÁNÍ:

Vlastníkovi byla ukázána situace a pozemky, které jsou předmětem
nákupu.

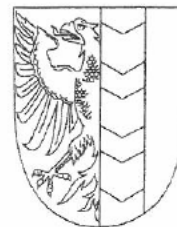
Vlastník žádá o informaci k přístupu pozemku co se týká
na východní části. DPova prozradí a do cca týdne bude
informovat vlastníka. Předání kontakt na ŘSD ČR (Ing. Němčková)
DPova sdělila vlastníkově podmínky směny.

Vlastník si veškeré věci na rozmyšlenou.

Vlastníkovi zaslat upravené KP.

Vlastníkovi zaslat výřez pozemku.

Vlastník předat pozemek vhodný ke smírně par. 6. § 52/2 kú. katastrální
pozemek SHOpary.



MMOPP00GUA20

SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I.

Smluvní strany

Na straně jedné: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007105931**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále též „**Statutární město Opava**“

Na straně druhé:

Datum narození:

Bytem:

E-mailová adresa:

dále též

Článek II.

1. **Statutární město Opava** je vlastníkem **pozemku parc. č. 852/2**, orná půda, o výměře 680 m², ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále jen „**pozemek parc. č. 852/2**“).
2. [redacted] je vlastníkem **pozemku parc. č. 1210/378**, orná půda, o výměře 795 m², ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále jen „**pozemek parc. č. 1210/378**“).
3. Pozemek parc. č. 852/2 a pozemek parc. č. 1210/378 jsou dále společně označovány též jako „**předmětné pozemky**“ nebo „**směňované pozemky**“.

Článek III.

1. Statutární město Opava a [redacted] se dohodli na níže popsané směně předmětných pozemků specifikovaných v čl. II. této smlouvy.
2. Statutární město Opava převádí do vlastnictví [redacted] **pozemek parc. č. 852/2** a [redacted] tento pozemek do svého vlastnictví přijímá.
3. [redacted] převádí do vlastnictví Statutárního města Opavy **pozemek parc. č. 1210/378** a Statutární město Opava tento pozemek do svého vlastnictví přijímá.

Článek IV.

1. Pozemek parc. č. 852/2 si Statutární město Opava hodnotí na částku **435.200,- Kč** vč. 21 % DPH. Tento pozemek je ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**ZDPH**“), stavebním pozemkem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
2. Pozemek parc. č. 1210/378 si [redacted] hodnotí na částku **213.124,- Kč**.
3. Statutární město Opava a [redacted] se dohodli na následujícím finančním vypořádání za směnu předmětných pozemků: [redacted] doplatí Statutárnímu městu Opava částku ve výši **222.076,- Kč**.
4. Částku 222.076,-Kč zaplatil [redacted] Statutárnímu městu Opava před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Statutárního města Opavy uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Statutární město Opava vystaví do 15 dnů ode dne úplaty daňový doklad a zašle jej [redacted]
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté finanční vypořádání za směnu předmětných pozemků převáděných dle této smlouvy za korektní a oboustranně vyvážené a že zaplacením částky 222.076,- Kč jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s finančním vypořádáním definitivně vyrovnány a žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat.

Článek V.

1. Statutární město Opava a [redacted] prohlašují, že na směňovaných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma:
 - a) věcného břemene zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení, vstup a vjezd za účelem úprav a oprav zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 15.04.2011, číslo řízení před katastrálním úřadem V-3555/2011/806, právní účinky vkladu ke dni

16.05.2011, uzavřené ve prospěch GasNet, s.r.o., se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 27295567, které zatěžuje pozemek parc. č. 1210/378 a

- b) věcného břemene zřizování a provozování plynárenského zařízení, vstup a vjezd za účelem úprav a oprav zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 29.01.2018, čísla řízení před katastrálním úřadem V-1374/2018/806, právní účinky vkladu ke dni 6. 2. 2018, uzavřené ve prospěch GasNet, s.r.o., se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 27295567, který zatěžuje pozemek parc. č. 1210/378.
2. Ukáže-li se kterékoli z výše uvedených prohlášení nepravdivým, neúplným či zavádějícím, je smluvní strana, která byla takovým prohlášením dotčena, oprávněna od této smlouvy odstoupit.
 3. Statutární město Opava a [REDAKCE] prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu směřovaných pozemků dle této smlouvy.
 4. Statutární město Opava a [REDAKCE] prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem směřovaných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
 5. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle příslušných platných právních předpisů.
 6. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv k předmětným pozemkům pro smluvní strany 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 směna předmětných pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít směnnou smlouvu 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 ji bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně, a to neprodleně po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek za vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Opava.

Článek VII.

1. Uzavřením této směnné smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava.
4. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž tři vyhotovení obdrží Statutární město Opava, dvě vyhotovení obdrží [REDAKCE] a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnických práv ke směřovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

5. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa 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.
7. Záměr Statutárního města Opavy směřit předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 14.12.2017 do 02.01.2018 pod pořadovým číslem 848/17.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 18, odst. ., písm. .).

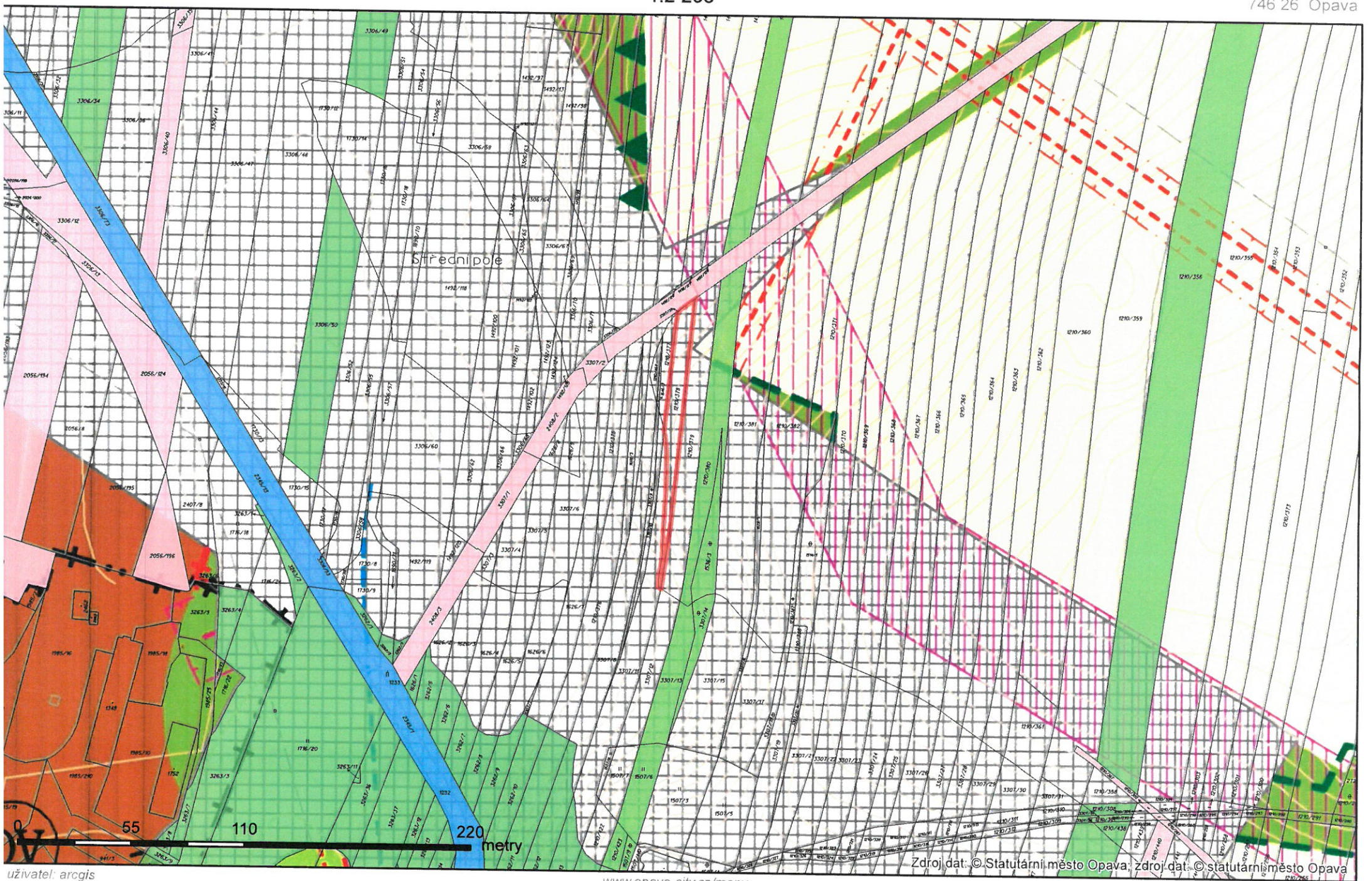
V Opavě, dne

V Opavě, dne

Za Statutární město Opavu:

Ing. Radim Křupala
primátor









1:1 000



Zdroj dat: © Statutární město Opava; "Podkladová data © TOPGIS"

Znalecký posudek č. 2017/Kat-059/S.I-11

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, pozemků, parcel č. 1492/127, 3307/11, 3307/39, 1507/8, zapsaných na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

Objednatel posudku:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Ostrava
Mojmírovců 3314/5
709 28 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv v souvislosti s přípravou realizace veřejně prospěšné stavby

“Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část”.

Podle stavu ke dni 21. 6. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, 26. 6. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv na nabyvatele, Českou republiku, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha, Nusle, na základě kupní smlouvy.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb., ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, je tímto znaleckým posudkem stanovena obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitého majetku, to je cena, kterou by bylo možno za předmětný nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Dle zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Cena nemovitého majetku je stanovena podle skutečného stavu a účelu užití ke dni ocenění a není přihlíženo k jeho zhodnocení nebo znehodnocení oceňovaného majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 21. 6. 2017.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 416/2009 Sb. ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.
- Informace o pozemku, parcele č. 1492/127 katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.
- Informace o pozemku, parcele č. 3307/11 katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

- Informace o pozemku, parcele č. 3307/39 katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.
- Informace o pozemku, parcele č. 1507/8 katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Opava
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (711756)

List vlastnictví číslo: 998

Vlastník:



5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, v okrese Opava, kraj Moravskoslezský, pozemky, parcely č. 1492/127, 3307/11, 3307/39, 1507/8, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 998 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

Parcela č. 1492/127 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 14 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 3307/11 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 1691 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 3307/39 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 1 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 1507/8 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 64 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Jedná se o pozemky zemědělské, pozemky zemědělsky obhospodařované, nacházející se v nezastavěném území.

Pozemky jsou určeny k zastavění konstrukcí veřejné pozemní komunikace se zpevněným, neprašným, povrchem, vybudované v rámci stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

6. Obsah posudku

Oddíl 1

a) Popis objektů

1) Pozemky, parc.č. 1492/127, 3307/11, 3307/39, 1507/8, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

b) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2

- a) Popis objektů
 - 1) Trvalé porosty na pozemku, parc.č. 3307/11, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Oddíl 1

a) Popis objektů

1) Pozemky, parc.č. 1492/127, 3307/11, 3307/39, 1507/8, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Parcela č. 1492/127 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 14 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 3307/11 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 1691 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 3307/39 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 1 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Parcela č. 1507/8 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 64 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda.

Jedná se o pozemky zemědělské, obhospodařované pro potřeby zemědělské produkce, nacházející se v nezastavěném území obce, ve volné krajině.

Pozemky jsou zahrnuty v plochách určených na základě vydaného rozhodnutí o umístění stavby k zastavění konstrukcí veřejné, veřejně provozované, pozemní komunikace, silnice, vybudované pod názvem „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění účinném ke dni ocenění, se při ocenění nepřihlíží ke zhodnocení nebo k znehodnocení nemovitého majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Obvyklá cena se tedy určí na základě stanovené ceny porovnávací, to je ceny stanovené cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi - pozemky se shodným účelem užití - tj. pozemky zemědělskými, ve stejné, případně v urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

b) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

Porovnávací cena pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a případně shodné stavební připravenosti pozemků.

Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

Závěrem provedeného šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

S ohledem na skutečnost, že v období k němuž je ocenění prováděno, nebyl v dané lokalitě zaznamenán žádný realizovaný převod vlastnických práv k nemovitostem, pozemkům shodného nebo srovnatelného účelu užití, tedy pozemků zemědělských, užívaných pro potřeby zemědělské produkce (šetřením ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava, nebyl za relevantní období, uvažovaném od 1. září 2016 do 28. února 2017, zpracovatelem posudku o ceně nemovitosti, zjištěn ze smlouvy o převodu vlastnických žádný cenový údaj, týkající se nemovitého majetku shodného účelu užití), a dále s ohledem na skutečnost, že ceny pozemků nabízených k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří mají výrazně spekulativní charakter, a vycházejí, z ke dni ocenění nijak nepodloženého předpokladu, že k prodeji nabízené pozemky budou moci být v budoucnu využity jako pozemky stavební, a tudíž cenové údaje nelze za účelem porovnání použít, je pro potřeby stanovení porovnávací ceny zemědělských pozemků uvažováno, že tato cena by se nijakým podstatným způsobem nelišila od ceny zjištěné na základě platných cenových předpisů, to je vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., vycházející z průměrné ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – vlastní území	+	200 %	
Úprava celkem:	+	200 %	× 3,000

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1492/127	orná půda		14	11,17*)	33,5100	469,14
3307/11	orná půda		1 691	11,17*)	33,5100	56 665,41
3307/39	orná půda		1	11,17*)	33,5100	33,51
1507/8	trvalý travní porost		64	11,17*)	33,5100	2 144,64
Součet:			1 770			59 312,70

*) průměrná cena zemědělských pozemků v katastrálním území Kateřinky u Opavy dle vyhl.č. 432/2016 Sb.

Stanovení porovnávací hodnoty ve výši ceny zjištěné:

Pozemky, parc.č. 1492/127, 3307/11, 3307/39, 1507/8, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský – výsledná porovnávací hodnota:	59 310,- Kč
---	-------------

Oddíl 2

a) Popis objektů

1) Trvalé porosty na pozemku, parc.č. 3307/11, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Součástí pozemku, parcely č. 3307/11 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, jsou trvalé porosty. Jedná se o trvalé porosty, okrasné rostliny, skupinu stromů, nacházející se v nezastavěném území obce, ve volné krajině, vzniklé spontánně, náletem, výsevem semen, porosty neudržované, pěstebně nedotčené, vzhledově o zdravotně narušené, na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní.

Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) nemovitého majetku se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy, případně jiných charakteristik oceňovaného majetku.

Obvyklá cena se tedy určí na základě stanovené ceny porovnávací, to je ceny stanovené cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi ve stejné, případně v urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

b) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cena (též tržní nebo obecná cena) nemovitostí se obecně zjišťuje cenovým porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi stejných nebo srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

Vzhledem ke skutečnosti, že v období k němuž je ocenění prováděno, nebyla v dané ani srovnatelné lokalitě zaznamenána žádná nabídka nebo zjištěn převod vlastnických práv ke srovnatelné nemovitosti, je pro účely stanovení porovnávací ceny uvažováno, že tato by se nijak podstatně nelišila od ceny zjištěné dle cenových předpisů, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_s : 1,150

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	ořešák královský	30 r.	21 780,- Kč	-30 %	0,15	2 629,93 Kč
2 ks	javor klen	20 r.	11 280,- Kč	-50 %	0,15	1 945,80 Kč

Okrasné dřeviny – celkem: = 4 575,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty ve výši ceny zjištěné:

Trvalé porosty na pozemku, parc.č. 3307/11, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský – výsledná porovnávací hodnota:	4 580,- Kč
--	------------

C. Rekapitulace

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

63 890,- Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná podle cenového předpisu účinného ke dni ocenění.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

63 890,- Kč

Cena slovy: šedesátřítisíceosmsetdevadesát Kč

Ostrava, 26. 6. 2017

Ing. Pavel Krámer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

