

Věc: směna části pozemku parc.č. 592/3 – orná půda, k.ú. Malé Hoštice ve vlastnictví SMO za pozemek parc.č. 374/1 – orná půda ve vlastnictví žadatele, k.ú. Vávrovice

Žadatel: [REDACTED]

Předmět a účel směny:

Předmětná žádost vyvstala z požadavku ŘSD ČR, kdy v rámci řešení Stavby I/II Opava, severní obchvat – západní část, projednalo SMO s [REDACTED] jako vlastníkem pozemků pod stavbou obchvatu, následující smenu pozemku.

Pro stavbu obchvatu jsou potřebné pozemky parc.č. 374/12 a 771/6, k.ú. Vávrovice o celkové výměře 234m². Po dlouhodobých jednáních pan [REDACTED] na podmínky ŘSD přistoupil a pozemky potřebné pro stavbu obchvatu do vlastnictví ŘSD převedl. Jejich převod podmínil vypořádáním navazujícího zbytkového pozemku parc.č. 374/1, k.ú. Vávrovice o výměře 2419 m² a to návrhem směniti tento zbytkový pozemek za část pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 592/3, k.ú. Malé Hoštice.

Návrh dělení pozemku potvrdil OHA v návaznosti na připravovanou studii v daném území. Dělení pozemku plně respektuje záměry městské části Malé Hoštice.

Vzhledem k tomu, že pozemek parc.č. 592/3 je zapsán v Seznamu nemovitého majetku svěřeného městským částem SMO, požádali jsme Zastupitelstvo městské části Malé Hoštice o souhlas s odejmutím se seznamu jeho části označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 592/25, k.ú. Malé Hoštice.

Cena pozemku v k.ú. Vávrovice vychází ze znaleckého posudku pro výkup pozemků ze strany ŘSD a činí 315,60 Kč/ m², tj. cena stanovená na základě zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

Cena pozemku v k.ú. Malé Hoštice vychází ze znaleckého posudku a činí 410,00 Kč/m², tj. cena obvyklá v místě a čase

V případě směny předmětných pozemků dojde vzhledem k rozdílným výměrám a cenám ze strany Ing. Moravce k doplatku v celkové výši 844.794,00 Kč.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy, geometrické plán

Stanoviska: OHA doporučuje

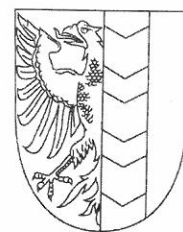
MK: 14.1.2019 doporučuje směnu, hlasování: 4-0-1

RMO: 23.5.2018, 6.6.2018 odročeno projednání záměru

20.2.2019 schvaluje záměr směny, č.u:267/9/RM/19

Zveřejněno: č.124/19 (12.3. – 28.3.2019)

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



MMOPP00HZNAR

SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Statutární město Opava
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007105995**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupené: **Ing. Tomášem Navrátilém, primátorem**
dále také jen „**statutární město Opava**“

Datum narození:

Bytem:

E-mailová adresa:

dále také jen „**manželé Ing.**“

Článek II. Úvodní ustanovení

- Statutární město Opava** je vlastníkem **pozemku parc. č. 592/3**, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 613, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Malé Hoštice**, obec Opava, okres Opava (dále také jen „**pozemek parc. č. 592/3**“).
- Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 827- 51/2018, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1 (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 592/3 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 592/25**, o výměře 3903 m², ležící v katastrálním území **Malé Hoštice** (dále také jen „**pozemek parc. č. 592/25**“).
- Manželé Ing.** mají ve společném jmění manželů **pozemek parc. č. 374/1**, orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 659, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Vávrovice**, obec Opava, okres Opava (dále také jen „**pozemek parc. č. 374/1**“).

Článek III. Předmět směny

Smluvní strany se dohodly na níže popsané směně pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy:

- Statutární město Opava převádí do společného jmění manželů **pozemek parc. č. 592/25**, jehož výměra činí 3903 m², a manželé uvedený pozemek do svého společného jmění manželů přijímají.

2. Manželé [redacted] převádí do vlastnictví statutárního města Opavy pozemek parc. č. 374/1, jehož výměra činí 2419 m², a statutární město Opava uvedený pozemek do svého vlastnictví přijímá.
3. Statutární město Opava si směřovaný pozemek parc. č. 592/25 cení na hodnotu 1.600.230,- Kč včetně 21 % DPH (tj. 410,- Kč/m²). Směna pozemků dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), podléhá dani z přidané hodnoty. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
4. Manželé [redacted] si směřovaný pozemek parc. č. 374/1 cení na hodnotu 763.436,- Kč (tj. 315,60 Kč/m²).

Článek IV. Další ujednání

1. Statutární město Opava a manželé [redacted] se dohodli na následujícím finančním vypořádání za směnu nemovitých věcí dle této smlouvy: manželé [redacted] se zavazují zaplatit statutárnímu městu Opava částku 836.794,- Kč (slovy: osm set třicet šest tisíc sedm set devadesát čtyři koruny české).
2. Statutární město Opava a manželé [redacted] se dále dohodli, že manželé Ing. P. [redacted] uhradí statutárnímu městu Opava náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 8.000,- Kč.
3. Dohodnutou částku představující finanční vypořádání ve výši 836.794,- Kč a náhradu nákladů na vypracování geometrického plánu ve výši 8.000,- Kč včetně 21 % DPH, celkem tedy **844.794,- Kč**, manželé [redacted] zaplatili statutárnímu městu Opava před podpisem této smlouvy na účet statutárního města Opavy uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Statutární město Opava do 15 dnů ode dne přijetí úplaty zašle manželům [redacted] [redacted] daňový doklad.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté finanční vypořádání za směnu pozemků dle této smlouvy za korektní a oboustranně vyvážené.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k pozemku parc. č. 592/25 a k pozemku parc. č. 374/1 dle této smlouvy podají obě smluvní strany společně bez zbytečného odkladu poté, co budou splněny všechny následující podmínky, bez jejichž splnění nelze vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolit:
 - a) tato smlouva bude uveřejněna v souladu s článkem VII. odst. 6 této smlouvy v registru smluv,
 - b) manželé [redacted] zaplatí statutárnímu městu Opava dohodnutou částku představující finanční vypořádání a náhradu nákladů na vypracování geometrického plánu v souladu s článkem IV. odst. 3 této smlouvy,
2. Správní poplatek za vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí statutární město Opava.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že na směřovaných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se, že na pozemku parc. č. 374/1 vážne jakákoli právní vada či závada, je statutární město Opava oprávněno od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící směně pozemků dle této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem převáděných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
5. Daňové povinnosti vyplývající z této smlouvy smluvní strany splní dle platných právních předpisů.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Uzavřením této 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, Katastrální pracoviště Opava.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž statutární město Opava obdrží dvě vyhotovení, manželé [redacted] obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnických práv k převáděným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

5. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám 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. Nezejistí-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 výše uvedené pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 12.03.2019 do 28.03.2019 pod pořadovým číslem 124/19.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením čísloZM 19 odst. ... písm.

V Opavě dne

V Opavě dne


Za statutární město Opavu:

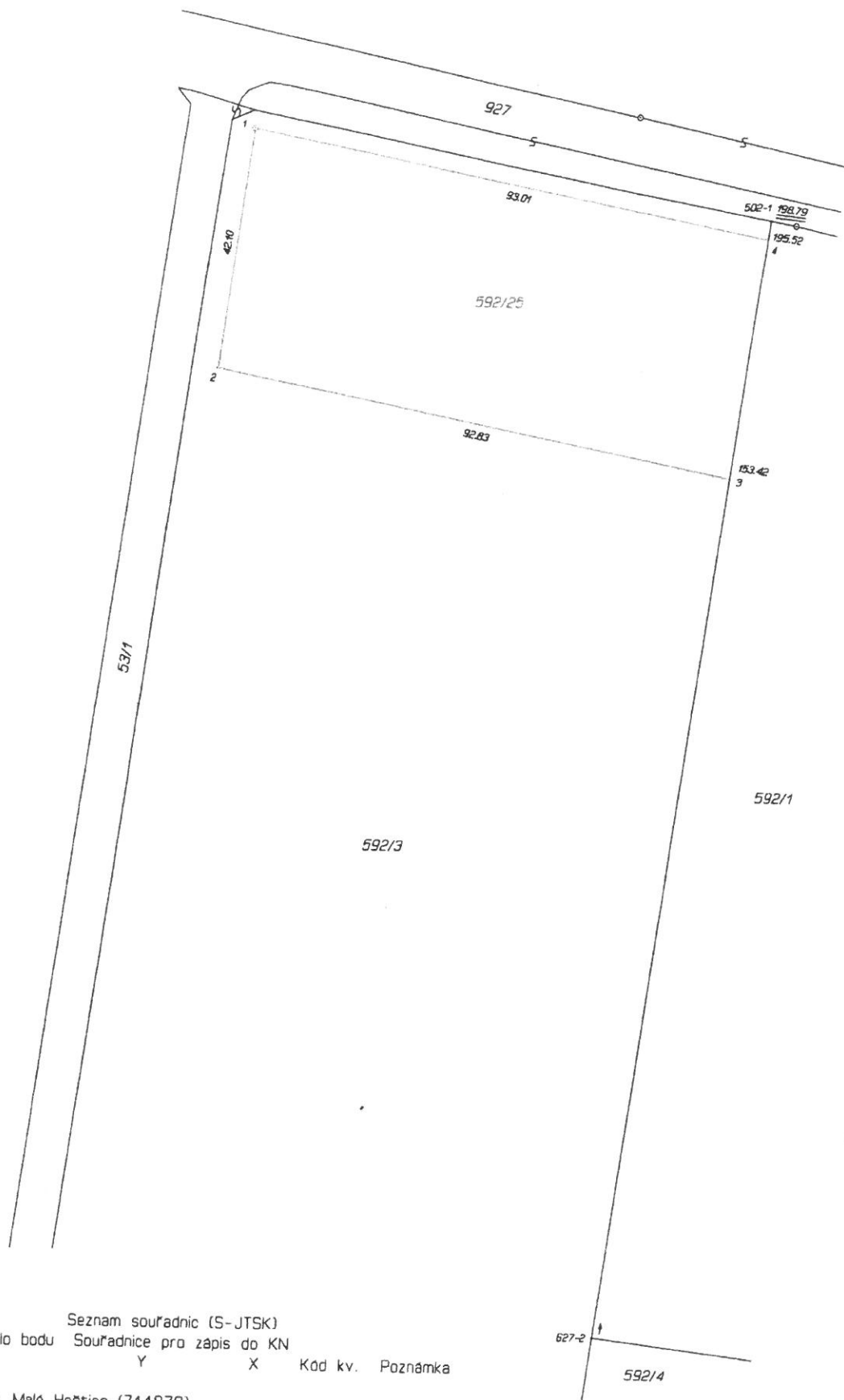


Ing. Tomáš Navrátil
primátor

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		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
592 / 3	2	48	95	orná p.	592 / 3	2	09	92	orná p.	0					
					592 / 25		39	03	orná p.		2	592 / 3	613	39	03
	2	48	95			2	48	95							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
592 / 3		51100	65	03		592 / 25		51400	39	03	
		51400	23	32							
		54200	1	21		57					
			2	09		92					

GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
rozdělení pozemku	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 07.05.2018 Číslo: 101/2018	Dne: 10-05-2018 Číslo: 92/2018
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Petr Jaroš zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 827 - 51 / 2018	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-961/2018-806 2018.05.10 10:49:52 CEST	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Malé Hoštice		
Mapový list: OP 7-3/43, 7-4/21		
<small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny ptoděpsaným způsobem: dle seznamu souřadnic</small>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

k.ú. Malé Hoštice (711870)

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
502-1	493484.76	1087974.19	3	kolík
627-2	493508.63	1088171.64	3	.
1	493576.53	1087959.93	3	znak z plastu
2	493581.34	1088001.77	3	kolík-ohroženo zeměděl. činností
3	493490.21	1088019.30	3	.
4	493485.16	1087977.50	3	.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 01 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/4276/2019/K**

Naše značka (Č.j.): **MMOP 47288/2019**

Vyřizuje: **Klapetková Jiřina**

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: **553 756 832**

Fax: **553 756 141**

E-mail: **jirina.klapetkova@opava-city.cz**

Datum: **15.4.2019**

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-8-
Došlo: 16. 04. 2019		Zařad.
Č.j.: 48889/2019		St.znřh.
Přílohy: 1	Poč. lis. 1	

OZNÁMENÍ

ZAHÁJENÍ ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ

Statutární město Opava, zast. Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 01 Opava

(dále jen "žadatel") podal dne 20.2.2019 žádost o vydání územního rozhodnutí o **dělení pozemku parc.č.: 592/3** v katastrálním území Malé Hoštice.

Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

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"), oznamuje podle § 87 odst. 1 stavebního zákona zahájení územního řízení, ve kterém upouští od ústního jednání. Dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska, účastníci řízení své námítky do

15 dnů od doručení tohoto oznámení.

K později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám a připomínkám nebude přihlédnuto. Účastníci řízení mohou nahlížet do podkladů rozhodnutí (odbor výstavby Magistrátu města Opavy, úřední dny Po a St 8:00 - 17:00 hod., v ostatní úřední dny po telefonické domluvě).

Magistrát města Opavy, odbor výstavby dále podle ustanovení § 36, odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších změn stanoví, že účastníci výše uvedeného řízení a jejich zástupci mají možnost nejpozději **do 3 dnů od skončení lhůty**, určené k podání námitek, vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Toto opatření však již neslouží k uplatnění námitek a připomínek k předmětu vedeného řízení.

Poučení:

K závazným stanoviskům a námítkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. K námítkám, které překračují rozsah a nesplňují požadavky § 89 odst. 4 stavebního zákona, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.

Obec může uplatnit námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, může uplatňovat námítky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno.

Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.

"otisk úředního razítka"

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 01 Opava

Jiřina Klapetková
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

žadatel (doporučeně do vlastních rukou)

Statutární město Opava, zast. Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí č.p. 382/69, 746 01 Opava

dotčené orgány státní správy

Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a ÚP, odd. územního plánování, Horní náměstí 69, 746 01 Opava (závazné stanovisko ze dne 10.4.2019 zn. MMOP 46347/2019/Ne)

na vědomí

Magistrát města Opavy, odbor výstavby, Horní náměstí č.p. 382/69, 746 01 Opava



Statutární město O P A V A, městská část MALÉ HOŠTICE
úřad městské části – Slezská 11, 747 05 Opava–Malé Hoštice

telefon: 553 765 021, IČO: 00300535

Výpis usnesení z 5. zasedání zastupitelstva městské části

Opava-Malé Hoštice ze dne 21. 2. 2019

9/5/ZMC/19

ZMČ Malé Hoštice schvaluje

1. Vynětí části pozemku parcely č. 592/3 v k.ú. Malé Hoštice o výměře 3904 m² dle přiloženého geometrického plánu, a to ze „Seznamu nemovitého majetku svěřeného městským částem ve Statutu SMO“
2. Směnnou smlouvu mezi panem [REDACTED] a SMO
3. Dohoda č. 1 ke smlouvě o zemědělském pachtu mezi SMO a Kateřinskou zemědělskou a.s.

Statutární město Opava
Městská část Malé Hoštice
úřad městské části
Slezská 11 ②
747 05 Malé Hoštice

Mgr. Miroslava Konečná
starostka MČ Opava-Malé Hoštice

Lukáš Vaněk
místostarosta MČ Opava-Malé Hoštice




Malé Hoštice

situace 1:1000

varianta C



legenda :

-  individuální výstavba RD - Obec malé Hoštice s vyznačením objektů
-  individuální výstavba RD - soukromý investor
-  plochy sportu a rekreace
-  veřejná a ochranná zeleň
-  obslužné komunikace - schéma
-  hranice parcel navržené
-  vtl plynovod
-  OP vtl plynovodu

pozn. - parcela č. 16 obce - rezerva pro RD po zrušení nadzemního vedení VN
- parc.č. 16 soukr. - zeleň - rezerva popř. spojení s parc.č. 1+2

podklad pro změnu ÚP
urbanistická studie
parc.č.592/3 - Malé Hoštice

návrh řešení
1:1000

vpracoval: proj. kancelář ATRIA, Opava - ing.arch.Karel Komárek
Slezská 150, Koberovice - ČKA 01885, IČO 11 54 39 73 - tel. 553 710 883 - duben 2011

výkr.č. **1** var.C

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 373-44/2017

O ceně 1m² části pozemku 592/3 v šířce 46m, k.ú. Malé Hoštice, zapsaného na LV č.613 pro k.ú. Malé Hoštice



Účel ocenění: (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	410 Kč
---------------------	---------------

Datum místního šetření: 7.11.2017

Stav ke dni :

7.11.2017

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 14.12.2017

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 podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Vlastnické a evidenční údaje

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

Přehled podkladů

1, Výpis LV č. 613 pro k.ú. Malé Hoštice

2, Snímek katastrální mapy

3, Prohlídka ze dne 7.11.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0

- Zazvonil Zbyněk - Výnosová hodnota nemovitosti, Ceduk Praha 2004, IBSN 80-902109-3-7

- 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

Malé Hoštice jsou stavebně nesrostlou městskou částí Statutárního města Opavy. V městské části jsou k dispozici veškeré sítě, základní škola, školka

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input 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 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"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<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 checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.			<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				

Celkový popis:

Pozemek 592/3 v k.ú. Malé Hoštice je pozemkem, který je v platném ÚP Statutárního města Opavy určen pro výstavbu RD. Požadavek na ocenění 1m² pozemku se týká pruhu šířky přibližně 46m jižně od komunikace 1.tř.1/56. Podstatná část pozemku je omezena negativními vlivy na jeho možné využití jako pozemku pro výstavbu rodinných domů. Těmito negativními vlivy jsou: vedení VN procházející šikmo téměř středem části pozemku a jeho ochranné pásmo 7m na každou stranu od krajního vodiče, ve kterém není možná výstavba, dále 7m ochranné pásmo trafostanice na ulici Sportovní a vedení VN jdoucí krajem pozemku podél ulice Sportovní. Dále ochranné pásmo VTL plynovodu vedeného v sousedním pozemku které zasahuje do oceňované části pozemku v šířce přibližně 10m ve kterém není možná výstavba a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu vedeného v sousedním pozemku ve směru na Velké Hoštice, které zasahuje do oceňované části pozemku v šířce přibližně dalších 20m a ve kterém je výstavba možná při dodržení určitých bezpečnostních opatření. Podél komunikace 1. tř. jdou navíc v různých vzdálenostech tři spojová vedení. Oceňovaná část se nachází v bezprostředním sousedství frekventované komunikace 1. třídy.

Na pozemek 592/3 byla v roce 2010 zpracována ve spolupráci s městskou částí zastavovací studie.

Silné stránky

Poloha navazující na současnou zástavbu

Slabé stránky

Zásadní omezení pro výstavbu RD ochrannými pásmy VN, trafostanice, ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. Nezasítované pozemky. Sousedí s frekventovanou komunikací 1. třídy

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Pozemek je v sousedství komunikace 1.tř 1/56 se silným provozem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Věcné břemeno není na LV zapsáno, ale vedení VN dělí uvažovanou část pozemku na dvě části, dalším omezením je bezpečnostní pásmo VTL plynovodu vedeného v sousedním pozemku.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

část přilehlá k ulici Sportovní

1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1

část zbývající

1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2

Obsah tržního ocenění majetku

část přilehlá k ulici Sportovní

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1

část zbývající

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: 1m2 části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice
 Adresa předmětu ocenění: U hřiště
 746 01 Malé Hoštice
 LV: 613
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Opava
 Obec: Opava
 Katastrální území: Malé Hoštice
 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.

část přilehlá k ulici Sportovní

1. 1m2 části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1

Jedná se o část pozemku sousedící s ulicí Sportovní. Tento pozemek je částečně omezen ochranným pásmem vedení VN v ulici Sportovní, ochranným pásmem trafostanice v ulici Sportovní a spojovými vedeními podél komunikace I.tř. Pozemek je možno využít jako stavební s napojením na sítě v ulici Sportovní. Tato část tvoří cca 1/4 rozlohy části pozemku p.č. 592/3.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí 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 - Část ochranné pásmo VN a TR	I	-0,15
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,850}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
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: Okrajové části obce	III	-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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Poloha bezprostředně u komunikace 1.třídy, ovlivnění ochranným pásmem VN a trafostanice. Přípojky nutno vést přes místní komunikaci	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo VN, spojová vedení.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,850 * 0,970 * 0,680 = \mathbf{0,561}$$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 115,-	0,561		625,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	592/3	1,00	625,52	625,52
Stavební pozemek - celkem			1,00		625,52

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,225}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	1 115,-	0,225 1,000	250,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	592/3	1,00	250,88	250,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			1,00		250,88

1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1 - zjištěná cena = 876,40 Kč

část zbývající

1. 1m2 části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2

Nezasíťované pozemky určené ÚP k výstavbě RD. Tato část pozemku je omezena ochranným pásmem vedení VN šikmo napříč pozemkem, ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu vedeného v sousedním pozemku, spojovými vedeními. Tato část tvoří cca 3/4 rozlohy oceňované části pozemku p.č. 592/3.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí 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 - Ochranné pásmo VN a VTL plynovodu, sousedství komunikace 1.tř.	I	-0,10
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Okrajové části obce	III	-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,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek u frekventované komunikace 1.třídy, omezení ochranným pásmem vedení VN a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo VN, VTL, spojová vedení.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 0,970 * 0,680 = \mathbf{0,594}$$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1 115,-	0,594	0,300	198,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	592/3	1,00	198,69	198,69
Stavební pozemek - celkem					198,69

$$\mathbf{1m^2 \text{ části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2 - zjištěná cena} = \mathbf{198,69 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

Část přilehlá k ulici Sportovní

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek p.č. 592/3 k.ú. Malé Hoštice je v platném územním plánu určen pro rodinnou výstavbu. Předmětem ocenění je část pozemku v šířce 46m přilehlá ke komunikaci 1.třídy mezi Opavou a Hlučínem. Využití pozemku pro výstavbu je ovlivněno několika faktory. Ze západní strany je to vedení VN a trafostanice, které mají ochranné pásmo 7m od krajního vodiče nebo trafostanice. Dále pozemkem prochází šikmo vzdušné vedení VN a z východní strany je omezen ochranným pásmem VTL plynovodu v šířce cca 9m a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu v šířce dalších 20m, ve kterém není dovoleno stavět stavby vyšší než 3. nadzemní podlaží a pro výstavbu v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu platí další zvýšené požadavky na konstrukce domů. Takže pokud by na této části pozemku nebyly zmiňované omezení, bylo by zde možné zřídit čtyři stavební parcely. Vzhledem k ochranným pásmům je možné pro výstavbu využít tři parcely, části ochranných pásem VN na ulici Sportovní a VTL plynovodu na západní straně lze kompenzovat vhodným umístěním uliční čáry a budov. Šikmé vedení VN znemožní plné využití jednoho potencionálního pozemku. Oceňovaná část pozemku 592/3 je v současné době vedeno jako orná půda a takto je také využíváno. Na pozemku není provedeno zasítování a s výjimkou pozemku přiléhajícího k ulici Sportovní není bez vybudování komunikace a sítí možné využít ke stavbě RD. Oceňovaná část pozemku navíc bezprostředně souvisí s frekventovanou komunikací 1.třídy. Tato část tvoří cca 1/4 rozlohy oceňované části pozemku p.č. 592/3.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Stavební pozemek			
Lokalita:	Vávrovice			
Popis:	Stavební pozemek v plochách pro výstavbu RD. Pozemek sousedí přímo s místní komunikací			
Pozemek:	712,00 m ²			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší	1,05	Zdroj: Prodej		
K2 Využitelnost - Horší	0,90			
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné	1,00			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 07/2016	1,00			
K6 Umístění v lokalitě - Horší	0,95			
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 185	1,00	1 185	0,90	1 064

Název:	2, Stavební pozemek			
Lokalita:	Vávrovce			
Popis:	Stavební pozemek v plochách pro výstavbu RD. Pozemek v přímém sousedství místní komunikace. Součástí je i podíl na sousedním pozemku, který tvoří příjezd k této lokalitě. Podíl je zohledněn v ploše pozemku.			
Pozemek:	1,00 m ²			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší		1,05		Zdroj: Prodej
K2 Využitelnost - Horší		0,90		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 04/2016		1,00		
K6 Umístění v lokalitě - Horší		0,95		
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 217	1,00	1 217	0,90	1 093

Název:	3, Stavební pozemek			
Lokalita:	Komárov			
Popis:	Stavební pozemek v sousedství místní komunikace v okrajové části Komárova. Napojení na sítě v sousední komunikace. Není splašková kanalizace.			
Pozemek:	758,00 m ²			
Užitná plocha:	758,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší		1,05		Zdroj: Neuvedeno
K2 Využitelnost - Horší		0,90		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Lepší		1,06		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 11/2016		1,00		
K6 Umístění v lokalitě - Horší		0,95		
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
745 000	758,00	983	0,95	935

Název:	4, Stavební pozemek			
Lokalita:	Malé Hoštice			
Popis:	Pozemek na okraji městské části na konci místní komunikace. Částečně omezen vedením VN. Sítě v přilehlé komunikaci.			
Pozemek:	2 408,00 m ²			
Užitná plocha:	2 408,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		Zdroj: Prodej
K2 Využitelnost - Srovnatelná		1,00		

K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 07/2017			1,00	
K6 Umístění v lokalitě - Horší			0,95	
				Váha: 3
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 199 708	2 408,00	914	0,95	868

Název:	5, Stavební pozemek			
Lokalita:	Komárov			
Popis:	Stavební pozemek v sousedství místní komunikace v okrajové části Komárova. Napojení na sítě v sousední komunikace. Není splašková kanalizace.			
Pozemek:	1 565,00 m ²			
Užitná plocha:	1 565,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší			1,05	Zdroj: Prodej
K2 Využitelnost - Horší			0,90	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,06	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 08/2017			1,00	
K6 Umístění v lokalitě - Horší			0,95	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 319 000	1 565,00	843	0,95	802

Název:	6, Stavební pozemek			
Lokalita:	Komárov			
Popis:	Stavební pozemek v sousedství místní komunikace v okrajové části Komárova. Napojení na sítě v sousední komunikace. Není splašková kanalizace.			
Pozemek:	674,00 m ²			
Užitná plocha:	674,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší			1,05	Zdroj: Prodej
K2 Využitelnost - Horší			0,90	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,06	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 10/2016			1,00	
K6 Umístění v lokalitě - Horší			0,95	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
640 000	674,00	950	0,95	904

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obecně lze říci, že tato část pozemku pro výstavbu RD v Malých Hořticích přilehlá k ulici Sportovní by měla být na přibližně stejné hodnotě, jako pozemky podobného charakteru v poslední době reálně obchodované na trhu v jiných městských částech. Tj pozemky v sousedství komunikace s možností napojení na sítě v přilehlé komunikaci. Tento konkrétní pozemek se vzhledem ke svému umístění a omezením, specifikovaným v popisech jeví pro výstavbu RD poměrně neatraktivní a problematický. Proto je hodnota za m² pozemku odhadnuta v oblasti výraznějšího podprůměru ve výši 850,- Kč/m². Jedná se o cca 1/4 výměry oceňované části pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	802 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	944 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	925 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 093 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	850 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	850 Kč

Část zbývající

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hořtice, část 2

Oceňovaná nemovitá věc

Část pozemku, přes kterou přechází šikmo nadzemní vedení VN 22 kV a do které zasahuje z východní strany ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 300 a spojová vedení vedená souběžně s komunikací 1.řř. Tato část tvoří cca 3/4 oceňované části pozemku. Tato část tvoří cca 3/4 rozlohy oceňované části pozemku p.č. 592/3.

Plocha pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jedná se o zbývající část oceňované části pozemku p.č.592/3 orná půda. V této části je možné umístit další tři stavební pozemky. První z těchto pozemků je prakticky celý nepoužitelný pro výstavbu z důvodu šikmého vedení VN 22kV. Přeložka tohoto vedení do kabelu s nutností vybudování nové kontejnerové trafostanice byla odborným odhadem provozovatele odhadnuta ve výši cca 1,5 miliónu korun. Zbývající dva stavební pozemky jsou ovlivněny bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, které je 40 m od potrubí, vedeného v sousedním pozemku. Krajní pozemek je pak také omezen navíc ochranným pásmem tohoto VTL plynovodu v pruhu cca 10m, ve kterém není možno stavět. Další 20m oceňované části pozemku je ovlivněno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. Výstavba v bezpečnostním pásmu je možná při dodržení určitých podmínek, jako je opatření spočívající v nalepení bezpečnostních fólií na okna na straně plynovodu, splnění požární odolnosti konstrukcí domu (při dřevostavbě může nastat problém při odsouhlasení ze strany majitele VTL plynovodu). Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti frekventované komunikace 1.řř. Pro ocenění zbývající částí pozemku je provedena následující úvaha. Cenu plně zasíťovaných pozemků v této oblasti bez dalších omezení lze odhadnout někde okolo 1400,- až

1500,- Kč/m² (zvoleno 1400,-). Náklad na kompletní zasíťování pozemků se pohybuje individuálně, ale ze dvou jiných lokalit dle skutečně vynaložených nákladů se pohybuje okolo 900,- Kč/ m². Dále pro oceňovanou zbývající část platí, že pro stavbu RD je nevyužitelná cca 1/3 z této části pozemku, což vede k úvaze o srážce 33% a dalších cca 15% vzhledem k omezení v ochranném a bezpečnostnímu pásmu VTL plynovodu a 7% vzhledem k sousedství komunikace 1.tř.a spojovým vedením.

Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	265 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	265 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

část přilehlá k ulici Sportovní

1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1 876,40 Kč

část přilehlá k ulici Sportovní - celkem: **876,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení **880,- Kč/m²**

část zbývající

1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2 198,70 Kč

část zbývající - celkem: **198,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení **200,- Kč/m²**

Výpočet váženého průměru

Část pozemku 592/3, část 1, 1/4 výměry	880	1	880			
Část pozemku 592/3, část 2, 3/4 výměry	200	3	600			
Součet			1480	4	370	370

slovy: Třístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

část přilehlá k ulici Sportovní

1. Porovnávací hodnota

1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 1 850,- Kč

část přilehlá k ulici Sportovní - Obvyklá cena**850 Kč/m²**

slovy: Osmsetpadesát Kč

část zbývající**1. Porovnávací hodnota**1.1. 1m² části pozemku 592/3 k.ú. Malé Hoštice, část 2

265,- Kč

část zbývající - Obvyklá cena**270 Kč/m²**

slovy: Dvěšestmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu, vážený průměr**370 Kč/m²**

slovy: Třístasedmdesát Kč

Porovnávací hodnota

410 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Administrativní cena pozemku je stanovena váženým průměrem z ocenění jednotlivých částí pozemku. Výsledná hodnota za m² celé oceňované části je 370,- Kč

Obvyklá cena pozemku je stanovena váženým průměrem z ocenění jednotlivých částí pozemku. Výsledná hodnota za m² celé oceňované části je 410,- Kč

Výpočet váženého průměru**Obvyklá cena**

	cena za m ²	váha		Počet vah celkem	Vážený průměr za m ²	Zaokrouhleno za m ²
Část pozemku 592/3, část 1, 1/4 výměry	850	1	850			
Část pozemku 592/3, část 2, 3/4 výměry	265	3	795			
Součet			1645	4	411	410

Obvyklá cena, vážený průměr**410 Kč/m²**

slovy: Čtyřístadeset Kč

Závěr

Administrativní cena 1m² části pozemku p.č.592/3 k.ú. Malé Hoštice zjištěná ke dni odhadu:

370,-Kč/m²

slovy: Třístasedmdesát,- Kč/m²

Obvyklá cena (tržní hodnota) 1m² části pozemku p.č.592/3 k.ú. Malé Hoštice zjištěná ke dni odhadu:

410,- Kč/m²

slovy: Čtyřístadeset,- Kč /m²

V Opavě 14.12.2017

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. 373-44/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 373-44/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV č.613 k.ú. Malé Hoštice	1
Snímek katastrální mapy	1
Situace z ÚP se zakreslením oceňované části pozemku	1
Fotodokumentace	1
Situace se zakreslením vedení na pozemku.	1