

DOŠLO DNE: 13.3.2019 SPISOVÁ ZN.: 5756/2019

Žadatel: Farma Polabí s.r.o., Litvínovská 609/3, 190 00 Praha 9 - Prosek
(zastupuje společnost FP majetková a.s.)

Věc: Nabídka na odkup pozemku parc.č. 1985/117 – orná půda,
katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod odkupu: Jedná se o odkup pozemku parc.č. 1985/117 – orná půda o celkové výměře 3382m², katastrální území Kateřinky u Opavy. Pozemek se nachází v lokalitě Stříbrného jezera. V současné době je pozemek zatravněný nevyužívaný, dle platného územního plánu města je součástí ploch OS – plochy občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení. Rozvody inženýrských sítí se nacházejí ve vzdálenosti cca 200m. Koupí pozemku by došlo ke sjednocení vlastnictví pozemků v lokalitě Rekreační oblast Stříbrné jezero, viz vyjádření Komise pro urbanismus.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Cena: celkem 1 725 000,00 Kč tj. 510,05 Kč/m² (dle znaleckého posudku)

MK: ze dne 17.6.2019 doporučuje odkoupení pozemku za účelem zcelení majetku v tomto prostoru s tím, že o ceně by se mělo zkusit ještě jednat. Dále doporučuje materiál rovněž projednat v Komisi pro urbanismus

Komise pro urbanismus: ze dne 11.9.2019 doporučuje RMO zabývat se záměrem výkupu pozemku p.č.1985/117 v KÚ Kateřinky u Opavy od soukromého vlastníka v lokalitě U dráhy. Konkrétní záměr zde sice není městem prozatím naplánován s výjimkou soukromého jezdeckého areálu na pozemcích města (Dlouhodobě odložený záměr – není zajištěno financování.), avšak vzhledem k tomu, že město vlastní v dané lokalitě téměř všechny pozemky, lze zde uvažovat s významným rozšířením rekreační zóny kolem stříbrného jezera a s přeměnou stávajícího pole o ploše přes 6 ha na lesopark v návaznosti na strategický záměr doplňování vzrostlé zeleně do území SMO. Komise byla seznámena i s nabídkovou cenou za daný pozemek, avšak rozhodnutí zda nabídkovou cenu akceptovat nebo ne, ponechává na RMO a odboru majetku

Vedení města: dne 5.11.2019 pod č. 46/7 s koupí pozemku nesouhlasí

ZMO: ze dne 16.12.2019 pod č.usn. 253/9/ZM/19 bod 1. písm. a) neschvaluje záměr výkupu pozemku parc.č. 1985/117 - orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy

Vedení města: dne 15.9.2020 pod č. 82/5 souhlasí s odkupem pozemku dle znaleckého posudku

RMO: ze dne 25.11.2020 pod č.usn. 2429/56/RM/20

- bod 1. ruší usnesení RMO č. 1198/29/RM/19 bod 3. písm. a) ze dne 27.11.2019 (rada města doporučuje zastupitelstvu města neschválit záměr výkupu pozemku parc.č. 1985/117 – orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy)
- bod 2. doporučuje zastupitelstvu města schválit kupní smlouvu (PID MMOPP00L9UU4) mezi statutárním městem Opava jako kupujícím a společností FP majetková a.s. jako prodávajícím, jejímž předmětem je koupě pozemku parc.č. 1985/117 - orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy, za cenu ve výši 1.725.000,00 Kč, tj. 510,05 Kč/m2 (cena dle znaleckého posudku)

ZMO: ze dne 7.12.2020 pod č.usn. 522/14/ZM/20

- bod 1. ruší usnesení ZMO č. 353/9/ZM/19 bod 1. písm. a) ze dne 16.12.2019 (zastupitelstvo města neschvaluje záměr výkupu pozemku parc.č. 1985/117 – orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy)
- bod 2. schvaluje kupní smlouvu (PID MMOPP00L9UU4) mezi statutárním městem Opava jako kupujícím a společností FP majetková a.s. jako prodávajícím, jejímž předmětem je koupě pozemku parc.č. 1985/117 - orná půda, k.ú. Kateřinky u Opavy, za cenu ve výši 1.725.000,00 Kč, tj. 510,05 Kč/m2 (cena dle znaleckého posudku)



MMOPP00L9UU4

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	27-1842619349/0800
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
Prodávající:	FP majetková a.s.
Zapsán:	v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16524
Se sídlem:	Praha 9 – Libeň, Podvinný mlýn 2283/18, PSČ: 190 00
IČ:	24743364
DIČ:	CZ24743364
Číslo účtu:	2105723255/2700
Bankovní spojení:	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Zastoupen:	Ing. Markem Smýkalem, předsedou představenstva
ID datové schránky:	8afuwyz

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 1985/117, orná půda, o výměře 3382 m², v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

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 dle znaleckého posudku č. 415-12/2019 ze dne 18. 4. 2019, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem, a činí **1.725.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set dvacet pět tisíc korun českých)**.

2. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % p.a. z dlužné částky v případě, že bude v prodlení s úhradou kupní ceny nebo její části. Prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny nebo její části rovněž zakládá právo prodávajícího od této smlouvy odstoupit. Odstoupení prodávajícího od smlouvy se nedotýká práva prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty kupujícím.

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 podá kupující bez zbytečného odkladu poté, co bude tato smlouva uveřejněna v souladu s článkem VII. odst. 6 této smlouvy v registru smluv nejpozději však do deseti (10) kalendářních dní od podpisu této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné věcné ani obligační práva a závazky s výjimkou uvedenou v článku VII. odst. 1 této smlouvy, a zavazuje se, že předmětný pozemek nezatíží žádnou faktickou či právní vadou ani nezavdává příčinu, aby byl předmětný pozemek takovou vadou zatížen (zástavním právem, služebností, nájmem a podob.).
2. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávajícího uvedeného v odst. 1 tohoto článku nebo porušení smluvní povinnosti prodávajícího uvedeného v odst. 1 tohoto článku je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví. Kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností a vzdává se práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran, obnovení smluvní rovnováhy podle ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ustanovení § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se vylučuje. Uvedená ujednání se nevztahují na právo kupujícího odstoupit od této smlouvy podle odst. 2 tohoto článku.
5. 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 nepovolen, 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, 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 kupní 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 VII. Závěrečná ustanovení

1. Předmětný pozemek je v současné době užíván firmou Kateřinská zemědělská a.s., IČ 25846698, se sídlem Hillova 1694/40, Kateřinky, 747 05 Opava (dále jen „uživatel“) k zemědělským účelům. Uživatel je evidován v evidenci půdy vedené Ministerstvem zemědělství dle zákona č. 252/1997 Sb. o zemědělství (dále jen „LPIS“). Prodávajícímu není známo, na základě jakých právních titulů uživatel tento pozemek užívá a je evidován v LPIS. Smluvní strany se dohodly, že tato skutečnost není považována za vadu předmětného pozemku a neuvedení těchto právních titulů prodávajícím v této smlouvě není považováno za porušení této smlouvy z jeho strany.
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. 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 výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (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 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.

8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením č. ZM 21, odst. .)

V Opavě dne

V Opavě dne

Za kupujícího:

Za prodávajícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Ing. Marek Smýkal
předseda představenstva



MMOPP00IDC2H

Honková Radka

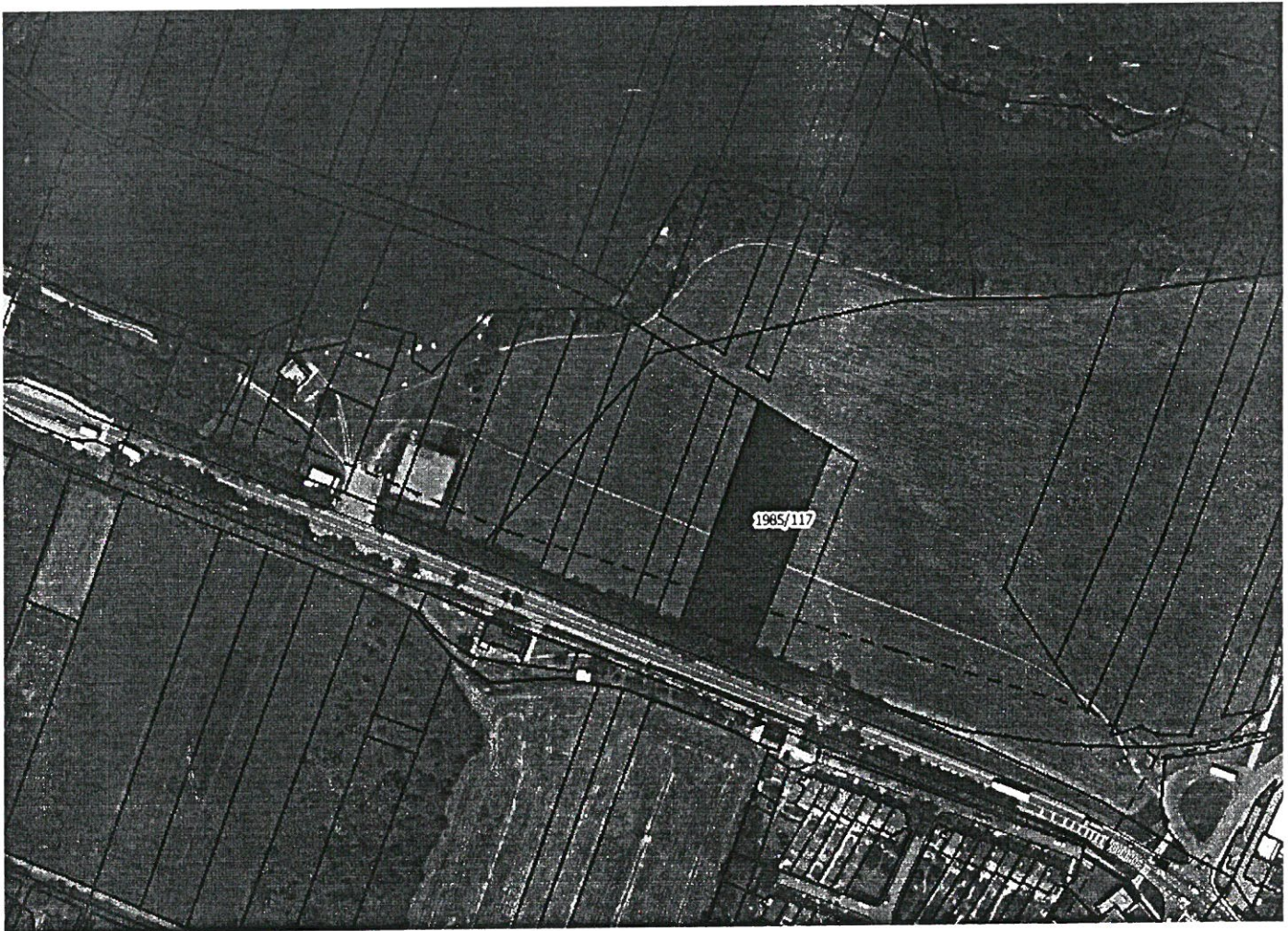
Od: Lenka Škutová (Farma Polabí) <lenka.skutova@farma-polabi.cz>
Odesláno: 12. března 2019 10:24
Komu: Honková Radka
Předmět: Kateřinky u Opavy

SPZn. 5756/2019/HM

MAGISTRÁT MĚSTSKÝ ÚŘAD KATEŘINKY U OPAVY		Spisová značka
podatelna		
Došlo:	13. 03. 2019	číslo
Č.j.:	33138/2019	Sk.zvlh.
Přílohy	1	Poč. lís.

Dobrý den paní Honková,

nabízíme městu k odkupu pozemek v k.ú. Kateřinky u Opavy, p.č. 1985/117 viz obr. Dejte vědět Vaše stanovisko, zda máte o odkup zájem.



S pozdravem,

Lenka Škutová

.....
Farma Polabí s.r.o.
Litvínovská 609/3, 190 00 Praha 9 – Prosek
+420 602 655 113
lenka.skutova@farma-polabi.cz
www.farma-polabi.cz

Honková Radka

Od: Lenka Škutová (Farma Polabí) <lenka.skutova@farma-polabi.cz>
Odesláno: 26. března 2019 14:12
Komu: Honková Radka
Předmět: Re: Kateřinky u Opavy

Dobrý den,

vzhledem k tomu, že se jedná o stavební pozemek - sportoviště a vzhledem k tomu, že okolní stavební pozemky se pohybují v částkách 1500 - 2000 Kč/m², požadujeme částku 1500 Kč/m. Předpokládáme však, že konečná cena bude určena znaleckým posudkem.

S pozdravem,

Lenka Škutová

Farma Polabí s.r.o.
Litvínovská 609/3, 190 00 Praha 9 – Prosek
+420 602 655 113
lenka.skutova@farma-polabi.cz
www.farma-polabi.cz



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

KOMISE PRO URBANISMUS A INVESTICE RADY MĚSTA OPAVY

Komise pro urbanismus a investice je zřízena Radou Statutárního města Opavy v souladu s ustanoveními §122 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a to jako její poradní orgán.

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ č. 9 /2019

ze dne: **11. 9. 2019** v místě: Radnice, Horní náměstí 69, Opava, zasedací místnost 2. NP

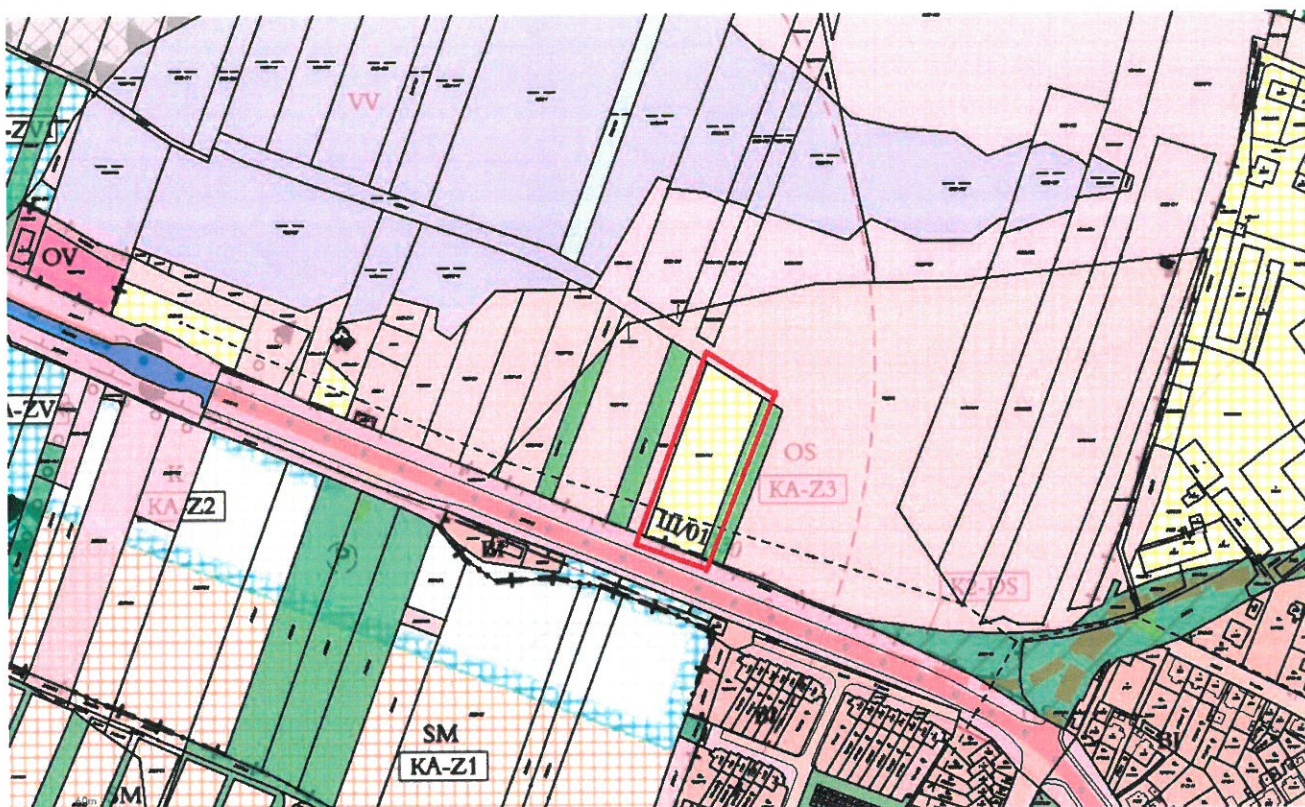
jednání se uskutečnilo v čase od **16:30** do **20:15**

jednání řídil **Ing. Karel Záleský** – předseda komise

2019-9-U3	Pozemek u stříbrného jezera Komise doporučuje RMO zabývat se záměrem výkupu pozemku p.č. 1985/117 v KÚ Kateřinky u Opavy od soukromého vlastníka v lokalitě U dráhy. Konkrétní záměr zde sice není městem prozatím naplánován s výjimkou soukromého jezdeckého areálu na pozemcích města (Dlouhodobě odložený záměr – není zajištěno financování.), avšak vzhledem k tomu, že město vlastní v dané lokalitě téměř všechny pozemky, lze zde uvažovat s významným rozšířením rekreační zóny kolem stříbrného jezera a s přeměnou stávajícího pole o ploše přes 6 ha na lesopark v návaznosti na strategický záměr doplňování vzrostlé zeleně do území SMO. Komise byla seznámena i s nabídkovou cenou za daný pozemek, avšak rozhodnutí zda nabídkovou cenu akceptovat nebo ne, ponechává na RMO a odboru majetku. pro: RMO	6	0	0
-----------	---	---	---	---

9.6 POZEMEK U STŘÍBRNÉHO JEZERA

Komisi byl předložen návrh výkupu pozemku p.č. 1985/117 v KÚ Kateřinky u Opavy o ploše 3382 m² od soukromého vlastníka v lokalitě U dráhy v blízkosti stříbrného jezera.



zdroj mapový portál města Opavy

Komise danou lokalitu podrobila důkladné analýze z hlediska stávajícího využití (pole), možného budoucího využití, vlastnických poměrů v lokalitě a technických omezení pro možnou výstavbu. Diskuze zahrnovala plánovanou revitalizaci stříbrného jezera, ale také rozvojových ploch mezi ulicemi Rolnická a Wolkerova, kde by mohly vzniknout náhradní tréninková fotbalová hřiště a přírodní parkovací plochy pro návštěvníky stříbrného jezera a okolí.

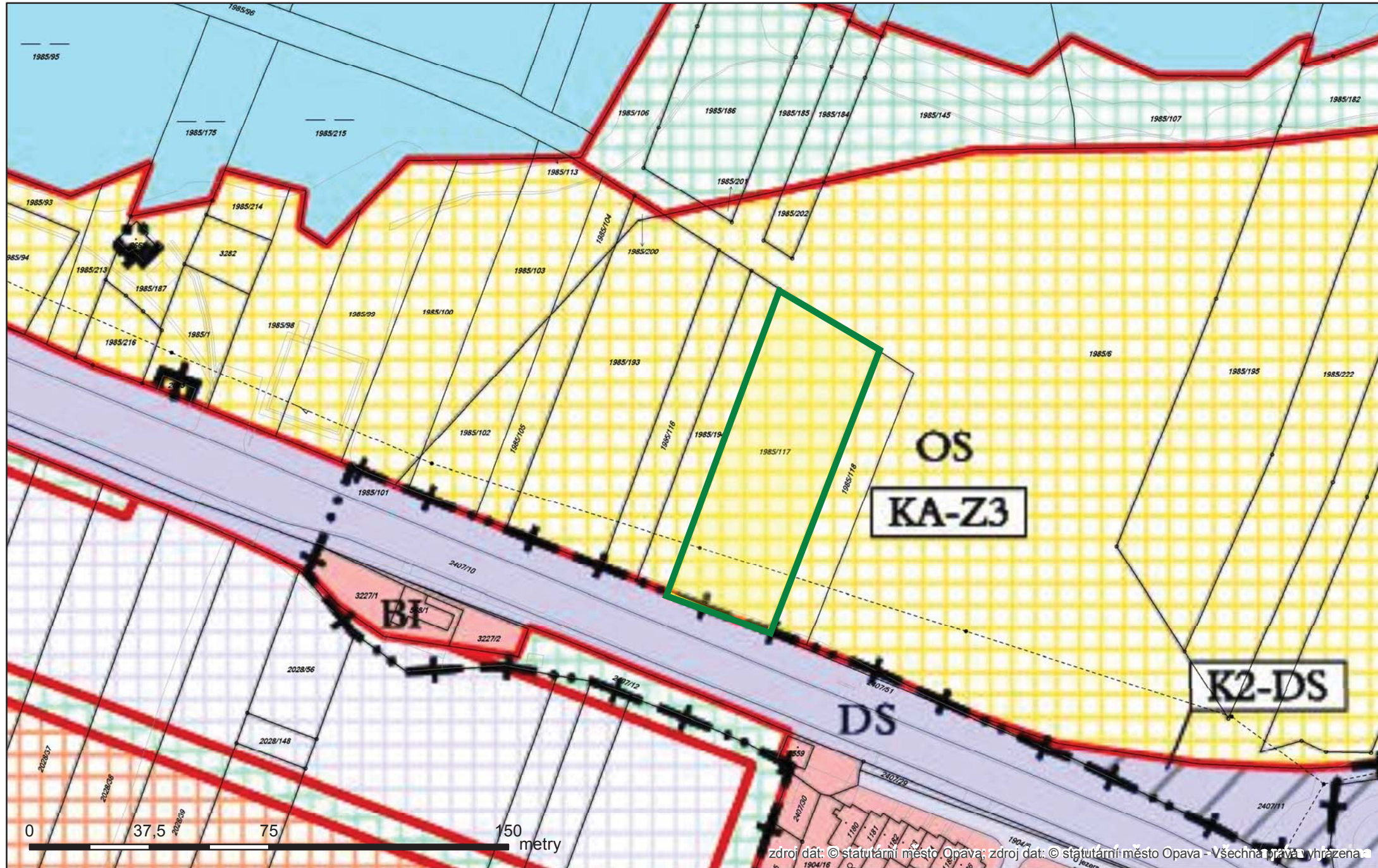
Komise se shodla na tom, že vzhledem k tomu, že město vlastní drtivou většinu pozemků v dané lokalitě a tento jediný je v soukromém vlastnictví, jeví se komisi možnost, jak celou lokalitu zcelit, pro město za přínosné.



zdroj mapy.cz

Komise se jeví účelné, aby stávající pole o ploše 6 ha bylo následně revitalizováno na lesopark s plochami vzrostlé zeleně a loukami pro rozšíření rekreační zóny kolem stříbrného jezera. Do plochy lze zahrnout i menší stavby pro sport, rekreaci, pěší a cyklodopravu. Komise si uvědomuje obrovský význam dané lokality, kde se nachází prakticky jediné souvislejší plochy vzrostlé zeleně v celém vnitřním městě s potenciálem dalšího rozšíření. Nikde jinde ve městě a v okolí plochy obdobného rozsahu bohužel nejsou, proto je nutné se těmito záměry intenzivně zabývat a využívat veškeré příležitosti, jak současný tristní stav krajinné zeleně v Opavě zlepšit.

Komise si uvědomuje, že není udržitelné, aby 97% volné krajiny kolem Opavy představovaly jen pole a silnice. Tento stav zde trvá celá staletí od dob, kdy naši předci vykáceli či vypálili všechny lesy v širokém okolí Opavy a dlouhodobě není vidět téměř žádný posun ke změně tohoto nepříznivého stavu a k návratu stromů do opavského okolí. Tento stav řadí Opavu na jednu z posledních příček v Česku v péči o krajinnou zeleň. Prakticky zde není o co pečovat. Komise proto bude nápomocna v jakékoliv iniciativě tento nepříznivý stav změnit. Kdo zná historii civilizací ví, že v minulosti každá, která se zbavila stromů, vymřela nebo byla nucená se přestěhovat.



zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 415-12/2019

O ceně pozemku p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky



Účel ocenění: Pro stanovení ceny dle cenového předpisu, pro stanovení obvyklé ceny

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

Datum místního šetření: 18.4.2019 Stav ke dni : 18.4.2019

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 6.5.2019

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 věcné hodnoty

Věcná 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.

V tomto případě byla použita metoda ocenění dle cenového předpisu a porovnávací.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovité věci: U jezera, 747 05 Opava

Vlastnické a evidenční údaje:

FP majetková a.s., Podvinný mlýn 2283/18, 190 00 Praha - Libeň, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 1430 pro k.ú. Kateřinky u Opavy
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 18.4.2019

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 - 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.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 019 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> telefon
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<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"/> železnice		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis:

Jedná se o pozemek v současné době zemědělsky využívaný a obhospodařovaný jako louka. Ve stávajícím platném Územním plánu je pozemek zařazen do ploch občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení. Na jihu pozemek sousedí s komunikací na ulici U jezera. Z ostatních stran je obklopen stejně zemědělsky využívanými pozemky se stejným využitím dle ÚP. V sousedství rekreační oblast Stříbrného jezera.

Rozvody vody, kanalizace, nn, plynu, jsou ve vzdálenosti cca 200 m.

Slabé stránky

- 1, Problematický přístup a možnost napojení na dopravní infrastrukturu

2, Vedení sítí k pozemku přes pozemky jiných vlastníků

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky
Adresa předmětu ocenění:	U jezera 747 05 Opava
LV:	1430
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	57 019
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 179,00 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,552}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,552}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,552}$$

1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy

Pozemek se nachází dle platného ÚP v plochách občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení. Jedná se o pozemek v současné době využitý jako louka. pozemek se mírně svažuje směrem na jihozápad. Nachází se v sousedství komunikace 3.třídy ulice U jezera. Převýšení komunikace nad pozemkem je cca 2m. Okolní pozemky patří jiným vlastníkům. Samostatné napojení pozemku na komunikaci U jezera je těžko realizovatelné a bylo by možné jen přes sousední pozemky. Nejbližší sítě jsou ve vzdálenosti přibližně 200 m a jejich přivedení je opět přes pozemky jiných vlastníků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,552}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné,

rekreační plochy

§ 9 odst. 2 1 179,- 0,50 0,552 1,000 325,40

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	Zemědělský půdní fond	1985/117	3 382	325,40		1 100 502,80
Jiný pozemek - celkem			3 382		1 100 502,80	

Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena celkem = 1 100 502,80 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy****2. Porovnávací hodnota****2.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy****Oceňovaná nemovitá věc**

Popis viz administrativní ocenění.

Užitná plocha:	3 382,00 m ²
Plocha pozemku:	3 382,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek v současné době zemědělsky využívaný jako louka. V ÚP v plochách sport a rekreace s částečným zásahem do plochy ochranné zeleně. Pozemek se nachází za okrajem souvislé zástavby v sousedství komunikace prodloužená Rolnická v sousedství Stříbrného jezera. Výkup pozemku v roce 2014. V současné době vydáno územní rozhodnutí.			
Pozemek:	3 929,00 m ²			
Užitná plocha:	3 929,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná	1,00			Zdroj: Prodej 2014
K2 Velikost - Nehodnotí se	1,00			
K3 Tvar pozemku - Vyhovující	1,00			
K4 Inženýrské sítě - Horší	0,97			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2014	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Prodej;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Váha: 2 Upravená j. cena [Kč/m²]
2 109 873	3 929,00	537	0,97	521

Název: **2, Pozemek**

Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek v pod a vedle jezdecké haly v jezdeckém oddílu. V ÚP v plochách sport a rekreace. Pozemek se nachází uvnitř jezdeckého areálu ve stejné funkční ploše dle ÚP. Výkup pozemku v roce 2019.			
Užitná plocha:	3 204,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		Zdroj: Prodej 2019
K2 Velikost - Nehodnotí se		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,95		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2019		1,00		
				Váha: 2
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 200	3 204,00	390	0,95	371

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek ve stejné funkční ploše dle ÚP, ale ve stávajícím oploceném komerčním areálu s možností napojení na sítě a dopravní infrastrukturu.			
Užitná plocha:	391,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		Zdroj: Prodej 2016
K2 Velikost - Nehodnotí se		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,90		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2016		1,00		
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
332 180	391,00	850	0,90	765

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků vypočtená váženým průměrem je 510,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 371,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 765,-Kč/m². Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobné lokalitě pro jezdecký areál, pozemku u Stříbrného jezera v sousedství oceňovaného pozemku. Dále s pozemkem ve stávajícím komerčním areálu. Tomu vzhledem k historicky jinému využití byla přidělena váha 1, ostatním prodejům váha 2. Prodeje probíhaly v letech 2014-2019 převážně soukromých osob. Co se týká lokality a vhodnosti pozemků, dopravní obslužnosti, možnosti napojení na sítě, jsou tyto pozemky lepší než oceňovaný pozemek. Všechny pozemky se nachází ve stejné funkční ploše dle ÚP v plochách Sportovních a rekreačních zařízení.

Prodeje komerčních pozemků se pohybují v rozmezí cca 600 - 1400 Kč/m² dle lokality a zainvestování s příklonem k hodnotám okolo 850 Kč/m² a výše.

S přihlédnutím k faktu, že v této lokalitě byly prodávány v minulosti sousedící pozemky ve stejné funkční ploše za ceny mezi 500-600 Kč/m², je možné porovnávací cenu oceňovaného pozemku odhadnout v tomto rozmezí ve výši průměrné porovnávací ceny 510 Kč/m²

Minimální jednotková porovnávací cena	371 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	552 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	510 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	765 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Vážená jednotková cena	510 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 382,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 724 820 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy 1 100 502,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 100 502,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 100 500,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostotísícpětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek p.č. 1985/117 k.ú. Kateřinky u Opavy 1 724 820,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 100 500 Kč

slovy: Jedenmilionjednostotísícpětset Kč

Porovnávací hodnota

1 724 820 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Práva a závady spojené s nemovitostí: V části B1 nejsou evidována žádná omezení.

Stanovení obvyklé ceny

V tomto případě je odhadována obvyklá cena na základě porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi v charakterem podobných lokalitách a jejich cenami realizovanými na realitním trhu. S přihlédnutím k dopravní obslužnosti pozemku a jeho možnosti napojení na síť, poloze v obci a možností využití odhaduji cenu pozemku v oblasti průměrné porovnávací hodnoty, tj. 510,-Kč/m². Celková cena 1.725.000,- Kč po zaokrouhlení.

Obvyklá cena

1 725 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetpětstísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19

Závěr

Pozemek p.č. 1985/1171 k.ú. Kateřinky u Opavy

administrativní cena pozemků slovy: jedenmilionjednotisícpěttřísti,- Kč	1.100.503,- Kč
obvyklá (tržní hodnota)cena pozemků slovy: jedenmilionzedmsetdvacetpěttisíc	1.725.000,- Kč

V Opavě 6.5.2019

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

E. 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. 415-12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 415-12/2019.