

**DOŠLO DNE: 30.3.2021**

**SPISOVÁ ZN.: 5666/2021**

**Žadatel:** Ing. [REDAKCE] Humny 1659/4A, 747 05 Opava 5

**Věc:** Žádost o prodej pozemku parc.č. st. 2721/3 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Kateřinky u Opavy

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. st. 2721/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 159m<sup>2</sup>, katastrální území Kateřinky u Opavy. Předmětný pozemek je zastavěný stavbou vojenského opevnění (STO OP-S 14 z roku 1936), které se nachází i na dalších sousedních pozemcích ve vlastnictví soukromých vlastníků.

Žadatel požaduje prodej pozemku za účelem získání do svého vlastnictví vojenské opevnění (vlastník ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Ministerstvo obrany). Po prokázání vlastnictví pozemku může žadatel následně požádat Ministerstvo obrany o bezúplatný převod opevnění, které má zájem zrekonstruovat. V současnosti je otec žadatele již vlastníkem sousedního vojenského opevnění (STO OP-S 15), kde již byla rekonstrukce objektu započata za účelem vybudování vyhlídky.

**Situace:** viz. snímek katastrální mapy

**MK:** ze dne 12.4.2021 doporučuje prodej pozemku

**Cena:** celkem 31 200,00 Kč tj. 196,23 Kč/m<sup>2</sup> (cena dle znaleckého posudku)

**RM:** na svém zasedání dne 21.4.2021 pod č.usn. 2987/70/RM/21 bod 1. schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. st. 2721/3 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kateřinky u Opavy

**Zveřejněno:** v období od 22.4.2021 do 8.5.2021 pod poř.č. 260/21

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



\*MMOPP00IYLH2\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
**IČ:** 00300535  
**DIČ:** CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800  
**Variabilní symbol:** 9007106427  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

### Kupující:

**Datum narození:** [REDACTED]

**Bytem:** [REDACTED]

**E-mailová adresa:** [REDACTED]

**ID datové schránky:** 2wnju7w

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. St. 2721/3**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 159 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Na předmětném pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st. (dále také jen „**předmětná stavba**“) ve vlastnictví České republiky, přičemž příslušnost hospodařit s majetkem státu náleží Ministerstvu obrany, se sídlem Tychonova 221/1, Hradčany, 160 00 Praha 6 a příslušnost k organizační složce právnické osoby náleží Agentuře hospodaření s nemovitým majetkem MO – Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, se sídlem Svatoplukova 2687/84, Židenice, 615 00 Brno. Předmětná stavba je stavbou vojenského opevnění STO OP- S 14 z roku 1936, kterou hodlá kupující nabyt do vlastnictví.
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku 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 činí **31.200,- Kč**
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 481-07/21 dne 13. 05. 2021 (dále také jen „**znalecký posudek**“), vyhotoveného znalcem Ing. Janou Kašparovou.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **3.600,- Kč**.
4. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že předmětný pozemek a předmětná stavba splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou

- újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
5. Kupní cenu ve výši 31.200,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 3.600,- Kč, **celkem tedy 34.800,- Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

#### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

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

#### Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít tuto kupní 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 jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě 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.
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 prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 22.4.2021 do 8.5.2021 pod pořadovým číslem 260/21.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne... usnesením číslo .....

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

\_\_\_\_\_

# Statutární město Opava

Statutární město Opava, Horní nám. 382/69, Opava, 74601



MMOPX01TQJEH

## PRŮVODKA ELEKTRONICKÉHO PODÁNÍ

Datum podání: 30.03.2021 12:41:07	EL. PODATELNA: posta@opava-city.cz
Věc: Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy	Identifikátor el. podání: MMOP0C28ZEC4
Poznámka:	Předmět: Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy
Odesílatel: [redacted] 59/4a, 74705 Opava	Datum doručení: 30.03.2021 12:41:07
Adresa odes.: [redacted]	Datum stažení: 30.03.2021 13:57:09
Počet příloh dokumentu: 0	Stav el.podání: Podáno
Seznam el. souborů: MMO_prodej_pozemku_zadost_1_4_2.pdf	Datum zpracování: 30.03.2021 14:09:13
Přiděleno: Odbor majetku města	Zpracoval: Klapuchová Kamila, Ref. POD, VYP 1
	Výsledek zpracování: podání přijato - bez podpisu
	Podpis: Nepodepsáno
	Ověření: Podpis nenalezen
	Datum ověření: 30.03.2021 14:09:13
	Časové razítko: Nepodepsáno
	Ověření čas. r.: Časové razítko nenalezeno
Datum a podpis zpracovatele: <i>klapuchová</i>	

*sp zn. 5666/2021/1711*



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

PID

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	██████████	Příjmení	██████████		
Titul před	Ing.	Titul za		Datum narození	██████████

Adresa trvalého pobytu

Ulice	Za Humny	Číslo popisné	1659	Číslo orientační	4A
Část obce	Kateřinky	Obec	Opava	PSČ	747 05
Telefon	██████████	E-mail	██████████	Dat. schránka	2wnju7w

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice		Číslo popisné		Číslo orientační	
Část obce		Obec		PSČ	

### B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo	st. 2721/3	m <sup>2</sup>	159	kultura zastavěná plocha a nádvoří	Katastr Kateřinky u Opavy 711756
2:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		kultura	Katastr
3:	Parcela číslo		m <sup>2</sup>		kultura	Katastr

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

Mým záměrem je získat do Ministerstvem obrany, Odboru nakládání s nepotřebným majetkem stálé těžké opevnění (STO OP-S 14), částečně stojící na pozemku ve vlastnictví města Opavy st. 2721/3 a dále na pozemcích st. 2721/1, st. 2721/2, st. 2721/4, st. 2721/5, které jsou ve vlastnictví soukromých osob. Vzhledem k finanční náročnosti mého záměru, spočívajícího ve zrekonstruování objektu do původního stavu a vrátit mu tak zašlou slávu z dob předválečných (datum výstavby STO je 1936), je možné po prokázání vlastnictví pozemku pod STO, požádat Ministerstvem obrany, Odbor nakládání s nepotřebným majetkem o bezúplatný převod a finanční prostředky bych tak raději investoval do rekonstrukce. V současnosti již otec vlastní STO OP-S 15, nacházející se západně od OP-S 14 kde rekonstrukce již započaly a tento objekt bude využit k vybudování vyhlídky, ze které lze vidět nejen Opavu a její okolí, ale také Beskydy, Oderské vrchy a Jeseníky.

### D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

ČY 62505/2021

Sp. Zn. 5666 / 2021

HOKI.

K  
DS

**Ministerstvo obrany**  
**Agentura hospodaření s nemovitým majetkem**  
Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno  
Svatoplukova 84, 662 10 Brno – Židenice, datová schránka hjaavk

Čj.: MO 150968/2021-6440

Brno 25. května 2021  
Počet listů: 1

Statutární město Opava  
Odbor majetku města pracoviště Krnovská 71C  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava

**Souhlas se záměrem prodeje pozemku parc.č. st. 2721/3 v k.ú. Kateřinky u Opavy a vzdání se předkupního práva k předmětnému pozemku**

Vážená paní Ing. Honková,

k vašemu e-mailovému dotazu ze dne 17.5.2021 ohledně záměru prodeje pozemku p.č.st. 2721/3-  
zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava sdělujeme, že Česká republika –  
Ministerstvo obrany, v zast. Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, nemá zájem předmětný  
pozemek v rámci předkupního práva odkoupit a souhlasí s prodejem pozemku soukromé osobě.

Kontaktní osoba: *Mgr. Tatiana Balašová, tel: 973 402 767m e-mail: balasovat@army.cz*

S pozdravem

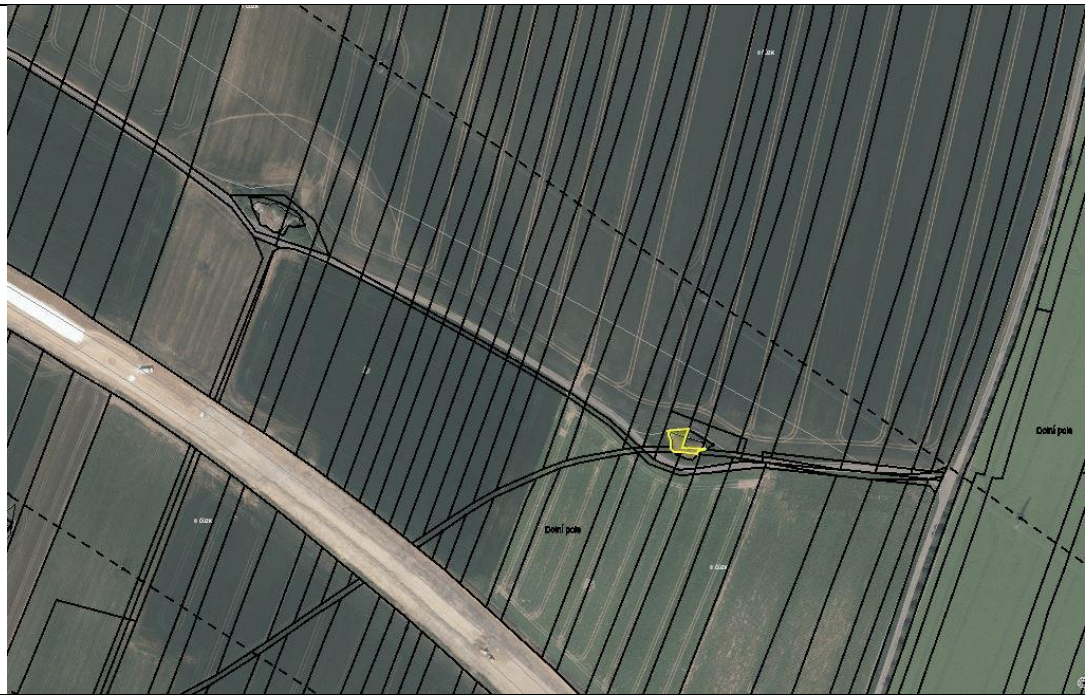
Ing. Jaroslav Valchář  
Vedoucí  
podepsáno elektronicky

FOTO





Foto



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 481-07/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

## **Předmět znaleckého posudku:**

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. st. 2721/3 v k.ú. Kateřinka u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský

## **Znalec:**

Ing. Jana Kašparová  
Jateční 2303/5  
746 08 Opava  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

## **Zadavatel:**

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

## **Číslo jednací:**

O/MMI/0393/2021

**Počet stran:** 14

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 4.5.2021

**Vyhotoveno:** V Opavě 13.5.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Ocenění pozemku p.č. st. 2721/3 v k.ú. Kateřinka u Opavy, a to cenou administrativní a obvyklou (tržní).

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

zjištění obvyklé ceny

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

nejsou

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.05.2021.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Zdrojem dat byly veřejně přístupné zdroje dat a dále podklady a informace poskytnuté objednatelem.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Informace z katastru nemovitostí

Informace z Územního plánu

Výsledky prohlídky nemovitosti

Informace podané objednatelem

Objednávka č. O/MMI/0393/2021

Programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Všechny zdroje jsou věrohodné

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro zpracování posudku bylo použito veřejně dostupných dat, informací získaných od objednatele a skutečností zjištěných při vlastním šetření.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla podrobena analýze a relevantně použita.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. st. 2721/3

LV: 1878

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Kateřinky u Opavy

Počet obyvatel: 56 450

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **986,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku : Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava,746 26      podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st.2721/3 o výměře 159 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek se nachází v Opavě - Kateřinkách v lokalitě Dolní pole, mimo zastavěné území obce. Přístup k pozemku je po polní nezpevněné komunikaci vedoucí souběžně s komunikací severního obchvatu, mezi kruhovou křižovatkou na ul. Pekařská a nadjezdem nad ul. Ratibořská.

Pozemek je zastavěn stavbou bez čp/če – jiná stavba. Jedná se o stavbu betonového objektu vojenského opevnění, tzv. Řopík. Stavba je ve vlastnictví České republiky v příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6 a příslušnosti k organizační složce Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Svatoplukova 2687/84, Židenice, 61500 Brno.

V místě není možnost napojení na žádné inženýrské sítě.

#### 3.4. Obsah

1. Pozemek p.č. st. 2721/3

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zpracování posudku je nutná analýza a posouzení všech dostupných dat a podkladu, a to v souladu s pravidly pro oceňování majetku a respektování platných souvisejících předpisů.

Při zpracování posudku byly použity a zohledněny všechny výše uvedené podklady. Za rozhodující jsou považovány podklady objektivní, podklady písemně doložené a skutečnosti zjištěné znalcem. Informace předané ústně zástupcem objednatele či dalšími osobami jsou považovány za podklady informativní, které však nelze opomenout.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Nezjištěno	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - specifická stavba s problematickým využitím	I	-0,25
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - 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: Vlivy snižující cenu - problematický přístup, poloha mimo zastavěné území	I	-0,25

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,372}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,267}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,249}$$

## 1. Pozemek p.č. st.. 2721/3

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,670}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,372}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek v oblasti biokoridoru	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,670 * 0,800 * 0,372 = \mathbf{0,199}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	986,-	0,199		196,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2721/3	159	196,21	31 197,39
Stavební pozemek - celkem			159		<b>31 197,39</b>

**Pozemek p.č. st.. 2721/3 - zjištěná cena celkem = 31 197,39 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. st.. 2721/3 31 197,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 31 197,40 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 31 200,- Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaný pozemek má specifický charakter využití. S obdobnými pozemky se na realitním trhu běžně neobchoduje. Stanovení obvyklé (tržní) ceny metodou porovnání nelze v tomto případě využít, protože není dostatek relevantních dat pro porovnání.

Metoda použitá v ocenění využívá hodnotící kritéria podobné jako při porovnání a statistické údaje o průměrných cenách pozemků v obci.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

S ohledem na uvedené okolnosti lze předpokládat, že obvyklá (tržní) cena pozemku se bude pohybovat okolo výše ceny takto zjištěné.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Ocenění pozemku p.č. st. 2721/3 v k.ú. Kateřinka u Opavy, a to cenou administrativní a obvyklou (tržní).

### 6.2. Odpověď

Výsledná cena pozemku p.č. 2721/3 cena administrativní - celkem: 31 197,40 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 31 200,- Kč**

*slovy: Třicetjednatisícdvěstě Kč*

Výsledná cena pozemku p.č. 2721/3 cena obvyklá (tržní) - celkem: 31 197,40 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 31 200,- Kč**

*slovy: Třicetjednatisícdvěstě Kč*

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek byl zpracován za podmínek předpokladu správnosti citovaných podkladů. V případě, že dojde ke změně skutečností, které jsou podkladem posudku, mohou být závěry odlišné. V případě zjištění nových skutečností je možné posudek revidovat, opravit a doplnit.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování posudku nebyli přizváni konzultanti.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202109.