

DOŠLO DNE: 7.4.2022 ČÍSLO JEDNACÍ: 11196/2021

Žadatel: [REDAKCE]

Věc: Žádost o koupi části pozemku parc.č. 388/68- ostatní plocha, k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět: Na základě žádostí spoluvlastníků domů Fügnerova 38 a 40, kdy předmětem zájmu byla koupě části pozemku parc.č. 388/68, k.ú. Kateřinky, byl v radě města schválen záměr prodeje. Jednalo se o pozemek jak navazující na bytové domy, tak částečně na garáž ve vlastnictví [REDAKCE]. Na základě zveřejněného záměru (č. 176/22, od 4.4.2022) požádal [REDAKCE] o koupi části pozemku navazujícího na jeho nemovitost.

Svůj zájem o koupi části záměru prodeje města zdůvodnil nemožností parkování u své nemovitosti.

MK nedoporučila prodej požadované části pozemku [REDAKCE] doporučila prodej jiné části (v současné době využívané jako plocha pro umístění kontejnerů) s podmínkou vybudování nového kontejnerového stání. Odbor životního prostředí z hlediska svozu odpadu vítá přemístění kontejnerového stání (současné nevhodné umístění u bytového domu) blíže k hlavní komunikaci.

Prodej pozemku příslušejícího k bytovým domům byl již uskutečněn.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy + foto

Cena: dle znaleckého posudku (26 m²) ... 39.000,00 Kč (1.500,00 Kč/m²)

Stanoviska:

MK 25.4.2022 nedoporučuje Ing. Lehnertovi prodej části pozemku připravovaného pro vlastníky domu Fügnerova 38, doporučuje prodej části pozemku v současné době využívané jako kontejnerové stání s podmínkou přemístění kontejnerového stání na náklady žadatele
hlasování: 8-0-0

(MK 24.5.2021 doporučuje prodej části pozemku do podílového spoluvlastnictví vlastníkům přilehlého bytového domu, nikoli do vlastnictví SVJ. U části pozemku (Fügnerova 38) doporučuje ponížít kupní cenu o hodnotu věcného břemene spočívajícího v umístění jímky, případně teplovodu Opathermu, hlasování: 10-0-0

MK: 22.11.2021 nedoporučuje prodej částí pozemků parc.č. 388/68 a 388/67 představující příjezdovou komunikaci, hlasování: 6-0-0

RM: 22.6. 2022, schvaluje záměr prodeje, č.u: 4668/112/RM/22

Zveřejněno: č. 379/22 (23.6. – 9.7. 2022)



MMOPP00MNAUH

KUPNÍ SMLOUVA

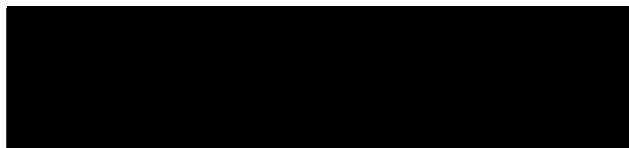
Článek I. Smluvní strany

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 9007106621
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

Kupující:

Datum narození:

Bytem:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 388/68, ostatní plocha, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3482-74/2022, který je Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 388/68 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 388/80, o výměře 26 m², ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Kupující je vlastníkem přilehlého pozemku parc. č. St. 1290, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž, která stojí na pozemku parc. č. St. 1290, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**předmětná budova**“) a tvoří funkční celek s předmětným pozemkem, vše v katastrálním území **Kateřinky u Opavy**.

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 **39.000,- Kč**.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 775-22/2022 ze dne 21.09.2022 vyhotoveného znalcem Ing. Evou Podstufkovou.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 5.500,- Kč (dále jen „**náklady na vypracování geometrického plánu**“) a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč (dále jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“).
4. Kupní cena, náklady na vypracování geometrického plánu 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 dle mu známých informací ke dni podpisu smlouvy čestně prohlašuje, že předmětný pozemek a předmětná budova 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 39.000,- Kč, náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 5.500,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč, tj **celkem 49.000,- 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.
3. 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 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 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 dále dohodly na následujícím závazku kupujícího: Kupující se zavazuje vybudovat na své náklady na části pozemku parc. č. 388/68 v katastrálním území Kateřinky u Opavy v souladu se zákresem ve snímku katastrální mapy, který je Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy a v souladu s vyjádřením odboru majetku města Magistrátu města Opavy ze dne 21.10.2022, které je Přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy, kontejnerová stání o rozměrech 6 m (délka) x 1,6 m (šířka) pomocí chodníkové dlažby, přičemž technické řešení bude následující: odkop zeminy, dodávka a montáž obruš do betonového lože, dodávka a hutnění drtě 0 – 32 mm 200 mm, dodávka a vyrovnání podkladu ze strusky 60 mm, dodávka a montáž betonové dlažby 400 x 400 x 40 mm, terénní úpravy, doprava a uložení zeminy.
5. Nesplní-li kupující z důvodů výhradně na své straně svůj závazek uvedený v přecházejícím odstavci ve lhůtě jednoho roku ode dne provedení vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího dle této smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 49.000,- Kč.
6. Kupující se dále zavazuje, že stávající kontejnerové stání na předmětném pozemku zachová do doby vybudování náhradního kontejnerového stání v souladu s ustanovením odst. 4 a odst. 5 tohoto článku. Nesplní-li kupující tento svůj závazek, má prodávající právo požadovat po kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 49.000,- Kč.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. 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.
5. 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. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění 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.
6. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 23.06.2022 do 09.07.2022 pod pořadovým číslem 379/22.

7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením

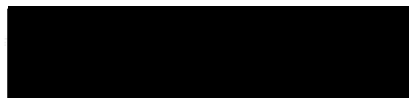
V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:


Kupující:

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 vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
388 / 68	24	05	<i>ostat. pl.</i>	388 / 68	23	79	<i>ostat. pl.</i>		2						
			<i>ost. kom.</i>				<i>ost. kom.</i>								
							<i>ostat. pl.</i>								
				388 / 80		26	<i>jiná pl.</i>		2	388 / 68		1878		26	
	24	05			24	05									

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;"><i>rozdělení pozemku</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Taptuch</i>		Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Taptuch</i>	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	
	Dne: <i>11.07.2022</i> Číslo: <i>82/2022</i>		Dne: <i>19-07-2022</i> Číslo: <i>71/2022</i>	
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.		
Číslo plánu: <i>3482 – 74 / 2022</i> Okres: <i>Opava</i> Obec: <i>Opava</i> Kat. území: <i>Kateřinky u Opavy</i> Mapový list: <i>OP 8 – 3 / 43</i>		Ing. Michaela Pláteníková KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-1516/2022-806 2022.07.14 14:48:39 +02'00'		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
				

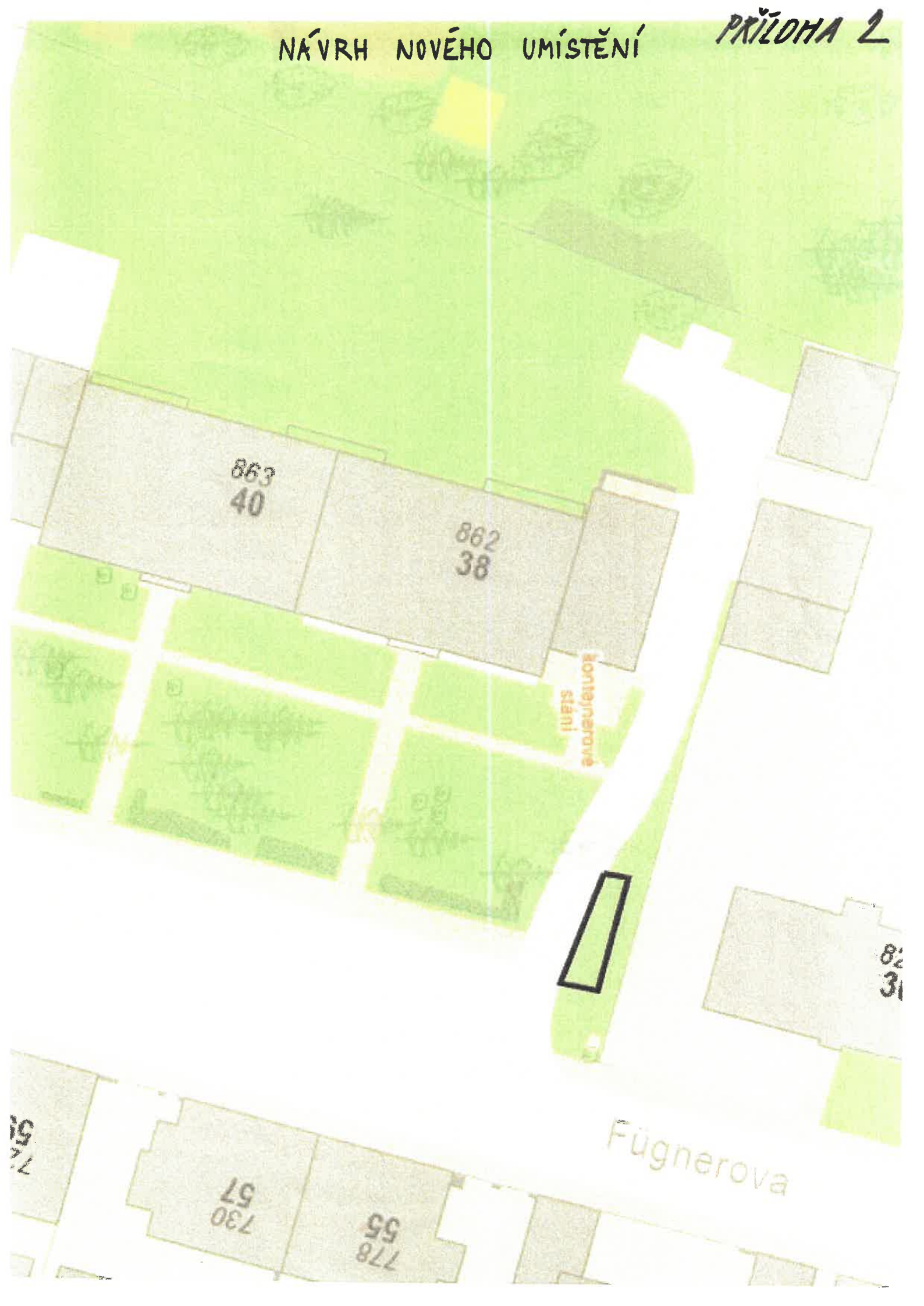


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1402-2	495729.17	1087544.17	3	roh budovy
1402-4	495729.62	1087537.68	3	roh budovy
1	495725.54	1087538.76	3	znak na betoně
2	495727.10	1087544.72	3	znak z plástu

NÁVRH NOVÉHO UMÍSTĚNÍ

PŘÍLOHA 2



863
40

862
38

861
31

kontejnerové
stání

Fügnerova

730
57

778
55

727
51

PRÍLOHA 3

Opava

Aktuální mapa

1:500

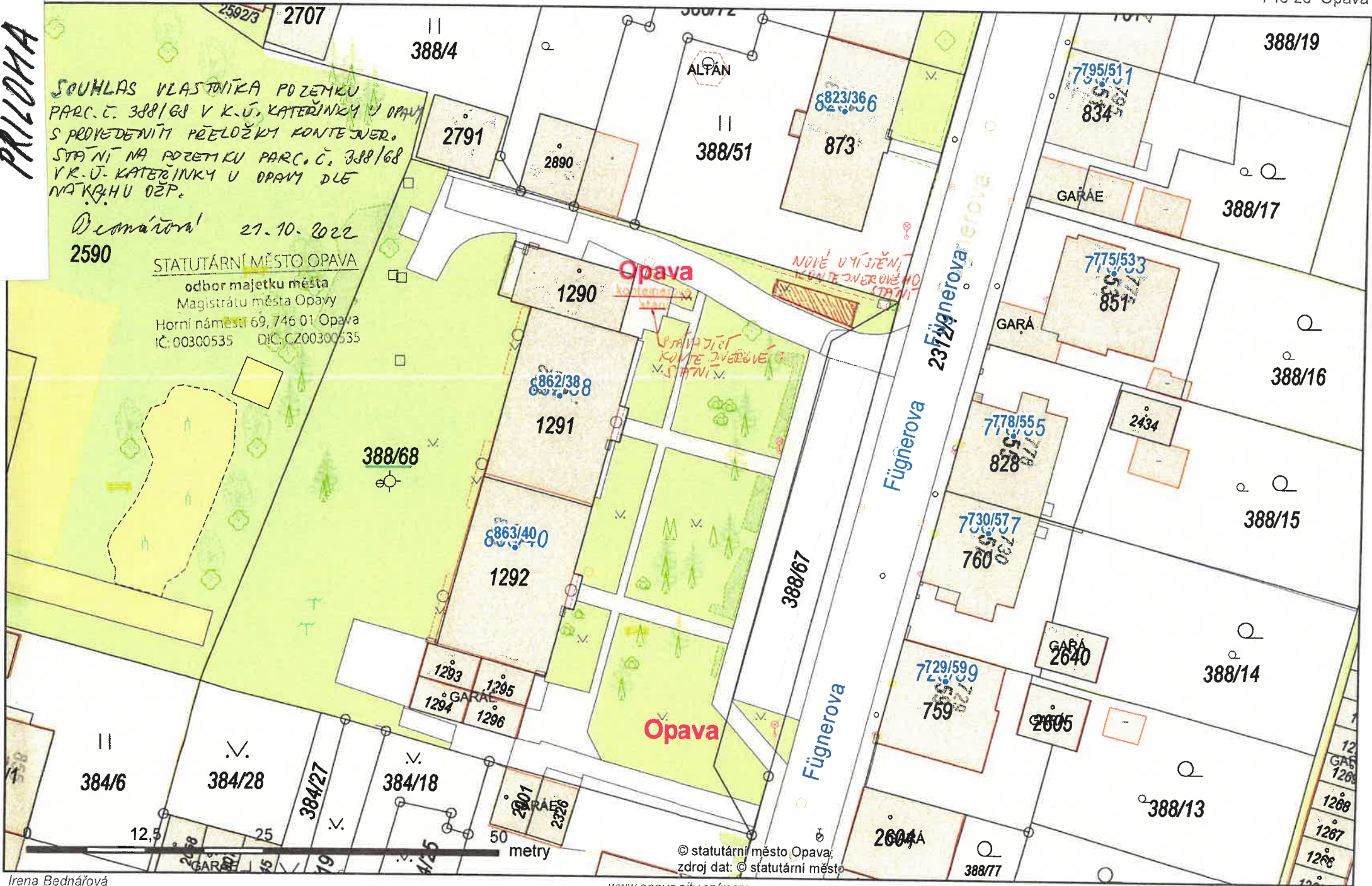
Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava

SOUHLAS VLASTNÍKA POZEMKU
PARC. Č. 388/68 V K.Ú. KATEŘINKY U OPAVY
S PROVEDENÍM PŘELOŽKY KONTEJNER.
STAVBY NA POZEMKU PARC. Č. 388/68
V K.Ú. KATEŘINKY U OPAVY DLE
NÁKRESU OZP.

Dělanáková 21.10.2022

2590

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA
odbor majetku města
Magistrátu města Opavy
Horní náměstí 69, 746 01 Opava
IČ: 00300535 DIČ: CZ00300535



Opava

Opava

© statutární město Opava,
zdroj dat: © statutární město

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 775-22/2022

o ceně pozemku v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava

- *parc.č. 388/80 dle geometrického plánu č. 3482-74/2022- ostatní plocha jiná plocha*

Zadavatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0713/2022

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí podle stavu ke dni vypracování znaleckého posudku dne 21.9.2022 vypracovala:

Ing. Eva Podstufková,
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“



Tento posudek obsahuje 16 stran, včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli.
Vyhotovení číslo 2 z celkového počtu 3.

V Osoblaze 21.9.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0713/2022, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně obvyklé a administrativní pro pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava:**

- **pozemek parc.č. 388/80 dle geometrického plánu č. 3482-74/2022- ostatní plocha jiná plocha**

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovité věci.

1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku

Pozemek je v současné době zpevněný, slouží jako kontejnerové stání. Po prodeji pozemku bude kontejnerové stání přemístěno a zpevněná plocha bude sloužit k parkování.

V objednávce zadavatele je uvedeno, že výsledné hodnoty ve znaleckém posudku jsou vnímány jako ceny konečné. V případě nutnosti evidovat DPH se tak jedná o cenu již zahrnující DPH.

2. Výčet podkladů

- Údaje sdělené zadavatelem.
- Výpis z Katastru nemovitostí k pozemku parc.č. 388/68 v k.ú. Kateřinky u Opavy k datu 15.9.2022.
- Snímek katastrální mapy.
- Informace o záplavovém území řeky Opavy.
- Informace z územního plánu města Opavy.
- Údaje o dosažených cenách z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o. a z Katastrálního úřadu pro MSK, Katastrální pracoviště Opava.

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., s účinností od 1.1.2022.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky. V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných

prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Bylo proto provedeno vlastní zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných pozemků, a to z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o. a z údajů na Katastrálním úřadě pro MSK, Katastrálním pracovišti Opava, kdy po nález provedeného řízení byla zjištěna cena nemovitostí. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: druh vedeného pozemku, poloha, velikost, možnost napojení na inženýrské sítě, soulad s ÚP apod. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považuji plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků. Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí.

3.2. Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha tohoto posudku

3.3. Geometrický plán

Dle geometrického plánu č. 3482-74/2022 vznikl v k.ú. Kateřinky u Opavy pozemek parc.č. 388/80 o výměře 26 m².
(viz příloha)

3.4. Záplavové území

Pozemek parc.č. 388/80 dle GP se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území Q₁₀₀ řeky Opavy.

3.5. Územní plán

Pozemek parc.č. 388/80 dle GP se nachází ve stabilizované ploše bydlení hromadného (BH).

3.6. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR 2020 s použitím od 1.1.2022 má obec Opava 55 996 obyvatel.

4. Posudek

4.1. Popis postupu

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2022, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná (administrativní).

4.2. Analýza dat

Pozemek:

- parc.č. 388/80 dle geometrického plánu č.3482-74/2022- ostatní plocha jiná plocha, se nachází v katastrálním území Kateřinky u Opavy, ulice Fugnerova. V okolí pozemku je rezidenční zástavba. Pozemek je možné napojit na plynovod NTL, vedení elektrické energie, kanalizaci, vodovod. Pozemek parc.č. 388/80 dle GP je nezastavěný, zpevněný a slouží jako kontejnerové stání.

Rozměrové parametry:

	Výměra (m ²)
Pozemek parc.č. 388/80 dle GP, v druhu ostatní plocha, jiná plocha	26

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí nevázne na pozemku žádné věcné břemeno.

4.3. Obsah posudku

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.3. Analýza dat - výsledek ocenění

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.**4.3.1.1. Pozemek**

Pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy:

- parc.č. 388/80 dle geometrického plánu č. 3482-74/2022- ostatní plocha jiná plocha.

Ocenění se provede dle § 9 odst. 3 oceň. vyhl., a to jako pozemek zařazený do platného územního plánu ve stabilizované ploše „BH“ – bydlení hromadné.

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00			Index I_T = 1,00		

Index omezujících vlivů pozemku (příl. č. 3 tab.2)					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar omezující jeho využití	I.	-0,01 až -0,03	-0,01
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = -0,01			Index I_0 = 0,990		

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., tabulka č. 3				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v obcích nad 2000	I.	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit všechny sítě v obci	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00

7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 m do 1000 m	II.	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ost. neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11				0,02
Index polohy I_P				1,020

Ocenění pozemku – dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn., parc.č. 388/80 dle GP v k.ú. Kateřinky u Opavy			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Opava
Typ obce			okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			55 996
Katastrální území			Kateřinky u Opavy
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha, jiná plocha
Stavba na parcele			není
Název vyjmenované obce			Opava
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava – oblast 2,3,4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	1.098,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	0,990
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3)	I_P	--	1,020
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,010
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	1.108,98
Základní cena upravená po zaokrouhlení	ZCU	Kč/m²	1.100,-
Výměra parc.č. 388/80 dle GP		m ²	26
Cena pozemku parc.č. 388/80 dle GP po zaokrouhlení		Kč	28.600,00

Rekapitulace ceny zjištěné:

Pozemek parc.č. :	výměra (m ²)	Kč
388/80 dle GP	26	28.600,00

4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Porovnávací způsob ocenění:

Porovnávaná nemovitost:

Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č. 388/80 dle GP – ostatní plocha, jiná plocha

Výměra: 26 m²

Popis: umístění v zastavěném území obce, k pozemku je přístup po účelové komunikaci, okolí je tvořeno rezidenční zástavbou.

Pozemek je odkupován pro zřízení parkování.

Umístění: pozemek není v záplavovém území vodního toku Opava – Q₁₀₀.

Informace z ÚP: ve stabilizované ploše bydlení hromadného (BH).

Inženýrské sítě: možnost napojení na všechny sítě.

Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou

Porovnávací obdobné nemovitosti:

- 1) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č.2880/16 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 43 m²
Sjednaná cena: 900,- Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné městské (SM)
Popis: dokoupení pozemku pro rozšíření zahrady u RD
Umístění: celý v záplavovém území vodního toku Opava – Q₁₀₀.
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-893/2022 z února 2022
Zdroj informace o ceně: z údajů cenové mapy fy OctopusPro s.r.o.
- 2) Lokalita: obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí, parc.č.2663/300 zahrada a 2663/301 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 66 m² + 7 m² = 73 m²
Sjednaná cena: 1.232,88 Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné (UA), urbanisticky a architektonicky zvlášť cenné
Popis: dokoupení pozemků pro rozšíření zahrady u RD
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-2673/2021 z dubna 2021
Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí
- 3) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kylešovice, parc.č.1241/6 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 58 m²
Sjednaná cena: 1.698,- Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné venkovské (SV)
Popis: dokoupení pozemku pro rozšíření stávajících nemovitostí
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcné břemeno váznoucí na pozemku je
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-14381/2021 z ledna 2022
Zdroj informace o ceně: z údajů cenové mapy fy OctopusPro s.r.o.

- 4) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č.1210/480 – orná půda,
 Výměra: 120 m²
 Sjednaná cena: 1000,- Kč/m²
 Informace z ÚP: v ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI), hlavní využ. RD
 Popis: dokoupení pozemků pro rozšíření zahrady u RD
 Umístění: není v záplavovém území vodního toku
 Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
 Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-9580/2021 ze září 2021
 Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Srovnávací obdobné pozemky			Korekce/koefficienty					Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
	Výměra (m ²)	Cena k porovnání (Kč/m ²)	zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní – ucelenost, jiné	
1	43	900,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	1 188,00
2	73	1 232,88	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1 491,78
3	58	1 698,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,20	2 139,48
4	120	1 000,00	1,00	1,10	0,99	1,00	1,10	1 197,90

Statistické údaje	
n: počet srovnávacích nemovitostí	4
Minimální hodnota:	1 188,00
Maximální hodnota:	2 139,48
Určená obvyklá cena:	1 504,29
Určená obvyklá cena (Kč/m² po zaokrouhlení):	1 500,00
Výměra (m ²):	26
Obvyklá cena:	39 000 Kč

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním se 4 obdobnými nemovitostmi v obci Opava. U všech pozemků se jedná o podobné důvody pro převod nemovitostí jako u porovnávané nemovitosti a to, že okruh potenciálních zájemců o koupi je omezen. Ke koeficientům odlišnosti je nutno uvést, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak horší, úprava bude mít formu přírážky. Ke koeficientu odlišnosti „vybavenost“ uvádím, že zde není provedena korekce z důvodů účelu převodu. Ke koeficientu odlišnosti „poloha“ uvádím, že zde je cenově zachycen samostatný přístup k pozemkům. Ke koeficientu odlišnosti „ostatní“ uvádím, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako je umístění v záplavovém území, možnost využívání pozemků ke komerčním účelům, váznoucí věcné břemeno a soulad s územním plánem.

Ke koeficientu odlišnosti „zdroj informace o ceně“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsem dohledala skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí a dále cenové údaje fy OctopusPro s.r.o. Na základě této skutečnosti není zde provedena korekce.

4.3.3. Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění**Cena zjištěná – ocenění dle oceňovací vyhlášky (cena administrativní)**

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
388/80 dle GP	ostatní plocha, jiná plocha	26	1.100,-	28.600,00

Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
388/80 dle GP	ostatní plocha, jiná plocha	26	1.500,-	39.000,00

5. Závěr

Dle odhadu znalkyně obvyklá cena pozemku parc.č. 388/80 dle geometrického plánu č. 3482-74/2022 v k.ú. Kateřinky u Opavy činí :

39.000,-Kč

Celková obvyklá cena slovy:

třicetdevěttisíckorunčeských


V Osoblaze dne 21.9.2022

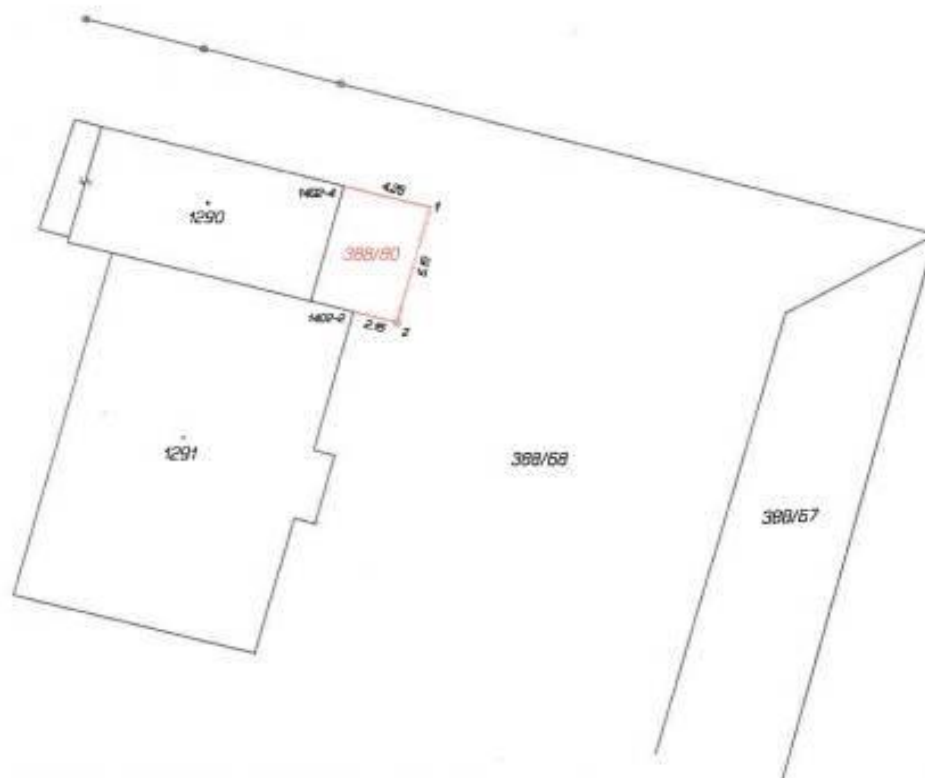
Ing. Eva Podstufková

6. Přílohy

- Geometrický plán č. 3482-74/2022
- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- mapový podklad územního plánu
- Fotodokumentace

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parsel		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parsel		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
388 / 68	24	05	ostat. pl. ost. kom.	388 / 69	23	79	ostat. pl. ost. kom. ostat. pl.		2	388 / 68		1878	26
				388 / 80	26	26	ostat. pl.						
	24	05			24	05							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Rudolf ěaptuch	Jméno, příjmení: Ing. Rudolf ěaptuch
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 11.07.2022 Číslo: 82/2022	Dne: 19-07-2022 Číslo: 71/2022
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právnímu předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Katastrální úřad souhlasí s ořezáváním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: Petr Jaroš zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Ing. Michaela Pláteníková KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-1516/2022-806 2022.07.14 14:48:39 +02'00'	
Číslo plánu: 3482 - 74 / 2022		
Obec: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kateřinky u Opavy		
Mapový list: OP 8 - 3 / 43		
Dosavadním vlastním měřením pozemků byly poskytnuty možnosti srovnání se v terénu s průběhem souřadnicových hranic. Tyto byly ověřeny předpisem způsobem: dle seznamu souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1402-2	495729,17	1087544,17	3	roh budovy
1402-4	495729,62	1087537,68	3	roh budovy
1	495725,54	1087538,76	3	znak na betoně
2	495727,10	1087544,72	3	znak z písku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2022 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
 Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy List vlastnictví: 1878
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
388/68	2405	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**
Povinnost k
Parcela: 388/68

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ: 417/1991 Z-400417/1991-806
 Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535
 Opava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

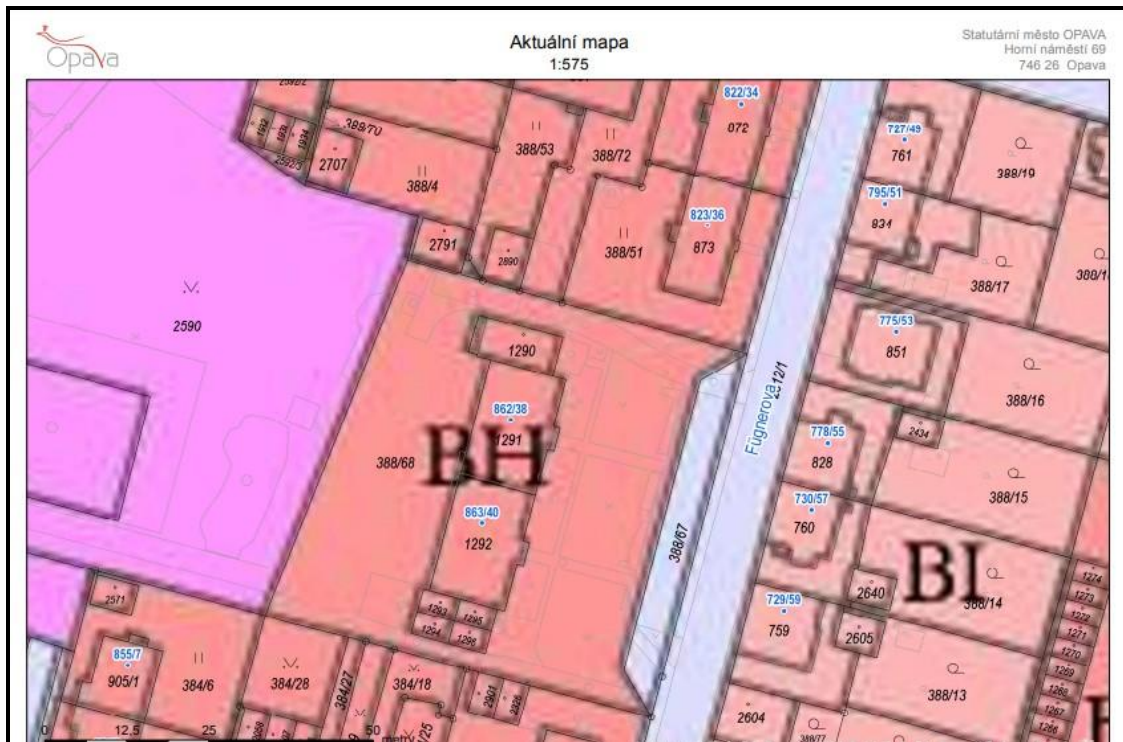
Vyhotoveno: 15.09.2022 10:19:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Mapový podklad z územního plánu



Fotodokumentace



7. Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 775-22/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace. Odměna byla sjednána smluvně.

V Osoblaze dne 21.9.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Eva Podstufková