

DOŠLO DNE: 13.2.2023 ČÍSLO JEDNACÍ: 4105/2023

Žadatel: PEMI STYL s.r.o., Vrchní 30, Opava

Věc: Žádost o koupi pozemku parc.č. st.998 zast.pl. a nádvoří, katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět: Pozemek parc.č. st.998 v katastrálním území Kateřinky u Opavy se nachází pod stavbou ve vlastnictví žadatele, nenavazuje na jiný majetek SMO. Nachází se v areálu Kateřinské zemědělské (ul. Do Polí). Předmětný pozemek je ošetřen nájemní smlouvou za cenu 150,00 Kč/m²/rok, tj. 31.200,00 Kč.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Cena: na základě znaleckého posudku byla žadateli zaslána výše kupní ceny, a to 397.000,- Kč. Žadatel nesouhlasí se znaleckým posudkem, navrhuje cenu 200.000,- Kč. Vedení města navrhlo kompromis ve výši 250.000,- Kč. Žadatel s cenou souhlasí.

RMO dne 16.8.2023 doporučilo kupní cenu ve výši 300.000,- Kč. Žadatel s cenou souhlasí.

MK: 20.2.2023, doporučuje prodej pozemku za cenu dle znaleckého posudku
Hlasování: 8-0-0

RMO: 8.3.2023, schvaluje záměr prodeje, č.u: 524/12/RM/23

Zveřejněno: č. 130/23 (6.6. – 26.6.2023)



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ:	00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol:	9007106748
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
Kupující:	PEMI STYL s.r.o.
Zapsán:	v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddilu C, vložce 8172
Se sídlem:	Vrchní 86/30, Kateřinky, 747 05 Opava
IČ, DIČ:	63319829, CZ63319829
Zastoupen:	Davidem Ševčíkem, jednatelem
ID datové schránky:	nxzstmk

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. St. 998**, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Kupující je vlastníkem **stavby bez čp/če, garáž na pozemku parc. č. St. 998**, ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětná stavba**“).
3. Účelem této smlouvy je – za podmínek sjednaných v této smlouvě – prodej předmětného pozemku kupujícímu jako vlastníkovu předmětné stavby.

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 300.000,- Kč a byla stanovena dohodou.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Znaleckého posudku – Ocenění nemovitosti č. 3372/16/2023 ze dne 20.03.2023 vyhotoveného Ing. Petrem Kreuzerem ve výši 7.260,- Kč (dále jen „**znalecký posudek**“).
3. 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 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 podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
4. Kupní cenu ve výši 300.000,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 7.260,- Kč, tj. celkem 307.260,- Kč kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího číslo **8371412/0800** pod variabilním symbolem **9472106748**.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího dle této smlouvy 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 nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a kupujícím jako nájemcem dne 02.06.2010 (PID: MMOPP008TUVW), na dobu neurčitou (dále také jen „**Nájemní smlouva**“). Prodávající a kupující konstatují, že ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí přestává být prodávající pronajímatelem dle Nájemní smlouvy. V případě, že bude v kalendářním roce, ve kterém dojde k nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zapláceno plnění ve výši dle Nájemní smlouvy před právními účinky vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, smluvní strany se dohodly, že případný přeplatek vrátí prodávající kupujícímu do jednoho měsíce ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
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 jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího způsobem daným touto smlouvou 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, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřou tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní 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. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabyvá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště 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 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 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 06.06.2023 do 22.06.2023 pod pořadovým číslem 323/23.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil'
primátor

David Ševčík
jednatel



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

PID

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY odbor majetku města -33-	Spis. značka
Došlo: 13. 02. 2023	Zprac.
Č.j.: 13042/2023	Sk.zn/zh.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 2	

sp. zn. 4105/2023/1771

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název PEMI STYL s.r.o.	IČ 63319829
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby	

Adresa sídla

Ulice Vrchní	Číslo popisné 86	Číslo orientační 30
Část obce Kateřinky	Obec Opava	PSČ 747 05
Telefon 774-151-344	E-mail sevckik@pemistyl.cz	Dat. schránka

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 998	m ² 208	kultura zastavěna plocha a nádvoří	Katastr Kateřinky u Opavy 711756
2:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr

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

zastavěná plocha příslušející k objektu ve vlastnictví žadatele

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.

E. Právní ustanovení:


Tímto souhlasím, aby před uzavřením kupní smlouvy bylo zřízeno k pozemku věcné břemeno (např. průchodu a průjezdu) ve prospěch vlastníka nemovitosti uvedené v čl. III této žádosti.

Tímto se zavazuji, že v případě, že v souvislosti s touto žádostí bude nutné zajistit znalecký posudek pozemku, nebo geometrický plán, uhradím veškeré takto vzniklé náklady Statutárního města Opavy, a to bez ohledu na výsledek vyřízení této žádosti.

Tímto uděluji Statutárnímu městu Opava souhlas se zpracováním veškerých osobních údajů, které jsou uvedeny v této žádosti, či které se Statutární město Opava dozví v souvislosti se zpracováním této žádosti a přípravou příslušných kupních smluv. Na základě tohoto souhlasu se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je tedy Statutární město Opava oprávněno především uchovávat, zpracovávat a zveřejňovat výše uvedené osobní údaje.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA	
odbor majetku města	
Došlo: 13. 02. 2023	
Č.j.:	
Přílohy	/ Poč. lis.

Dne: 10. 2. 2023

Podpis
žadatele: 

poštou, nebo osobně na adresu:
Magistrát města Opavy
podatelna úřadu
Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

Vyplněný formulář doručte:
emailem (vytištěné + podepsané + naskenované)
na adresu: posta@opava-city.cz
Připravujeme verzi pro použití kvalifikovaného
certifikátu a plně elektronické odesílání





Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3372/16/2023

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 998 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.



Objednatel posudku:

Statutární město Opava

Horní náměstí 69

746 01 Opava

Účel posudku:

Č.j. 3372/16/2023.

Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 20.3.2023 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín - Darkovičky

tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 20.03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 998 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Pro stanovení obvyklé ceny budou použity metody: **porovnávací**.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.3.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1878, ze dne 9.3.2023;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Opavy;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Do Polí 747 05 Opava
LV:	1878
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	54 840
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 409,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. St. 998 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Pozemek parc.č. St. 998 – se nacházejí v okrajové části města, v k.ú. Kateřinky u Opavy, při ul. Do Polí. Pozemek má celkovou plochu 1211 m². Přístup k oceňovanému pozemku je zajištěn pouze přes pozemky jiných vlastníků. Na oceňovaném pozemku se nachází stavba garáže, která není předmětem tohoto ocenění. Jedná o rovinatý pozemek s pravidelným, obdélníkovým tvarem. Oceňovaný pozemek je v celé své ploše, dle platného územního plánu města, určen k zastavění – nachází se v plochách VS – plochy smíšené výrobní. Hlavní využití pozemků je pro:

- stavby pro výrobu, výrobní služby a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (hluk, emise apod.);
- stavby zemědělské – v případě chovu hospodářských zvířat nesmí stanovené ochranné pásmo zasahovat do ploch s hlavní funkcí bydlení a občanského vybavení;
- stavby pro skladování.

3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č. St. 998

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,979}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,979}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných pozemků.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,680}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,666}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,666}$$

1. Pozemek parc.č. St. 998

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,979}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,680}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,979 * 1,000 * 0,680 = \mathbf{0,666}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 409,-	0,666		938,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 998	208	938,39	195 185,12
Stavební pozemek - celkem			208		195 185,12

Pozemek parc.č. St. 998 - zjištěná cena celkem = 195 185,12 Kč

Rekapitulace

1. Pozemek parc.č. St. 998 195 185,- Kč

Výsledná cena - celkem: 195 185,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 195 190,- Kč

slovy: Jednostodevadesátpěttisícjedenostodevadesát Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2021 (V-11579/2020-806), ul. Holasická, Opava-Kateřinky - stavební pozemek parc.č. 405/225. Rovinatý pozemek pravidelného obdélníkového tvaru o ploše 726m². Přístup z veřejné asfaltové komunikace. Na pozemku již vyvedeny veškeré přípojky ing. sítí – elektro, voda, splašková a dešťová kanalizace. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 01/2021: 1.740.000,- Kč (= cca 2.397,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má lepší využití (lukrativnější výstavba RD) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítí přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, srovnatelný tvar pozemku; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 1.898,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 05/2020 - pozemku parc.č. 1598/7 a 1598/15 (V-3820/2020-806) na ul. Josefa Veselého v Opavě-Kateřinkách. Pozemek obdélníkového tvaru s plochou 848m² + 144m² přístupové cesty. Přístup z veřejné asfaltové komunikace. V místě možnost napojení na veřejné ing. sítě. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 05/2020: 2.113.070,- Kč (= 2.197,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má lepší využití (lukrativnější výstavba RD) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítí přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, srovnatelný tvar pozemku; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 1.819,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2020 - pozemku parc.č. 405/220 (V-11049/2020-806) na ul. Holasická v k.ú. Kateřinky u Opavy. Pozemek obdélníkového tvaru s plochou 788m². Přístup z veřejné asfaltové komunikace. Na pozemku již vyvedeny veškeré přípojky ing. sítí – elektro, voda, splašková a dešťová kanalizace. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 12/2020: 1.906.960,- Kč (= 2.420,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má lepší využití (lukrativnější výstavba RD) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítí přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, srovnatelný tvar pozemku; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.004,- Kč/m².

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 1.819,- až 2.004,- Kč/m² plochy pozemku
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.907,- Kč/m² plochy pozemku
208m² (plochy oceňovaného pozemku) x 1.907,- Kč/m² = 396.656,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná (administrativní) cena nemovitosti	195.190,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	396.656,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. St. 998 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878 po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti
397.000,- Kč

slovy: třistadevadesátsedmtisíc Kč

Pozn.: Obvyklá cena je stanovena vč. DPH.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3372/16/2023 evidence posudků.

V Hlučíně 20.3.2023

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Seznam příloh

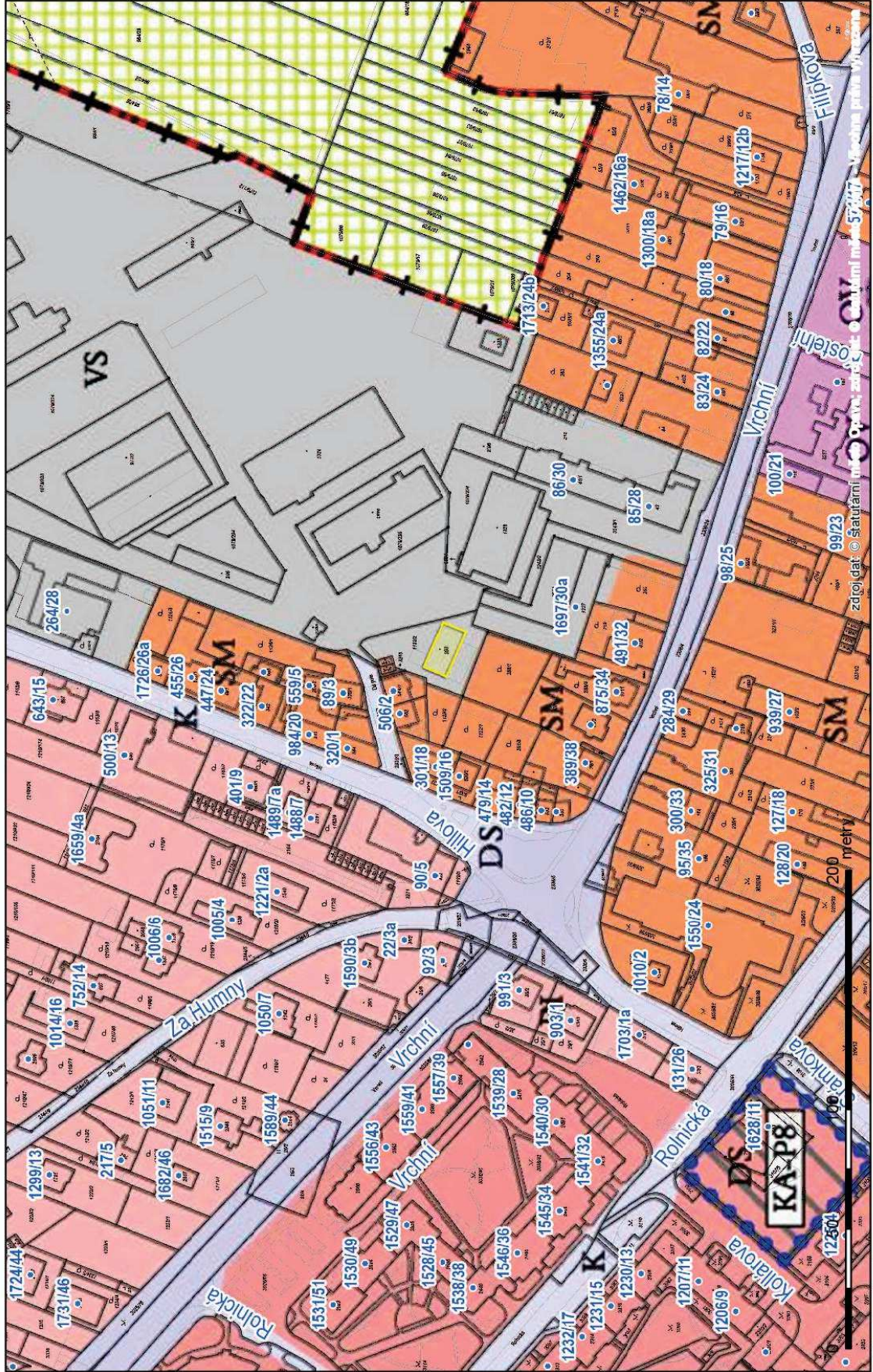
1. Fotodokumentace - 2 strany;
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
3. Výřez platného územního plánu města + regulativ - 2 strany.

Fotodokumentace ze dne 20.3.2023









PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)

Využití hlavní:

- stavby pro výrobu, výrobní služby a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (hluk, emise apod.);
- stavby zemědělské – v případě chovu hospodářských zvířat nesmí stanovené ochranné pásmo zasahovat do ploch s hlavní funkcí bydlení a občanského vybavení;
- stavby pro skladování.

Využití přípustné:

- stavby pro velkoobchod, diskontní prodejny;
- stavby pro obchod, služby, ubytování, stravování a administrativu;
- stavby pro vědu a výzkum;
- stavby garáží, autoservisy, pneuservisy, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (hluk, emise apod.);
- sběrné dvory (třídící dvory a sběrné surovin - skladování a třídění sběrných surovin bez negativních vlivů na plochy s hlavní funkcí bydlení a občanského vybavení);
- zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu bez negativního vlivu na plochy s hlavní funkcí bydlení a občanského vybavení;
- sociální zařízení sloužící zaměstnancům, byty pro majitele a zaměstnance;
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury a přípojek na technickou infrastrukturu;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- fotovoltaické elektrárny, zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury související s provozem fotovoltaické elektrárny a přípojek na technickou infrastrukturu;
- zeleň, oplocení;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- v koridorech pro veřejnou infrastrukturu je přípustná pouze realizace staveb, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly koridory vymezeny;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací plochy a další stavby související s dopravou;
- železniční vlečky a s nimi související stavby dopravní infrastruktury drážní.

Využití podmíněně přípustné:

- stacionární zdroje znečišťování ovzduší pouze v případě vybavení technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících látek včetně pachových látek (tzn. aplikace nejlepších známých technologií); zvolený druh, rozsah a kapacita těchto činností musí respektovat kvalitu ovzduší v lokalitě a vzdálenost zdroje od obytné zástavby;
- v plochách navazujících na plochy bydlení nebo v bezprostřední blízkosti těchto ploch připustit pouze stavby a zařízení, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší v území.

Využití nepřípustné:

- stavby pro bydlení kromě bytů pro majitele a zaměstnance;
- stavby pro rodinnou rekreaci, stavby zahrádkářských chat, zahrádkové osady;
- stavby pro školství, zdravotnictví a sociální péči, stavby kulturní a církevní;
- stavby a zařízení pro těžký průmysl a energetiku, lehký průmysl, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vrakoviště a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m²;
- stavby garáží, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot apod. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků - do 80 %;
- nové stavby pro skladování, výrobu, zemědělské stavby - jednopodlažní stavby;
- výška staveb s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby a s ohledem na ochranu krajinného rázu;
- intenzita využití pozemků (rozsah zpevněných ploch na pozemcích) v k.ú. Malé Hoštice závisí na dostupnosti vhodných recipientů nebo vhodné kanalizace.