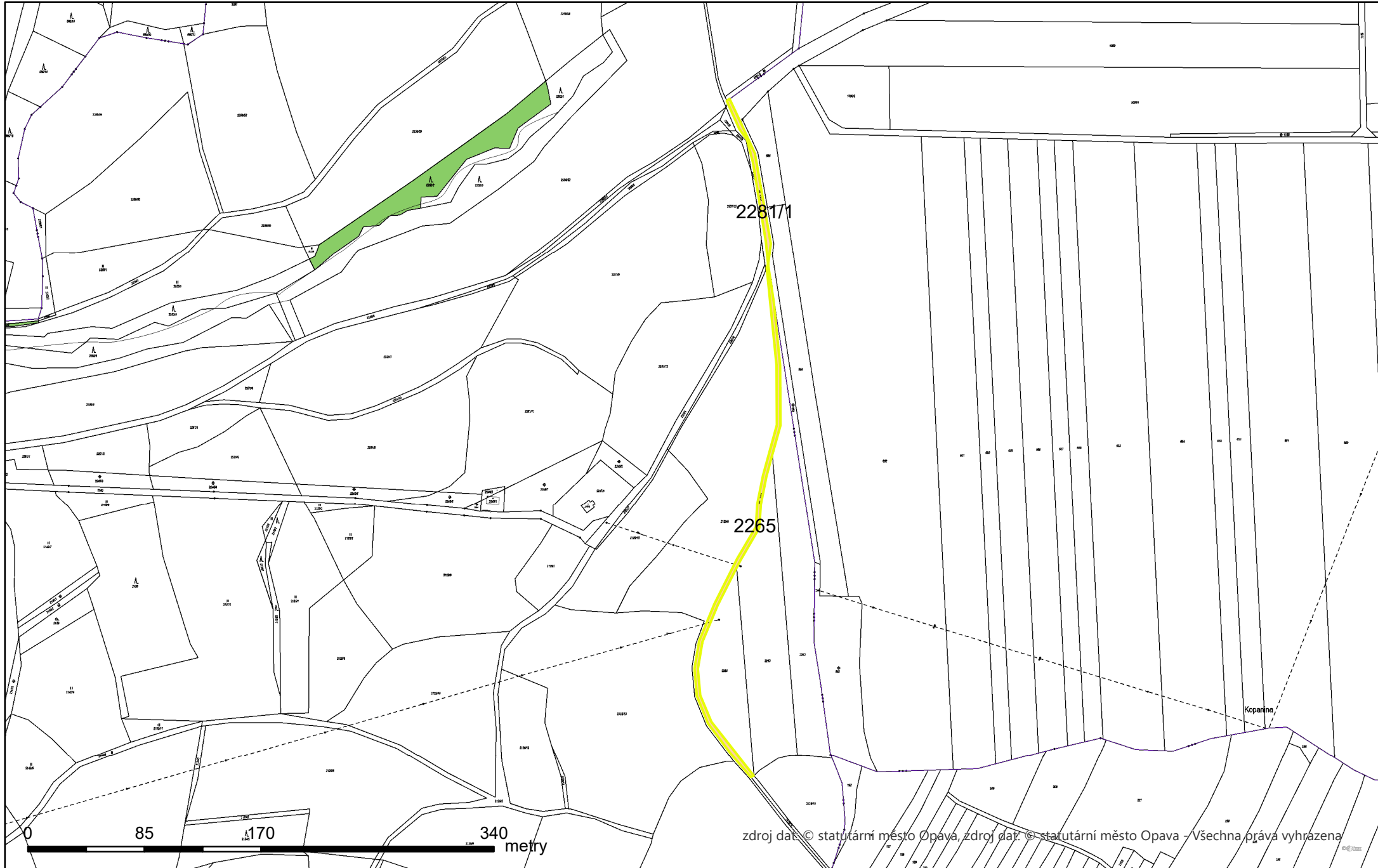


parc.č. 2265, 2281/1
1:3,500

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 01 Opava



DOŠLO DNE: 19.1.2024 SPISOVÁ ZN.: 1884/2024

Věc: prodej pozemků parc.č. 2265 – ostatní plocha,
 parc.č. 2281/1 – ostatní plocha, katastrální území Hradec nad Moravicí

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o pozemky ve vlastnictví SMO parc.č. 2265 – ostatní plocha neplodná půda o výměře 1015m² a parc.č. 2281/1 – ostatní plocha neplodná půda o výměře 319m², vše k.ú. Hradec nad Moravicí.
Pozemek parc.č. 2265 je součástí zemědělsky obhospodařovaného pole.
Pozemek parc.č. 2281/1 je využíván jako nezpevněná polní cesta, dle územního plánu města Hradec nad Moravicí je pozemek součástí plánované stavby cyklostezky.
Z uvedených důvodů má Město Hradec nad Moravicí o koupi pozemků zájem.

Situace: viz. snímek katastrální mapy

MK: ze dne 26.2.2024 doporučuje prodej pozemků přednostně městu Hradec nad Moravicí

Cena: celkem 54 910,00 Kč tj. 41,47 Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)

RM: ze dne 15.5.2024 pod č.usn. 2191/46/RM/24 bod 1. schvaluje záměr prodeje pozemků parc.č. 2265 - ostatní plocha, parc.č 2281/1 - ostatní plocha, k.ú. Hradec nad Moravicí, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy



MMOPP00ORMWH

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol: 9007106823
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

Kupující: Město Hradec nad Moravicí
Se sídlem: Opavská 265, 747 41 Hradec nad Moravicí
IČ, DIČ: 00300144, CZ00300144
Číslo účtu: 1846386319/0800, vedený u České spořitelny, a.s.
ID datové schránky: bybbhh4
Zastoupen: Mgr. Patrikem Orlíkem, starostou

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2265**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Hradec nad Moravicí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2265**“) a **pozemku parc. č. 2281/1**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Hradec nad Moravicí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2281/1**“).
2. Pozemek parc. č. 2265 a pozemek parc. č. 2281/1 budou v této smlouvě dále označovány jako „**předmětné pozemky**“.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí 54.910,- Kč a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 828-10/2024 vyhotoveného dne 29.04.2024 znalcem Ing. Evou Podstufkovou (dále jen „**znalecký posudek**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí část nákladů na vypracování znaleckého posudku ve výši **3.250,- Kč** (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“).
3. Předmětné pozemky účetní jednotka nevede v evidenci obchodního majetku. Kupní cena předmětných pozemků a náklady na vypracování znaleckého posudku související s prodejem předmětných pozemků nejsou tedy předmětem DPH.
4. Kupní cenu ve výši 54.910,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 3.250,- Kč, **tj. celkem 58.160,- Kč** se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy na variabilní symbol uvedený tamtéž, a to do 30 (třiceti dnů) ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn zaplacením celé kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku. To znamená, že kupující nemůže nabýt

vlastnické právo k předmětným pozemkům a vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Proávající návrh podá bez zbytečného odkladu poté, kdy bude splněna poslední z těchto podmínek – uveřejnění této smlouvy v registru smluv, zaplacení celé kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku kupujícím prodávajícímu.

2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům 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 dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží jedno 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 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. Nezažije-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.
7. O uzavření této smlouvy kupujícího s prodávajícím a o výši kupní ceny předmětných pozemků bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva města Hradec nad Moravicí č. 1.13.2024/ZM ze dne 17.06.2024.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 16.05.2024 do 03.06.2024 pod pořadovým číslem 332/24.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo ...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

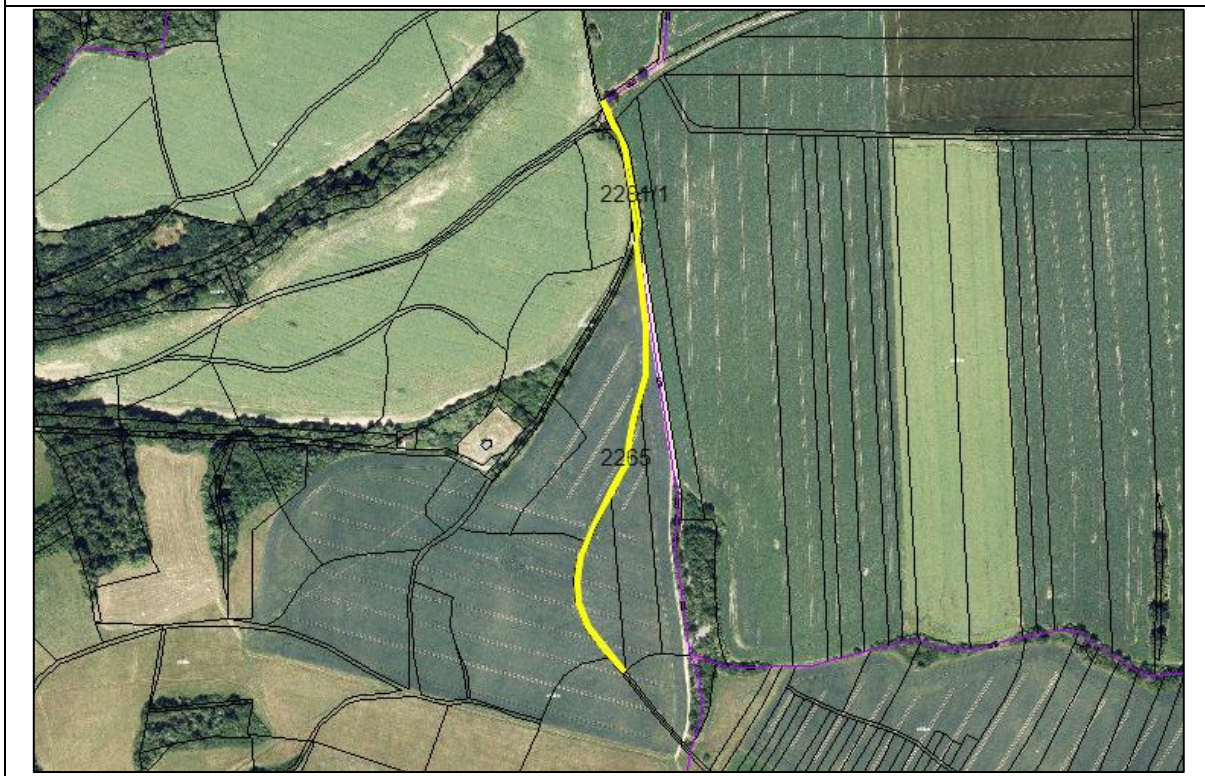
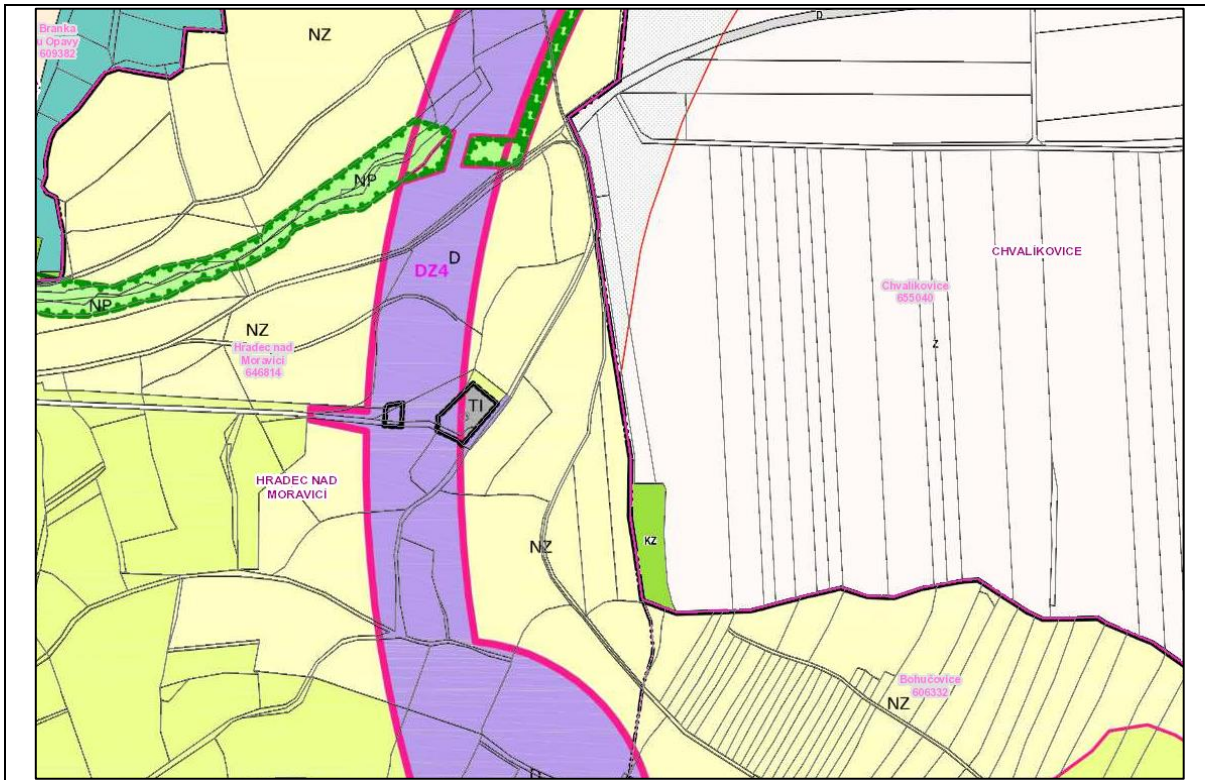
Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Mgr. Patrik Orlík
starosta

Hradec nad Moravicí



k.ú. Hradec nad Moravicí



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 828-10/2024

o ceně administrativní a ceně obvyklé pozemků v katastrálním území Hradec nad Moravicí, obec Hradec nad Moravicí, okres Opava

- *pozemek parc.č. 2265 ostatní plocha, neplodná půda*
- *pozemek parc.č. 2281/1 ostatní plocha, neplodná půda*

Zadavatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0285/2024

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni vypracování znaleckého posudku dne 29.4.2024 vypracovala pod č. 036828/2024 elektronické evidence znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti:

Ing. Eva Podstufková,
Jindřichov 500, **793 83**
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 13 stran a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 2 3.

V Jindřichově 29.4.2024

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0285/2024, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a ceně obvyklé pro pozemky v k.ú. Hradec nad Moravicí:**

- *pozemek parc.č. 2265 ostatní plocha, neplodná půda*
- *pozemek parc.č. 2281/1 ostatní plocha, neplodná půda*

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovitých věcí.

1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku

Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území města, pozemek parc.č. 2265 je využíván společností 1. Hradecká zemědělská a.s., pozemek parc.č. 2281/1 je využíván jako polní cesta. Dle územního plánu města je součástí plánované cyklostezky.

2. Výčet podkladů

- Údaje sdělené zadavatelem.
- Výpis z katastru nemovitostí k datu 22.1.2024 pro k.ú. Hradec nad Moravicí k pozemkům parc.č. 2265, 2281/1.
- Snímek katastrální mapy.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o územních plánech obcí.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o vyhlášeném záplavovém území.
- Údaje o dosažených cenách při převodu pozemků z „Cenové mapy fy Octopus.“

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

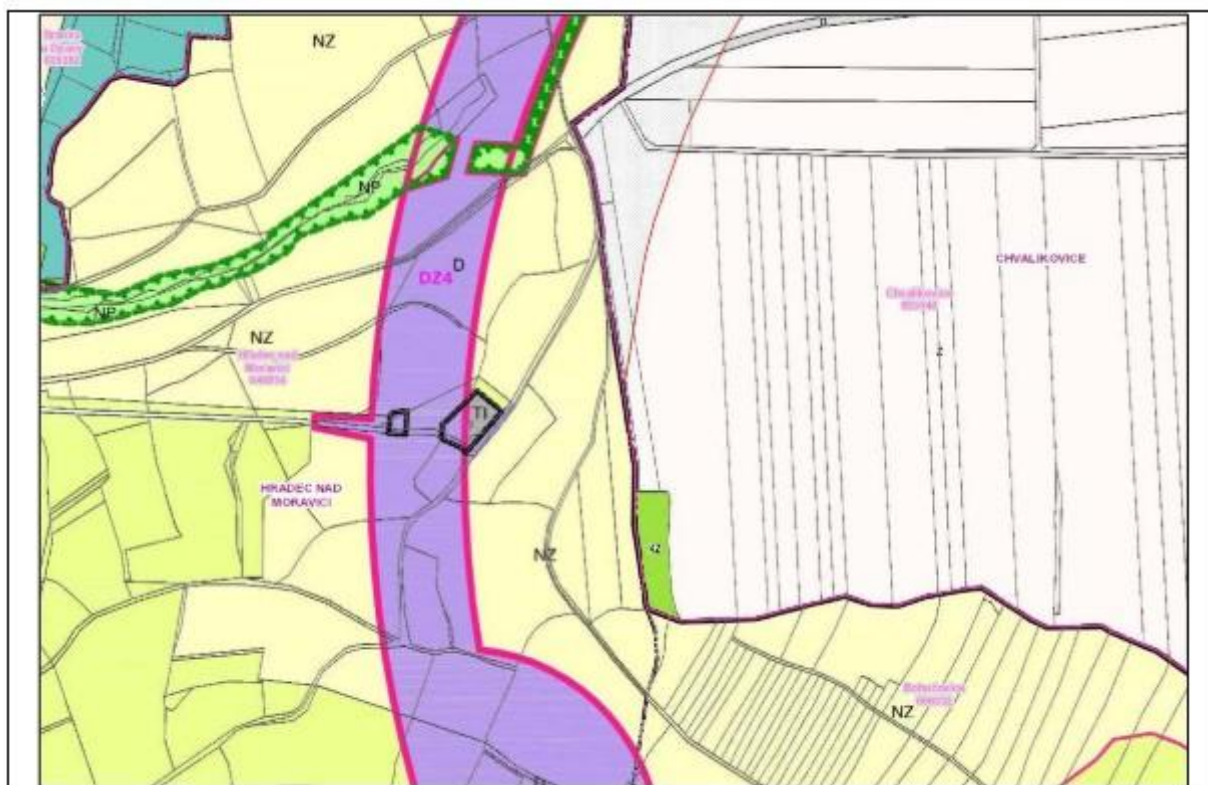
Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2024.

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. V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí 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. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména

podle těchto kritérií: poloha, velikost, druh pozemku, soulad s ÚP. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považují 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 – cenu zjištěnou (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí oceňovací vyhlášky.

3.2. Územně plánovací dokumentace

Oceňovaný pozemek parc.č. 2281/1 v k. ú. Hradec nad Moravicí je v platném Územním plánu města navržen pro cyklostezku. Pozemek parc.č. 2265 je bez stavebního využití.



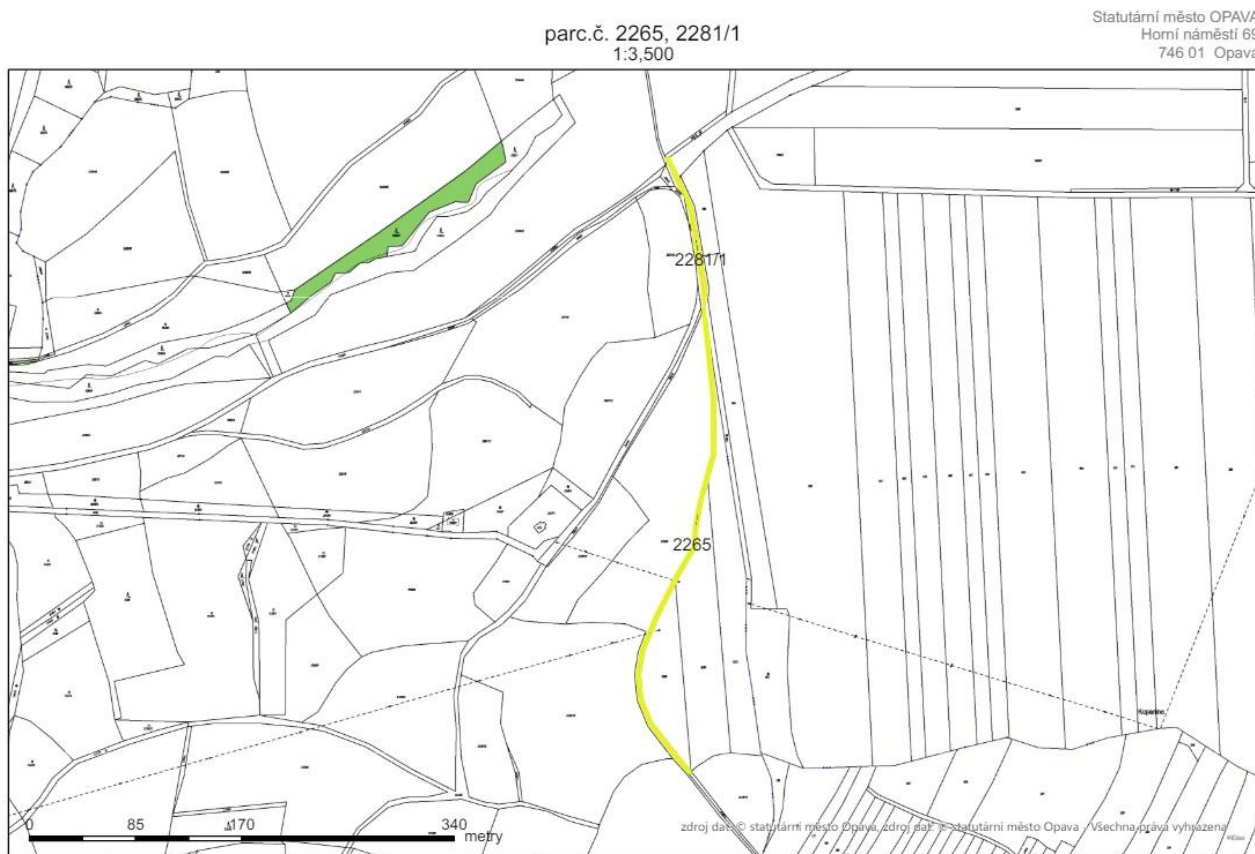
3.3. Záplavové území

Oceňované pozemky se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území žádného vodního toku.

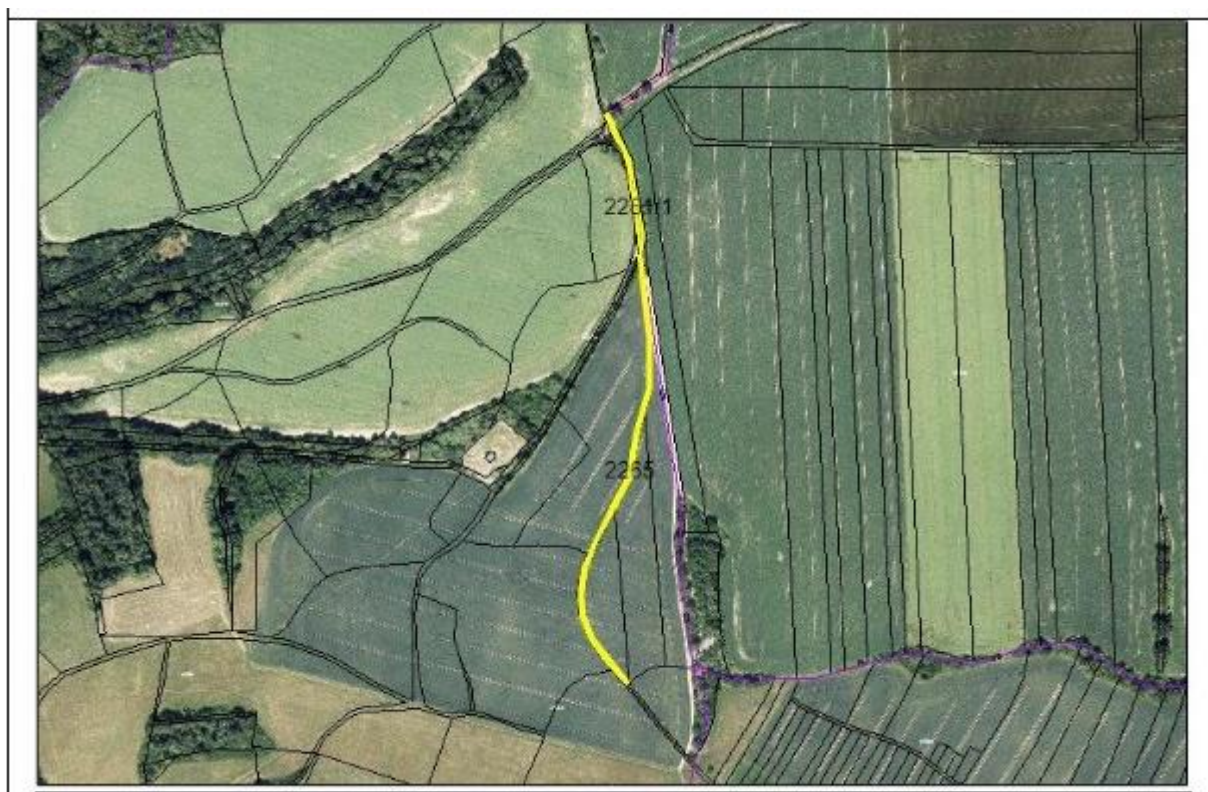
3.4. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR 2023 s použitím od 1.1.2024 má obec Hradec nad Moravicí 5 490 obyvatel.

3.5. Snímek katastrální mapy



3.6. Ortofotomapa



3.7. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/2024 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507270 Hradec nad Moravicí

Kat.území: 646814 Hradec nad Moravicí

List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2265	1015	ostatní plocha	neploďná půda	
	2281/1	319	ostatní plocha	neploďná půda	

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 Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 2265, Parcela: 2281/1

Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU-028184/2022 ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2022 15:32:46. Zápis proveden dne 04.04.2022.

Z-1433/2022-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. PŮ/655040/K01/0/0-MJ ze dne 13.09.2010. Právní moc ke dni 11.10.2010.**

Z-13884/2010-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00300535

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.**

Vyhotořil:

Vyhotořeno: 22.01.2024 10:58:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

strana 1

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 1.1.2024, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle části třetí oceňovací vyhlášky.

4.2. Analýza dat

Pozemky:

- parc.č. 2265 ostatní plocha, neplodná půda,
- parc.č. 2281/1 ostatní plocha, neplodná půda

se nachází v katastrálním území Hradec nad Moravicí. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území města. Pozemek parc.č. 2265 je využíván společností 1. Hradecká zemědělská a.s. Pozemek parc.č. 2281/1 je využíván jako polní cesta, dle územního plánu města je součástí plánované cyklostezky.

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. Pozemky:

Jedná se o pozemky vedené v druhu ostatní plocha, neplodná půda, které jsou ale využívány. Pozemek parc.č. 2265 je využíván hospodářsky a pozemek parc.č. 2281/1 jako polní cesta. Na základě této skutečnosti je stanovení ceny zjištěné dle § 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky.

Ocenění pozemku neuvedeného v § 9 odst. 2 až 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít, v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 9 odst. 6)			
Okres			Opava
Obec			Hradec nad Moravicí
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			5 490
Katastrální území			Hradec nad Moravicí
Pozemek		p.č.	2265
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1015
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha, neplodná půda
Druh pozemku dle skutečnosti			hospodářsky využíván
Stavba na parcele			není
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava

Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	3 538,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,85
O3.....koeficient polohy obce			0,85
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено podle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky) $3538 \times 0,572 =$	ZC	Kč/m ²	2 023,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 9 odst. 5) - koeficient			0,04
Cena po úpravě koeficientem		Kč/m ²	80,92
Snížení dle § 9 odst 6) (vedení pozemku jako neplodná půda)		%	50
Cena po snížení		Kč/m ²	40,46
Minimální cena (§ 9 odst. 6)		Kč/m ²	10,00
Použitá ZCU	ZCU	Kč/m ²	40,46
Výměra pozemku		m ²	1 015
Cena pozemku		Kč	41 066,90

Ocenění pozemku neuvedeného v § 9 odst. 2 až 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít, v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 9 odst. 6)			
Okres			Opava
Obec			Hradec nad Moravicí
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			5 490
Katastrální území			Hradec nad Moravicí
Pozemek		p.č.	2281/1
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	319
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha, neplodná půda
Druh pozemku dle skutečnosti			polní cesta
Stavba na parcele			není
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava

Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	3 538,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,85
O3.....koeficient polohy obce			0,85
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено podle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky) $3538 \times 0,572 =$	ZC	Kč/m ²	2 023,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 9 odst. 5) - koeficient			0,04
Cena po úpravě koeficientem		Kč/m ²	80,92
Snížení dle § 9 odst 6) (vedení pozemku jako neplodná půda)		%	50
Cena po snížení		Kč/m ²	40,46
Minimální cena (§ 9 odst. 6)		Kč/m ²	10,00
Použitá ZCU	ZCU	Kč/m ²	40,46
Výměra pozemku		m ²	319
Cena pozemku		Kč	12 906,74

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

Porovnávací způsob ocenění:

Porovnávané nemovitosti

Lokalita: obec Hradec nad Moravicí, k.ú. Hradec nad Moravicí

parc.č. 2265 ostatní plocha, neplodná půda, výměra 1015 m²

parc.č. 2281/1 ostatní plocha, neplodná půda, výměra 319 m²

Informace z ÚP: parc.č. 2281/1 pro cyklostezku

Skutečné využívání pozemků: parc.č. 2265 hospodářsky využívána, parc.č. 2281/1 jako polní cesta

Popis: umístění na okraji zastavěného území obce,

Umístění: není v záplavovém území vodního toku

Věcná břemena váznoucí na pozemcích: nejsou

Porovnávací obdobné nemovitosti:

- 1) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č.2056/133 – orná půda,
Výměra: 4064 m²
Sjednaná cena: 50,- Kč/m²
Informace z ÚP: v ploše PP – plochy přírodní,
Popis: umístění mimo zastavěné území
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-5895/2023-806, povolení vkladu červenec 2023
Zdroj informace o ceně: cenová mapa

- 2) Lokalita: obec Otice, k.ú. Otice, parc.č.464/3 – orná půda
Výměra: 41970 m²
Sjednaná cena: 31,- Kč/m²
Informace z ÚP: není navržen pro stavební využití,
Popis: umístění mimo zastavěné území obce
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-6761/2023- 806 , povolení vkladu září 2023
Zdroj informace o ceně: cenová mapa

- 3) Lokalita: obec Jakubčovice, parc.č.818/14 orná půda
Výměra: 6604 m²
Sjednaná cena: 45,- Kč/m²
Informace z ÚP: není navržen pro stavební využití,
Popis: Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-3183/2023-806 , povolení vkladu duben 2023
Zdroj informace o ceně: cenová mapa

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

Srovnávací obdobné pozemky			Korekce/koefficienty					
	Výměra (m ²)	Cena k porovnání (Kč/m ²)	zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní – ucelenost, jiné	Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
1	4064	50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	49,00
2	41970	31,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	30,38
3	6604	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	44,10
Statistické údaje								
n: počet srovnávacích nemovitostí								3
Minimální hodnota:								30,38
Maximální hodnota:								49,00
Určená obvyklá cena:								41,16

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním se 3 obdobnými nemovitostmi v okolí, které mají podobné využití.

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.

Koeficient „velikosti“ je použit „1“, neboť v tomto případě nemá velikost podstatný vliv na cenu. Ke koeficientu odlišnosti „ostatní“ uvádím, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako je váznoucí věcná břemena na pozemku, druh vedeného pozemku apod. V tomto případě je zohledněno, že oceňované pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha, neplodná půda.

Ke koeficientu odlišnosti „zdroj informace o ceně“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila údaje z cenové mapy fy Octopus pro s.r.o., který vychází z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě této skutečnosti není zde provedena korekce.

4.3.3. Výsledky analýzy dat, výsledek oceněníCena zjištěná (administrativní)

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
2265	ostatní plocha, neplodná půda	1015	40,46	41 066,90
2281/1	ostatní plocha, neplodná půda	319	40,46	12 906,74
Celkem				53 973,64
Celkem po zaokrouhlení				53 970,-

Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
2265	ostatní plocha, neplodná půda	1015	41,16	41 777,40
2281/1	ostatní plocha, neplodná půda	319	41,16	13 130,04
Celkem				54 907,44
Celkem po zaokrouhlení				54 910,-

Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup byl důsledně aplikován. Cena zjištěná podle Části třetí (u pozemků) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, cenou „zjištěnou“, někdy též „úřední“. V oceňovací vyhlášce lze v menší míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci. Proto se v oceňovací praxi především používá cena stanovená porovnávací metodou, která je považována jako cena obvyklá. Vzhledem k tomu, že výsledek porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, určuji na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod, obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši: **54 910,- Kč**

5. Závěr

Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0285/2024, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a ceně obvyklé pro pozemky v k.ú. Hradec nad Moravicí:**

- *pozemek parc.č. 2265 ostatní plocha, neplodná půda*
- *pozemek parc.č. 2281/1 ostatní plocha, neplodná půda*

Odpověď:

Cena administrativní:

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
2265	ostatní plocha, neplodná půda	1015	40,46	41 066,90
2281/1	ostatní plocha, neplodná půda	319	40,46	12 906,74
			Celkem	53 973,64
			Celkem po zaokrouhlení	53 970,-

Cena obvyklá:

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena Kč/m ²	Cena celkem (Kč)
2265	ostatní plocha, neplodná půda	1015	41,16	41 777,40
2281/1	ostatní plocha, neplodná půda	319	41,16	13 130,04
			Celkem	54 907,44
			Celkem po zaokrouhlení	54 910,-

Cena obvyklá parc.č. 2265 a 2281/1 v k.ú. Hradec nad Moravicí je

54 910,- Kč

Slovy: ***padesátčtyřítisícdevětsetdesetkorunčeských***

6. 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. 036828/2024 elektronické evidence znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti a pod č. 828-10/2024 evidence znalce. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace – faktura č. 13/24. Odměna byla sjednána smluvně.

V Jindřichově dne 29.4.2024 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Eva Podstufková