

Obecní úřad Určice
Určice 81
79804 Určice

v Určicích 11.4.2017

Věc: Záměr vlastníka p.č. 1412/2 k převodu této parcely do vlastnictví obce Určice.

Podle opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán nebo regulační plán (§101 stav. Zák.) Městského úřadu Prostějov SpZn.: SÚ/3515/2008-ing. Ml. ze dne 21.6.2010, má obec Určice mimo jiné pravomocně zapsáno v kat. nemovitostí předkupní právo ke shora uvedenému pozemku p.č. 1412/2 s využitím pro veřejně prospěšné stavby.

Ve smyslu shora uvedeného a platného ustanovení §101 z.č. 183/2006Sb.(stavebního zákona) jako (povinný vlastník) tímto oznamuji, že jsem se rozhodla nabídnout k prodeji **tuto p.č. 1412/2 zapsanou na LV č.147 v k.ú.Určice**, která je podle citovaného územního plánu stanovena pro veřejně prospěšné stavby obce a obec je zákonný držitelem předkupního práva a oprávněnou osobou k odkupu a k předložení a uzavření kupní smlouvy. K uskutečnění tohoto zákonného převodu v příloze přikládám znalecký posudek č. 11436-55/2017 ze dne 23.3.2017 o stanovení obvyklé ceny, vyhotovený znalcem Ing. Františkem Kocourkem jmenovaným Krajským soudem v Brně. Obvyklá cena této nemovitosti je podle platných předpisů stanovena ve výši 202.760,-Kč.

Věřím, že obec jako oprávněná osoba využije svého zákonného předkupního práva a bude akceptovat můj návrh povinného vlastníka, kterým naplňuji svůj záměr ve smyslu ust. §101 staveb. Zák. k odkupu p.č.1412/2 obcí Určice.

Současně s uskutečněním shora uvedeného, si dovoluji oslovit příslušný orgán obce k posouzení mého zájmu o odkoupení parcely č. 1985 o velikosti 65m2 ostatní plocha, ve vlastnictví Obce Určice, když tato malá parcela je umístěna svými hranicemi mezi mými zahradami a to p.č. 600 a p.č. 1437/1. Pro odůvodnění mého zájmu o tuto nepotřebnou parcelu ve vlastnictví obce přikládám posouzení i informaci o pozemku z katastru. Pokud příslušný orgán obce by tento odprodej odsouhlasil, bylo by vhodné obě kupní smlouvy uskutečnit ve stejném termínu.

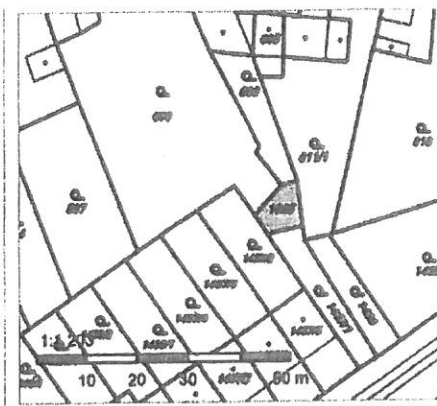
Předem děkuji za kladné vyřízení jak mého záměru naplnit zákonný postup podle územního plánu a stavebního zákona a současně odkup pozemku p.č. 1985 rozdělujícího moje zahrady.

S úctou a pozdravem

Macharáčková Drahomíra
Určice 118
79804 Určice

Příloha: Znalecký posudek č.11436-55/2017
Informace o pozemku p.č. 1985

Parcelní číslo:	<u>1985</u>
Obec:	<u>Určice [590126]</u>
Katastrální území:	<u>Určice [774723]</u>
Číslo LV:	<u>1</u>
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastnické právo Podíl

Obec Určice, č. p. 81, 79804 Určice

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nejsou evidována žádná omezení.

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.04.2017 07:00:00.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11436-55/2017

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: pozemku p.č. 1412/2 – orná půda, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 147.

Objednavatel posudku: Macharáčková Drahomíra
Určice 118
798 04 Určice

Účel posudku: Stanovení výše obvyklé ceny pro potřeby
objednavatele

Určeno pro: Macharáčková Drahomíra
Určice 118
798 04 Určice

Oceněno ke dni: 8.2.2017

Vypracoval: Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 byla předána objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 17 stran, z toho 4 strany příloh.

V Prostějově, dne 23.3.2017

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění výše obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 1412/2 – orná půda, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 147.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, je třeba provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí (pozemku p.č. 1412/2 – orná půda, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 147), byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

202.760,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 23.3.2017



Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek je zpracován podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel znaleckého posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Určice, list vlastnictví č. 147, vyhotovený katastrálním pracovištěm Prostějov, dne 6.2.2017
- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Určice
- Informace o zatřídění pozemku dle platného územního plánu
- Situační plán
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 8.2.2017.
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 1412/2 – orná půda, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 147.

3.3. VLASTNICTVÍ

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 147 pro k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, zapsán:

Macharáčková Drahomíra, č.p. 118, 79804 Určice

525223/184

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Určice, LV č. 147 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Obec Určice, č.p. 81, 79804 Určice, Parcela: 1412/2
RČ/IČO: 00288870

Z-7070/2010-709

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.)
Městského úřadu Prostějov SpZn.:SÚ/3515/2008-Ing.Ml ze dne 21.06.2010.

Z-7070/2010-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňované nemovitosti.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem stanovení obvyklé ceny je dle LV č. 147, k.ú. Určice:

- Pozemek p.č. 1412/2 – orná půda (výměra 1.096 m²)

4.2. MÍSTOPIS A POPIS POZEMKŮ

4.2.1. Místopis

Obce Určice má 1.371 obyvatel a leží přibližně 6 km jihozápadním směrem od Statutárního města Prostějov. V místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Prostějově. Určice jsou dostupné autobusovou dopravou.

4.3. ZÁKLADNÍ POPIS OCEŇOVANÉHO POZEMKU

Oceňovaný pozemek p.č. 1412/2 – orná půda je situován v rovinném terénu na okraji zastavěné části obce Určice. Nejbližší okolní zástavba je smíšená a je tvořena objektem občanské vybavenosti (ZŠ) a dále rodinnými domy. Pozemek tvoří část zemědělské půdy užívané k zemědělské produkci. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě mimo kanalizace. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví obce Určice (p.č. 1887/15). Na pozemku nejsou žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce Určice je pozemek situován v nárhové ploše občanského vybavení – tělovýchova a sport.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKU

Věcná hodnota pozemku je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu.

POZEMEK P.Č. 1412/2

Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	3	0.95
Součin hodnot		0.3144

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3144$$

Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet l_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
----------------	-------	---------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Standardně se neobchoduje		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	2	1.03
Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		

Celkem 1. až 5. znak -0.36

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.06
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.23
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.27

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.27) \times 1.01 = 0.737$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	421,-
ZC = ZCv x lu = 1339 Kč x 0.3144 = 421 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4395
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.593 x 0.737		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	185,00
Cena za celou výměru 1096.00 m ²	= Kč	202.760,00
Pozemek p.č. 1412/2	Cena celkem Kč	202.760,-

Věcná hodnota oceňovaného pozemku p.č. 1412/2 činí:

202.760,- Kč

6. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

S obdobnými typy pozemků (pozemky dle ÚP v plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport), se standardně neobchoduje. Pokud dochází k prodeji obdobných pozemků, jsou tyto standardně obchodovány za ceny ve výši administrativní ceny. Obvyklou cenu oceňovaného pozemku p.č. 1412/2 tedy stanovuji s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem, ve výši administrativní ceny.

Výsledná obvyklá cena oceňovaného pozemku p.č. 1412/2, tedy činí:

202.760,- Kč

7. OBVYKLÁ CENA

Odhad výše obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však 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 na několik roků, 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. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Výsledná obvyklá cena:	
pozemku p.č. 1412/2 – orná půda, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 147.	202.760,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 23.3.2017


Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11436-55/2017**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov

9. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Situační plán

10. OBSAH

č. 11436-55/2017.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí.....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
4. Nález	5
4.1. Popis nemovitostí	5
4.2. Místopis a Popis pozemků	5
4.3. Základní popis oceňovaného pozemku	5
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitostí.....	6
5.1. Stanovení věcné hodnoty pozemku	6
6. Stanovení obvyklé ceny pozemku	9
7. Obvyklá cena	10
8. Znalecká doložka	11
9. Přílohy	12
10. Obsah	13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.02.2017 12:14:14

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590126 Určice

Území: 774723 Určice

List vlastnictví: 147

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Macharáčková Drahomíra, č.p. 118, 79804 Určice	525223/184	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
600	1259	zahrada		zemědělský půdní fond
601	860	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Určice, č.p. 118, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 601				
1412/2	1096	orná půda		zemědělský půdní fond
1437/1	157	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

účinění pro

Povinnost k

Redukční právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Účec Určice, č.p. 81, 79804 Určice, Parcela: 1412/2

Z-7070/2010-709

Účec/IČO: 00288870

Účecina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.)

Městského úřadu Prostějov SpZn.:SÚ/3515/2008-Ing.Ml ze dne 21.06.2010.

Z-7070/2010-709

Účecadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

Účecy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Účecna

Účeczhodnutí o dědictví D 898/1988 státního notářství ze dne 21.11.1988, právní moc
ze dne 21.11.1988.

POLVZ:29/1989

Z-12800029/1989-709

Účecro: Macharáčková Drahomíra, č.p. 118, 79804 Určice

RČ/IČO: 525223/184

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
600	30100	1259
1412/2	30100	1096

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.02.2017 12:14:14

res: CZ0713 Prostějov

Obec: 590126 Určice

emí: 774723 Určice

List vlastnictví: 147

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

437/1

30100

157

je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

nosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
rální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

vil:

Vyhotoveno: 06.02.2017 12:14:14

rální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

ová Jaroslava

razítko:

Řízení PÚ:



SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN

ve výši - 100 - Kč



Situační plánek



MAPY.CZ

