

DOŠLO DNE 30.9.2015

SPISOVÁ ZNAČKA: 28655/2015

Žadatel: Asental Land, s.r.o., Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava

Věc: Žádost o koupi pozemku parc.č. 4044 – ostatní plocha, o výměře 808m²,
k.ú. Slezská Ostrava

Předmět a důvod: Statutárnímú městu Opavy jako vypravovateli pohřbu byl vydán majetek tj. pozemek parc.č. 4044 – ostatní plocha jiná plocha, o celkové výměře 808m², katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava. Pozemek byl vydán na základě Usnesení Okresního soudu v Opavě ve věci dědictví spis 30D 1002/2007-33 ze dne 16.9.2015. Jedná se o pozemek v současné době užívaný jako zeleň. Přístup k pozemku je pouze přes pozemky cizích vlastníků. Dle územního plánu města Ostravy se pozemek nachází v území Plochy s rozdílným způsobem využití – lehký průmysl. V cenové mapě města Ostravy je pozemek neoceněn. O pozemek projevila zájem společnost Asental Land s.r.o., která se zabývá správou pozemků k budoucímu rozvoji a úzce spolupracuje s krajskou samosprávou, městy a obcemi. Společnost Asental Land s.r.o., je vlastníkem okolního pozemku. Nabídková cena společnosti za pozemek je 50 000,- Kč tj. 61,88 Kč/m². Cena obvyklá dle znaleckého posudku činní 404 000,- Kč tj. 500,- Kč/m².

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Cena: nabídka společnosti 50 000,- Kč tj. 61,88 Kč/m²
dle znaleckého posudku 404 000,- Kč tj. 500,00 Kč/m²

MK: ze dne 9.5.2016 nedoporučuje prodej pozemku za nabídkovou cenu 50 000,- Kč

RMO: na svém zasedání dne 25.5.2016 pod č.us. 1328/39 RM 16 bod 6. písm. d) neschvaluje snížení kupní ceny 404 000,00 Kč tj. 500,00 Kč/m² (cena dle znaleckého posudku) na cenu 50 000,00 Kč tj. 61,88 Kč/m² za prodej pozemku parc.č. 4044 – ostatní plocha, k.ú. Slezská Ostrava

U S N E S E N Í

Okresní soud v Opavě ve věci dědictví po [REDAKCE]

[REDAKCE] rozhodl JUDr. Blankou Burdovou, notářkou se sídlem v Opavě, Masarykova třída 333/18, 746 01 Opava, která byla tímto soudem pověřena provedením úkonů v řízení o dědictví jako soudní komisařka, takto

I.

Vydává nově najevo vyšlý majetek zůstavitelky nepatrné hodnoty, a to:

- pozemek parcelní číslo 4044 ostatní plocha zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví číslo 1073 pro obec Ostrava a katastrální území Slezská Ostrava, ke dni úmrtí v obvyklé ceně Kč 2.430,-,

Statutárnímu městu Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ: 00300535, které se postaralo o pohřeb, a **zastavuje řízení o dodatečném projednání dědictví.**

II.

Určuje odměnu notářky JUDr. Blanky Burdové, se sídlem v Opavě, Masarykova tř. 18, za úkony, které provedla jako soudní komisař, ve výši Kč 400,- + 21 % DPH, tj. celkem částku Kč 484,-, kterou je povinen zaplatit stát – Okresní soud v Opavě, na účet notářky číslo 1498963/0300, VS 301002/2007, u ČSOB, a.s., pobočky Opava, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

Dědické řízení po zůstavitelce bylo ukončeno pravomocným usnesením Okresního soudu v Opavě ze dne 30.1.2008, číslo jednací 30 D 1002/2007 – 19, a zastaveno podle § 175h odst. 2 občanského soudního řádu, protože zůstavitelka zanechala majetek nepatrné hodnoty v celkové výši Kč 3.234,42. Podle shora citovaného usnesení byl majetek nepatrné hodnoty vydán Magistrátu města Opavy, odboru majetku města, který se postaral o pohřeb, přičemž náklady pohřbu vynaložené Statutárním městem Opava činily podle faktury pohřební služby číslo 070326 ze dne 1.11.2007 Kč 6.248,-.

Na základě žádosti Českého úřadu zeměměřického a katastrálního soud zahájil řízení o dodatečném projednání dědictví ohledně pozemku parcelní číslo

4044 ostatní plocha v katastrální území Slezská Ostrava, který zůstavitelka nabyla do vlastnictví na základě rozhodnutí Státního notářství v Ostravě ze dne 16.3.1981, číslo jednací D 930/81, v dědické věci po své matce Emilii Havláskové, zemřelé dne 30.5.1972. Cena nově najevo vyšlého majetku – výše uvedeného pozemku byla určena na základě cenových předpisů platných ke dni úmrtí zůstavitelky, a to vyhlášky MF č. 540/2002 Sb. a činila ke dni úmrtí zůstavitelky Kč 2.430,-.

S ohledem na shora uvedené byl nově najevo vyšlý majetek zůstavitelky vydán vypravovateli pohřbu a řízení bylo opětovně zastaveno podle § 175h odst. 2 občanského soudního řádu.

Odměna notářky byla určena podle vyhl. č.196/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a činí Kč 400,-. K takto vypočtené odměně byla připočtena daň z přidané hodnoty ve výši 21 %.

O povinnosti státu zaplatit odměnu notářky a náhradu za daň z přidané hodnoty rozhodl soud podle § 140 odst. 3 obč. soud. řádu.

Poučení :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Okresní soud v Opavě
dne 16.9.2015

JUDr. Blanka Burdová, v. r.
soudní komisařka

Za správnost vyhotovení:
Marcela Krybusová

Toto usnesení ze dne 16. 9. 2015, čj30 D 1002/2007-33, nabylo právní moci dne 16. 9. 2015. Doložku připojila dne 23. 9. 2015 Marcela Krybusová

Honková Radka

Od: Bokol Roman <roman.bokol@asental.eu>
Odesláno: 25. dubna 2016 9:52
Komu: Honková Radka
Předmět: RE: Pozemek Ostrava

Dobrý den

Děkuji za zprávu. Společnost má schválenou cenu, jak jsme uvedli. Za cenu ZP nemá o daný pozemek zájem.

Přeji hezký zbytek dne.



Roman Bokol

Specialista prodeje

Asental Services s.r.o.
Gregorova 2582/3
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Mobil: +420 724 348 205
roman.bokol@asental.eu
www.asental.eu

Upozornění: Tato zpráva je určena pouze adresátovi, příp. adresátům a její obsah je důvěrný. Pokud jste tuto zprávu obdrželi omylem, informujte o tom prosím odesílatele na původní emailové adrese. Zprávu laskavě odstraňte z Vašeho systému a zamezte, aby se dostala do dispozice dalších osob.

Tato zpráva je běžnou obchodní komunikací; nejedná se o právní jednání směřující k uzavření smlouvy (o návrh na uzavření smlouvy), nejedná se o projev souhlasu s návrhem na uzavření smlouvy (přijetí nabídky) ani o podání nového návrhu na uzavření smlouvy (podání nové nabídky). Tato zpráva není pro odesílatele ani pro adresáta právně závazná, pokud nebude oboustranně písemně potvrzena.

From: Honková Radka [<mailto:Radka.Honkova@opava-city.cz>]
Sent: Monday, April 25, 2016 8:20 AM
To: Bokol Roman <roman.bokol@asental.eu>
Subject: Pozemek Ostrava

Dobrý den,

Ve věci jednání o případném prodeji pozemku parc.č. 4044 k.ú. Slezská Ostrava, zasíláme přílohou znalecký posudek s cenou administrativní a cenou obvyklou na předmětný pozemek. Dle znaleckého posudku je zřejmé, že vámi navržená cena 50000,- Kč neodpovídá ceně obvyklé v místě a čase.

V případě, že máte o předmětný pozemek zájem, prosím vyjádřete se k ceně pozemku.

Děkuji, s pozdravem

Ing. Radka Honková
vedoucí odd. správy a evidence pozemků
odbor majetku města pracoviště Krnovská 71C

Honková Radka

Od: Bokol Roman <roman.bokol@asental.eu>
Odesláno: 26. listopadu 2015 14:00
Komu: Honková Radka
Předmět: FW: pozemek parcela č. 4044

Dobrý den vážená slečno Honková

K případu MMOP 125044/2015/28655/2015/MMI

O pozemek parcela č. 4044 v kú: Slezská Ostrava máme zájem za předpokladu, že kupní cena včetně nákladů z naší strany nepřesáhne 50.000,-Kč.

Pokud je to reálné dle vašeho znaleckého posudku, můžeme v obchodním případě dále pokračovat.

Přeji úspěšný a krásný zbytek dne.

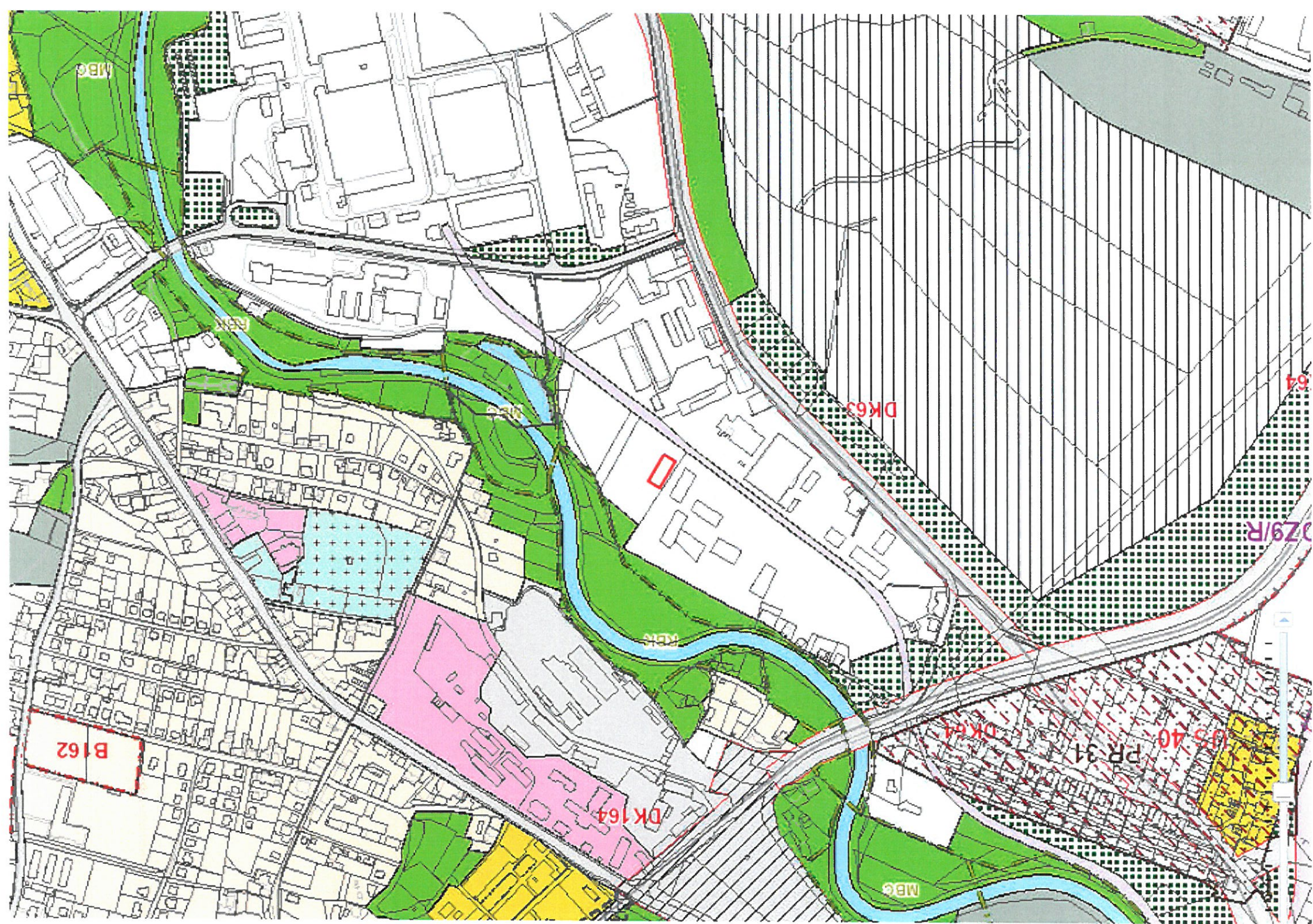
Roman J. Bokol
Specialista prodeje

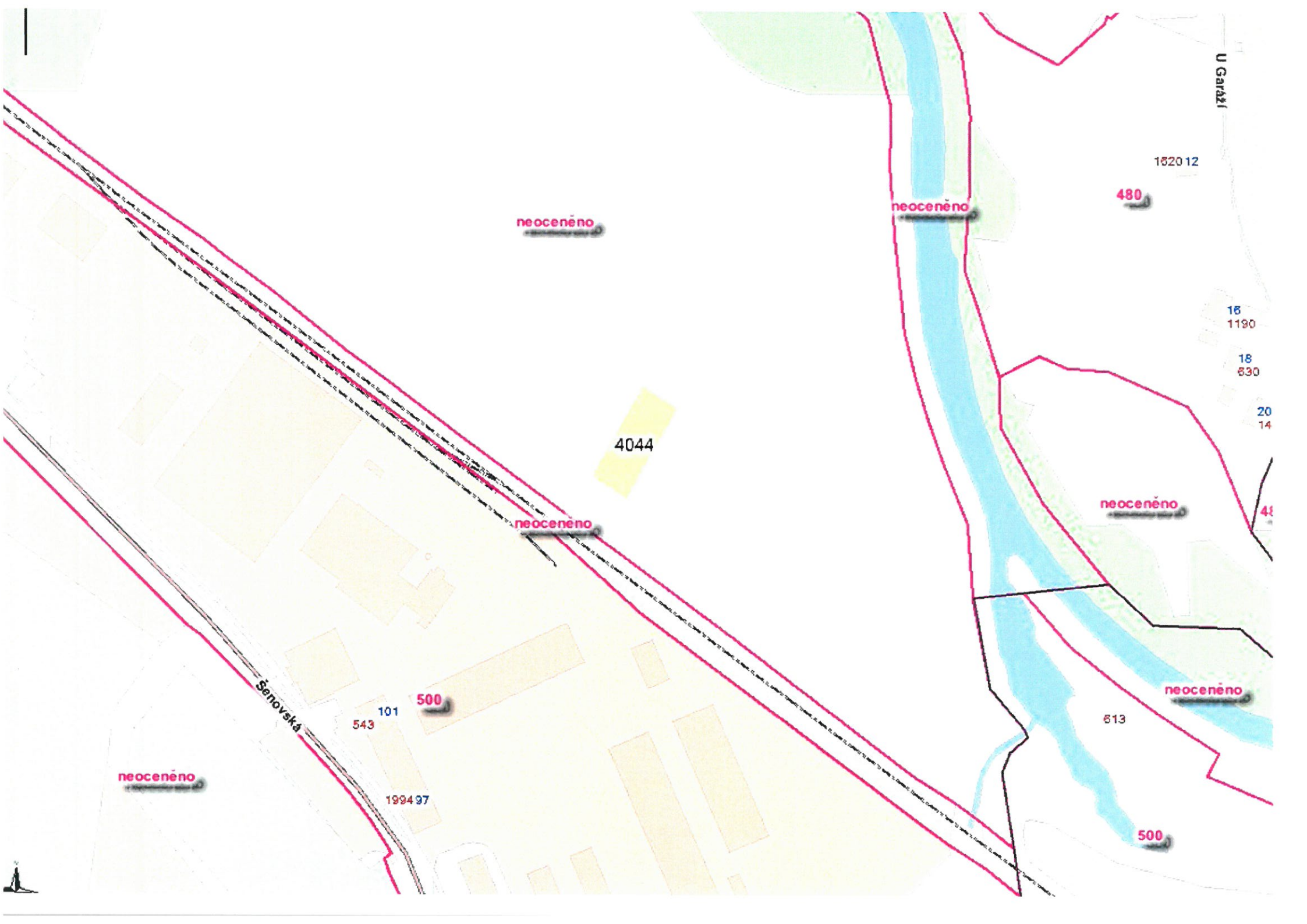
Asental Land, s.r.o.
Gregorova 2582/3
702 00 Ostrava
Mobil.: +420 724 348 205
e-mail: roman.bokol@asental.eu


ASENTAL
www.asental.eu









U Garží

1820 12

480

neoceněno

neoceněno

18
1190

18
630

20
14

4044

neoceněno

neoceněno

41

neoceněno

Šenovská

500

101

543

1994 37

613

500

neoceněno



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2562-29-16

o ceně nemovitosti - pozemek parc.č. 4044 - ostatní ploch o výměře 808 m², včetně případného příslušenství, vše v obci Ostrava, katastrální území Slezská Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 1073.

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti ke dni 1.4.2016 dle aktuálního cenového předpisu a odhad ceny obvyklé pro potřeby zadavatele ocenění.

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 1.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivo Furmančík
Zborovská 2460/32
702 00 Ostrava

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 9.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenění nemovitosti, cena administrativní a cena obvyklá - pozemku parc.č. 4044 zapsaného na listu vlastnictví č. 1073 pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, včetně příslušenství, práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemek parc.č. 4044
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Slezská Ostrava 702 00 Ostrava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Slezská Ostrava
Počet obyvatel:	294 200

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.4.2016 za přítomnosti zástupce zadavatele ocenění.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slezská Ostrava, list vlastnictví č. 1073, vyhotovený dne 7.4.2016 včetně snímku z katastrální mapy s vyznačením umístění oceňovaných nemovitostí. (internetová verze)

Mapový výstup z aktuální cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy platné od 1.1.2016 včetně podkladů z územně plánovací dokumentace - územní plán obce.

Místní šetření s prohlídkou a zaměřením nemovitostí bylo provedeno dne 8.4.2016.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava, vlastnictví:
výhradní

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Slezská Ostrava je jako vlastník předmětných nemovitostí zapsán na LV č. 1073.

6. Dokumentace a skutečnost

Cena obvyklá

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, v § 2 vysvětluje pojem obvyklé ceny. „Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji (pronájmu) 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 mimořádné obliby”.

Při stanovení obvyklé (tržní) hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní, mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu nákladového ohodnocení (je stanovena věcná hodnota nemovitostí), výnosovou metodu a srovnávací metodu. Tržní hodnota (obvyklá cena) je pak stanovena odborným odhadem vycházejícím z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Jako základního podkladu je využito hodnot, získaných uvedenými metodami.

Metoda porovnávací

Porovnávací hodnota (srovnávací) je výsledkem porovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí včetně cen pronájmů obdobného charakteru, přičemž je nutno respektovat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitostí. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích je nutno využít přiměřeně i relevantních nabídkových cen realitních kanceláří a zvážit vývojové trendy na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

V principu jde o vyhodnocení cen nedávno prodaných či k prodeji nabízených srovnatelných nemovitostí, což pak představuje hodnotu, za kterou by nemovitost mohla být prodána, , aniž by k tomu byli prodávající nebo kupující nuceni okolnostmi.

Vzhledem k typu nemovitosti, rozvinutému trhu a účelu ocenění se jedná o rozhodující metodu pro stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 4044

Oceňovaný pozemek o celkové výměře 808 m² je nezastavěný, povrch pozemku je zatravněn trvalým travním porostem a je součástí většího územního celku travních ploch jež tvoří veřejně přístupnou zeleň. V sousedství se nachází plochy zastavěné a užívané jako zóna LP.

Předmětný pozemek není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy, dle územního plánu se jedná o pozemek zastavitelný - zóna LP.

Odhad ceny obvyklé

Předmětný pozemek je dle aktuálního územního plánu obce součástí většího územního celku určeného pro využití jako zóna se smíšené zástavby lehkého průmyslu. (LP).

Sousedící pozemky tímto způsobem již využívány (LP) jsou oceněny v cenové mapě ve skupině parcel s přiřazenou cenou 500,-Kč/m². Cenová mapa je tvořena na podkladě realizovaných prodejů pozemků v nedávné minulosti. S ohledem na zjištěné skutečnosti, odborném posouzení a analýze realitního trhu s porovnatelnými pozemky v širším kontextu, odhaduji cenu obvyklou-tržní, předmětné parcely č. 4044 - ostatní plocha o celkové výměře 808 m² na částku v souladu s cenovou mapou, 500,-Kč/m². Při celkové výměře 808 m² pak na celkovou hodnotu 404 000,-Kč.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemek parc.č. 4044 - ocenění administrativní
- 1.2 Ocenění cenou obvyklou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 4044

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - Vlivy snižující cenu - Oblast v ohrožení lokálními povodněmi z titulu sousedství vodního toku.	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

i = 1

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,850 = \mathbf{0,765}$$

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]	
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	1 510,-	0,765	0,300	346,55	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	4044	808,00	346,55	280 012,40
Stavební pozemek - celkem			808,00	m ²	280 012,40

Pozemky - zjištěná cena = 280 012,40 Kč

1.2. Odhad ceny obvyklé

Předmětný pozemek je dle aktuálního územního plánu obce součástí většího územního celku určeného pro využití jako zóna se smíšené zástavby lehkého průmyslu. (LP).

Sousedící pozemky tímto způsobem již využívány (LP) jsou oceněny v cenové mapě ve skupině parcel s přiřazenou cenou 500,-Kč/m². Cenová mapa je tvořena na podkladě realizovaných prodejů pozemků v nedávné minulosti. S ohledem na zjištěné skutečnosti, odborném posouzení a analýze realitního trhu s porovnatelnými pozemky v širším kontextu, odhaduji cenu obvyklou-tržní, předmětné parcely č. 4044 - ostatní plocha o celkové výměře 808 m² na částku v souladu s cenovou mapou, 500,-Kč/m². Při celkové výměře 808 m² pak na celkovou hodnotu : **404 000,-Kč.**

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemků cenou administrativní

1.1. Pozemky

280 012,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

280 012,40 Kč

Výsledná cena administrativní

280 010,- Kč

Odhad výsledné ceny obvyklé-tržní

404 000,- Kč

V Ostravě 9.4.2016

Ing. Ivo Furmančík
Zborovská 2460/32
702 00 Ostrava

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004 pod č.j.Spr 2562/2004 pro obory: 1/ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, 2/stavebnictví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2562-29-16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 29-16.

