

## **Žadatel:**

**Věc:** Žádost o odkoupení pozemku v zahrádkové osadě

## **Předmět:**

Na základě žádosti jednoho z uživatelů zahrádek v ZO Karlovecká (žadatel má zájem o koupi zahrádky, kterou užívá jako člen osady více než 20 let) byli osloveni i další členové osady (celkem 3 zahrádky). Všichni mají zájem o koupi, jeden ze zájemců žádá o možnost splátek. V minulosti byl u prodeje pozemků v ZO Stará Silnice schválen i prodej formou splátek.

Předseda osady nemá námitek s prodejem.

**MK 18.12.2018** doporučuje prodej za cenu dle znaleckého posudku spolu s ostatními pozemky v ZO

## **Stanoviska:**

OHA: nemá námitek s prodejem – viz. příloha

**Cena:** dle znaleckého posudku, tj. 390,00 Kč/m<sup>2</sup>

**MK:** 20.5.2019 doporučuje prodej pozemků za cenu dle znaleckého posudku s možností splátek  
Hlasování: 8-0-0

**RMO:** 26.6.2019, schvaluje záměr, č.u: 734/18/RM/19, 1a)

**Zveřejněno:** 399/19 (18.7. – 5.8.2019)

## **ZMO:**

**GINIS:** smlouvy prošly systéme GINIS bez připomínek



\*MMOPP00HZJMV\*

## KUPNÍ SMLOUVA

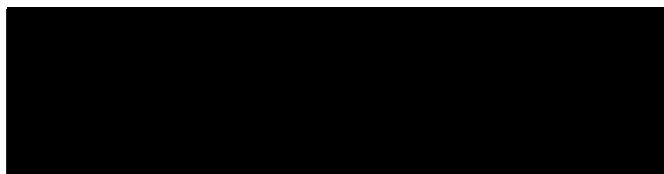
### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Se sídlem:** Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
**IČ, DIČ:** 00300535, CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007106191  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

**Kupující:**

Datum narození:

Oba bytem:



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2051/44**, zahrada, o výměře 218 m<sup>2</sup>, který leží v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícím za podmínek uvedených v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého společného jmění manželů.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **85.020,- Kč** včetně DPH a byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 409-6/2019 ze dne 17. 2. 2019, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“).
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu část nákladů na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.133,- Kč včetně DPH (dále také jen „**část nákladů na vypracování znaleckého posudku**“).
3. Kupní cena předmětného pozemku a část nákladů na vypracování znaleckého posudku jsou ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, cenou včetně 21 % DPH. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den předání nemovité věci do užívání nebo den doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, nebo den přijetí úplaty na toto plnění, a to ten den, který nastane dříve. Prodávající vystaví a doručí kupujícímu do 15 dnů ode dne přijetí úplaty daňový doklad.

4. Kupní cenu včetně části nákladů na vypracování znaleckého posudku, celkem tedy **86.153,- Kč**, uhradili kupující před podpisem této smlouvy prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

#### Článek V. **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících 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 zavazují zaplatit kupující.

#### Článek VI. **Daňové souvislosti**

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

#### Článek VII. **Ostatní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku nezávaznou žádně věcné ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy (PID smlouvy: MMOPP00BWG0F) ze dne 16. 11. 2011 (dále také jen „**Nájemní smlouva**“) uzavřené mezi statutárním městem Opavou, jako pronajímatelem, a Českým zahrádkářským svazem, základní organizace Opava-město (dnes Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Opava Město), se sídlem Olomoucká 503/30, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 70944695, jako nájemcem. Prodávající prohlašuje, že nájem založený Nájemní smlouvou bude ukončen ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva ke všem pozemkům uvedeným v Nájemní smlouvě ve prospěch nových vlastníků.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícím za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku 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 VIII. **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Kupující, jakožto manželé, se zavazují splnit povinnosti pro ně vyplývající z této smlouvy společně a nerozdílně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. 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 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.

8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 18. 7. 2019 do 5. 8. 2019 pod pořadovým číslem 399/19.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .... ZM 19, odst. ., písm. .).

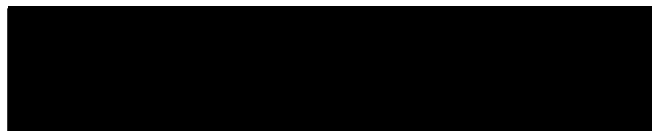
V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

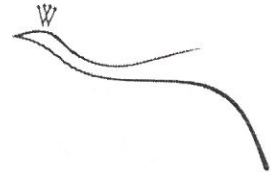
Za prodávajícího:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor



# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



Horní nám. 69, 746 01 Opava  
Odbor majetku města  
Magistrátu města Opavy



MMOPX01M1KJX

Váš dopis zn:

Ze dne:

Naše značka: MMOP 52471/2019/

Vyřizuje: Taťána Tomšíková

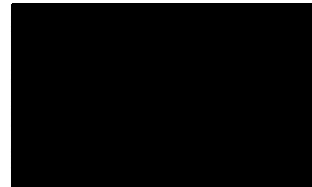
Pracoviště: Krnovská 71C

Telefon: 553 756 818

Fax: 553 756 141

E-mail: tatana.tomsikova@opava-city.cz

Datum: 29.04.2019



## Nabídka prodeje pozemku

Dobrý den,  
na základě žádosti [REDACTED] o koupi pozemku – zahrádky jsme nechali vypracovat znalecký posudek pro zjištění kupní ceny. Podmínkou prodeje zahrádky bylo oslovit i ostatní zahrádkáře v dané lokalitě. Kupní cena Vámi užívaného pozemku ( parc.č.2051/44, k.ú. Opava – Předměstí ) dle ZP činí 85.020,00 Kč.  
V případě zájmu o koupi, Vás žádáme o odsouhlasení kupní ceny.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

odbor majetku města

Magistrátu města Opavy

Horní nám. 69, 746 01 Opava

IČ: 00300535, DIČ: CZ00300535, č.ú.: 27-1842619349/0800 (výdajový), č.ú.: 19-1842619349/0800 (příjmový)

Taťána Tomšíková  
referent odd. správy a evidence pozemků  
odbor majetku města  
pracoviště Krnovská 71C

SOUHLASÍME S KOUPI ZA NAVRŽENOU  
KUPNÍ CENU. PLATBA HOTOVĚ.



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 409-6/2019

O ceně pozemků p.č. 2051/42 zahrada, 2051/43 zahrada, 2051/44 zahrada k.ú. Opava-Předměstí



**Účel ocenění:** (ocenění stávajícího stavu)

**Objednavatel :** Statutární město Opava  
Horní náměstí 69, 74626 Opava

**Zhotovitel:** Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava  
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:  
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA	Viz závěr posudku
--------------	-------------------

Datum místního šetření: 17.2.2019 Stav ke dni : 17.2.2019

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 6.3.2019

Ing. Lumír Šebrle

## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí  
Adresa nemovité Karlovecká, 746 01 Opava  
věci:

#### Vlastnické a evidenční údaje:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, podíl 1 / 1



## Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1878 ze dne- vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 17.2.2019

### Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

## Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 019 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav		Budoucí stav		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		okrajová část - smíšená zástavba		
<b>Přístup k pozemku</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

## Celkový popis:

Jedná se o pozemky, na kterém se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody vybudovaným nájemci napojeném na soukromou vodovodní přípojku v majetku jiného subjektu, než jsou nájemci zahrádek. Užitečná voda je brána z přepadu rezervního vodárenského zdroje. Rovněž byl v minulosti nájemci proveden rozvod NN, na který jsou napojeny jednotlivé zahrádky. Pozemky se nachází v poměrně úzkém pruhu mezi komunikací Karlovecká a ochrannou protipovodňovou hrází řeky Opavy přímo pod vedením VN v jeho ochranném pásmu. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

## Silné stránky

Pozemky jsou určeny platným ÚP pro zahrádkářské kolonie. na pozemcích je vybudován rozvod vody a elektro.

## Slabé stránky

Úzký pruh bezprostředně vedle místní poměrně frekventované komunikace a ochrannou protipovodňovou hrází řeky Opavy. Pozemky se nachází přímo pod vedením VN v jeho ochranném pásmu.

## Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Část pozemku 2051/42 je zatížena věcným břemenem vedení vodovodní, kanalizační přípojky a přípojky NN k sociálnímu zařízení řidičů MHD. Kromě toho nad pozemky prochází několik vzdušných vedení VN.

### **Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

## **B. OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava - Předměstí

### **Věcná břemena oceňovaná samostatně**

1. Věcné břemeno

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 2051/42, 2051/43, 2051/44

#### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava-Předměstí

#### **3. Věcná břemena**

3.1. Věcné břemeno na pozemku p.č. 2051/42

## **C. OCENĚNÍ**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 2051/42 zahrada, 2051/43 zahrada, 2051/44 zahrada k.ú. Opava-Předměstí

Adresa předmětu ocenění: Karlovecká  
746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 57 019

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 179,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - železniční trať.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zahrádkářská osada.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,081$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,636$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,623$$

### **1. Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava - Předměstí**

Jedná se o pozemky, na kterých se nachází zahrádkářská osada s výstavbou zahrádkářských chatků a dalších objektů jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno rozvodem vody napojeným na soukromou vodovodní přípojku v majetku jiného vlastníka. Rovněž je vybudován rozvod NN a napojení. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad. Rozvody a stavby, oplocení byly vybudovány nájemci pozemku. Pozemky se nachází přímo pod vedením VN v jeho ochranném pásmu.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,588$

#### **Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 179,-	0,50	0,588	1,000		346,63

Index trhu  $I_t$  je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	2051/42	319	346,63		110 574,97
§ 9 odst. 2	zahrada	2051/43	387	346,63		134 145,81
§ 9 odst. 2	zahrada	2051/44	218	346,63		75 565,34
Jiné pozemky - celkem			924		<b>320 286,12</b>	

**Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava - Předměstí = 320 286,12 Kč**  
**- zjištěná cena celkem**

#### **Věcná břemena oceňovaná samostatně**

##### **1. Věcné břemeno**

Jedná se o umístění vodovodní, kanalizační a přípojky NN k sociálnímu zázemí řidičů MHD, které částečně zasahuje do pozemku 2051/42.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Pozemek p.č. 2051/2:

Výměra: 319,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 5,- Kč/m<sup>2</sup>

Sjednané nájemné: 319,00 m<sup>2</sup> \* 5,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 595,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

1 595,- Kč/rok \* 05 % = 79,75 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79,75 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

79,75 Kč \* 5 let = 398,75 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 398,75 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky 2051/42, 2051/43, 2051/44

### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
Celková výměra pozemků			0	Hodnota pozemků celkem	0

### 2. Porovnávací hodnota

#### 2.1. Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava-Předměstí

#### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o pozemky 2151/42, 2151/43, 2151/44, na kterých se nachází zahrádky s výstavbou zahrádkářských chatek a dalších objektů jednotlivých uživatelů. Pozemky jsou oploceny plotem z pletiva na ocelových sloupcích. Zásobování vodou je řešeno napojením na soukromou vodovodní přípojku v majetku jiného vlastníka. Napojení na elektro v této zahrádkářské lokalitě je provedeno. Dle platného ÚP se jedná o plochy zahrádkářských osad.

Plocha pozemku: 924,00 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

Název:	3, Pozemek zahrádky
Lokalita:	Ostroj
Popis:	Pozemek zahrádky se starší dřevěnou boudou bez dalšího vybavení
Pozemek:	391,00 m <sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - Horší		0,90		Zdroj: Prodej 2017
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Lepší		1,05		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Lepší		1,02		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
172 800	391	442	0,96	424

<b>Název:</b>	<b>4, Pozemek zahrádky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Otická			
<b>Popis:</b>	Pozemek zahrádky s novější dřevěnou boudou			
<b>Pozemek:</b>	301,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - Horší		0,85		Zdroj: Prodej 2017
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,95		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,98		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,95		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	301	664	0,75	498

<b>Název:</b>	<b>5, Pozemek zahrádky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Otická			
<b>Popis:</b>	Pozemek zahrádky se novější dřevěnou chatkou.			
<b>Pozemek:</b>	279,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - Horší		0,85		Zdroj: Neuvedeno
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Horší		0,95		
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,98		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
K6 Vybavenost - Horší		0,95		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
150 000	279	538	0,75	404

<b>Název:</b>	<b>4, Pozemek zahrádky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Stará silnice			
<b>Popis:</b>	Pozemek zahrádky s dřevěnou chatkou.			
<b>Pozemek:</b>	260,00 m <sup>2</sup>			

<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - Horší		0,95		Zdroj: Neuvedeno	
K2 Velikost - Vyhovující		1,00			
K3 Tvar pozemku - Horší		0,95			
K4 Inženýrské sítě - Lepší		1,05			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018		1,00			
K6 Vybavenost - Srovnatelná		1,00			
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
99 900	260	384	0,95	365	

<b>Název:</b>	<b>5, Pozemek zahrádky</b>				
<b>Lokalita:</b>	Kateřinky				
<b>Popis:</b>	Pozemek zahrádky, dokoupení části pozemku.				
<b>Pozemek:</b>	106,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Lokalita - Horší		0,90		Zdroj: Neuvedeno	
K2 Velikost - Vyhovující		1,00			
K3 Tvar pozemku - Horší		0,95			
K4 Inženýrské sítě - Horší		0,98			
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018		1,00			
K6 Vybavenost - Srovnatelná		1,00			
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
47 700	106	450	0,84	378	

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zahrádkářská osada, která se nachází na oceňovaných pozemcích na ulici Karlovecká Pozemky zahrádek jsou napojeny na elektro, je vybudován rozvod vody napojený na soukromou přípojku v majetku jiného vlastníka. Tyto rozvody byly vybudovány nájemci zahrádek. Pozemky jsou porovnávány s konkrétními prodeji konkrétních zahrádek v jiných lokalitách, kde tyto už jsou vlastněny soukromými fyzickými osobami a jsou tyto zahrádky prodávány za tržní ceny. Pro porovnání byly vybírány vzorky spíše s nižší vybaveností vzhledem k tomu, že oceňovány jsou pozemky bez vlivu staveb a vybavení vybudovaných jinými vlastníky. Různost vybavení, dostupnost MHD, možnost parkování je zohledněna v koeficientu vybavenost. Možnosti napojení na sítě jsou zohledněny v koeficientu inženýrské sítě. Minimální cena 1m<sup>2</sup> je 365,- Kč, maximální 498,- Kč, průměrná 414,- Kč. Odhadovaná cena 1m<sup>2</sup> těchto pozemků se dle názoru znalce nachází pod průměrem srovnávaných pozemků vzhledem k poloze v těsné blízkosti frekventované komunikace a přímo pod vedením VN v jeho ochranném pásmu. Je odhadnuta ve výši 390,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	365 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	414 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	498 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena	390 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	924,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>360 360 Kč</b>

### 3. Věcná břemena

#### 3.1. Věcné břemeno na pozemku p.č. 2051/42

Jedná se o umístění vodovodní, kanalizační a přípojky NN k sociálnímu zázemí řidičů MHD, které částečně zasahuje do pozemku 2051/42.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Pozemek 2051/42:

Výměra: 319,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 5,- Kč/m<sup>2</sup>

Sjednané nájemné: 319,00 m<sup>2</sup> \* 5,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 595,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

1 595,- Kč/rok \* 05 % = 79,75 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79,75 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

79,75 Kč \* 5 let = 398,75 Kč

**Ocenění věcného břemene činí = 398,75 Kč**

### D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č. p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava - Předměstí 320 286,10 Kč

**Výsledná cena - celkem: 320 286,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 320 290,- Kč**

slovy: Třistadvacettisícdevětdevadesát Kč

#### Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno 398,80 Kč

**Věcná břemena oceňovaná samostatně - celkem: 398,80 Kč**

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 2051/42, 2051/43, 2051/44 360 360,- Kč

##### 2. Porovnávací hodnota



2.1. Pozemky p.č. 2051/42, 2051/43, 2051/44 k.ú. Opava-Předměstí 360 360,- Kč

### 3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno na pozemku p.č. 2051/42 398,80 Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**320 290 Kč**

slovy: Třistadvacettisícdevětšedesát Kč

Porovnávací hodnota	360 360 Kč
Věcné břemeno	399 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaných pozemků bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků se stejným využitím. Obvyklá jednotková cena byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací, tj.390,-Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklá cena jednotlivých pozemků bude propočítána v závěru posudku.

## Obvyklá cena

**360 360 Kč**

slovy: Třistašedesátisícetřistašedesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

## Závěr

Na základě ocenění jsou ceny jednotlivých pozemků propočítány takto:

**Administrativní cena pozemku p.č. 2051/42 k.ú Opava-Předměstí zjištěná ke dni odhadu:**

**110.575 - 399 =110.176,-Kč**

slovy: jednostodesettisícstosedmesátšest- Kč

**Administrativní cena pozemku p.č. 2051/43 k.ú Opava-Předměstí zjištěná ke dni odhadu:**

**134.146,-Kč**

slovy: jednostřicetčtyřitisícstočtyřicetšest,- Kč

**Administrativní cena pozemku p.č. 2051/44 k.ú Opava-Předměstí zjištěná ke dni odhadu:**

**75.565 -Kč**

slovy: sedmdesátpěttisícpětšedesátpět,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku p.č. 2051/42 k.ú Opava-Předměstí ke dni odhadu:**

$$319 \text{ m}^2 \times 390,- \text{ Kč/m}^2 = 124.410 - 399 = 124.011,- \text{ Kč}$$

slovy: jednostodvacetčtyřtisícjedenáct,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku p.č. 2051/43 k.ú Opava-Předměstí ke dni odhadu:**

$$387 \text{ m}^2 \times 390,- \text{ Kč/m}^2 = 150.930,- \text{ Kč}$$

slovy: jednostopadesáttisícdevětsetřicet,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku p.č. 2051/44 k.ú Opava-Předměstí ke dni odhadu:**

$$218 \text{ m}^2 \times 390,- \text{ Kč/m}^2 = 85.020,- \text{ Kč}$$

slovy: osmdesátpěttisícdvacet,- Kč

V Opavě 6.3.2019

Ing. Lumír Šebrle  
U Švédské kaple 45  
747 05 Opava  
telefon: 734 462 558  
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

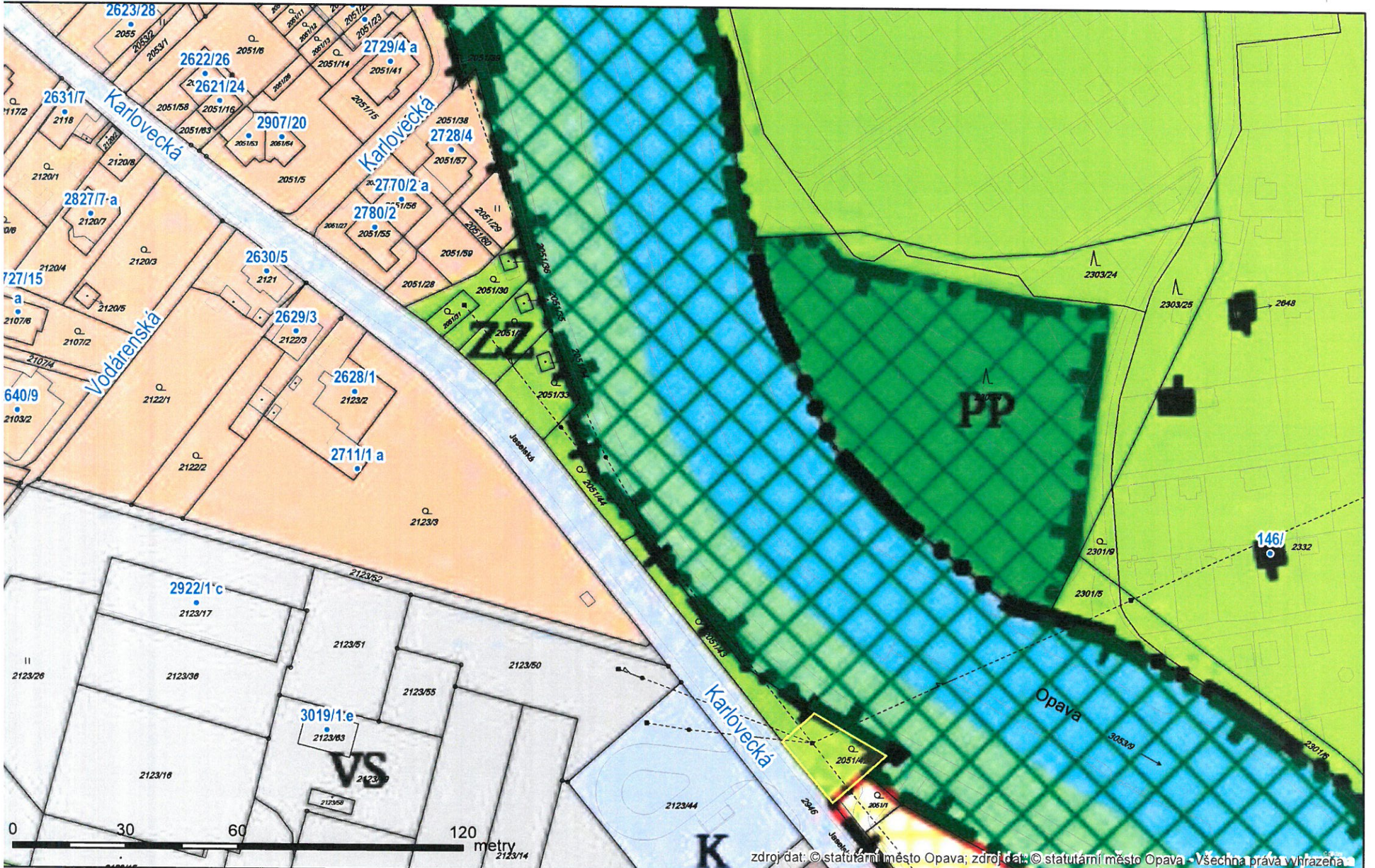
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 409-6/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 409-6/2019.

**E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí L.V. 3618	3
Fotodokumentace	1







Odbor HAŮP MŮO keker'  
kennitel k řákovu prodzie  
předvítného rozcluhy  
29.10.2018 by. a. h. P. Stojan  
*[Signature]*