



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/m²

MK: 20.5.2019 doporučuje prodej pozemků za cenu dle znaleckého posudku s možností splátek

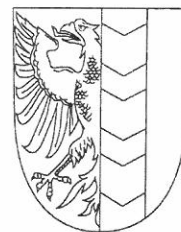
Hlasování: 8-0-0

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



MMOPP00HZJNQ

KUPNÍ SMLOUVA A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

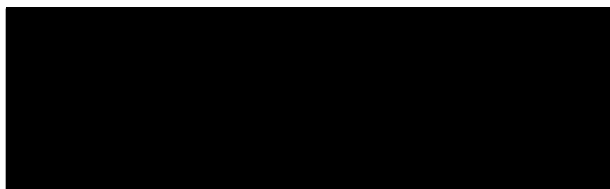
Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol 9087106193
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

Kupující:

Bytem:

Datum narození:

E-mail:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2051/43**, zahrada, o výměře 387 m², který leží v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **150.930,- 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 zpracování 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 vyrozumění, 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. Kupující část kupní ceny ve výši 45.280,- Kč (tj. 30 % z kupní ceny) včetně části nákladů na vypracování geometrického plánu a znaleckého posudku, celkem tedy **46.413,- Kč**, již zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
Zbývající část kupní ceny ve výši **105.650,- Kč** (dále také jen „**zbytek kupní ceny**“) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 30. 9. 2029 v pravidelných ročních splátkách ve výši **10.565,- Kč** splatných vždy do 30. 9. daného kalendářního roku počínaje rokem 2020.
5. Kupující se zavazuje příslušné splátky zbytku kupní ceny, vyčíslené v odstavci 4 tohoto článku smlouvy, platit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
6. Prodávající a kupující se dohodli, že nesplní-li kupující některou splátku zbytku kupní ceny řádně a včas, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení celého zbytku kupní ceny do 1 měsíce ode dne, kdy prodávající toto právo u kupujícího uplatnil. Prodávající může toto právo uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.

Článek V. Zástavní smlouva

1. Prodávající a kupující se dohodli, že kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch prodávajícího k zajištění dluhu kupujícího spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy zástavní právo k předmětnému pozemku, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka uvedené zatěžované nemovité věci.
2. Kupující se zavazuje, že do splnění svého dluhu spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny uvedený v článku IV. odst. 4 této smlouvy nepřevéde vlastnické právo k předmětnému pozemku na jiného bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Poruší-li kupující tuto povinnost, zavazuje se zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1/2 (jedné poloviny) kupní ceny, kterou má dle článku IV. odst. 1 této smlouvy za nabytí předmětného pozemku zaplatit.
3. Prodávající a kupující se dohodli, že v případě, že zápis vkladu zástavního práva k předmětnému pozemku ve prospěch prodávajícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí 1**“), bude kupující povinen zbytek kupní ceny, který by byl dle článku IV. odst. 4 této smlouvy jinak oprávněn platit ve splátkách, zaplatit prodávajícímu najednou do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí 1 prodávajícímu.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv dle této smlouvy k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII. Daňové souvislosti

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

Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné 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 530/30, 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 uvedených 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 prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv dle této smlouvy k předmětnému pozemku 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 2**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, 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 2.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv 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 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 povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 18. 7. 2019 do 5. 8. 2019 pod pořadovým číslem 399/19.
8. 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



Tomšíková Taťána

Od: [REDACTED]
Odesláno: 29. dubna 2019 17:36
Komu: Tomšíková Taťána
Předmět: Re: prodej pozemku

Dobrý den. V případě, že by byla možnost splátek bych zájem o koupi měl. Děkuji [REDACTED]

----- Původní e-mail -----

Od: Tomšíková Taťána <Tatana.Tomsikova@opava-city.cz>

Komu: [REDACTED]

Datum: 29. 4. 2019 12:28:14

Předmět: prodej 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 dle ZP činí u pozemku parc.č. 150.930,00 Kč.

V případě zájmu o koupi, Vás žádáme o odsouhlasení kupní ceny.

S pozdravem

Taťána Tomšíková

referent odd. správy a evidence pozemků

odbor majetku města

pracoviště Krnovská 71C

Magistrát města Opavy

Horní náměstí 69

746 26 Opava

tel: +420 553 756 818

fax: +420 553 756 141

email: tatana.tomsikova@opava-city.cz

www.opava-city.cz

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 jednají 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 věci: Karlovecká, 746 01 Opava

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"/> 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"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <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				
Přístup k pozemku	<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 chatek 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. Užitková 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/m²

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 _i
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 _i
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 ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	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			320 286,12

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 m²

Jednotková cena: 5,- Kč/m²

Sjednané nájemné: 319,00 m² * 5,- Kč/m² = 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 ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	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 chatků 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 m²

Srovnatelné nemovité věci:

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

Použité koeficienty:				
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		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
172 800	391	442	0,96	424

Název:	4, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky s novější dřevěnou boudou			
Pozemek:	301,00 m ²			
Použité koeficienty:				
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		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	301	664	0,75	498

Název:	5, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Otická			
Popis:	Pozemek zahrádky se novější dřevěnou chatkou.			
Pozemek:	279,00 m ²			
Použité koeficienty:				
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		
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
150 000	279	538	0,75	404

Název:	4, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Stará silnice			
Popis:	Pozemek zahrádky s dřevěnou chatkou.			
Pozemek:	260,00 m ²			

Použité koeficienty:				
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		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
99 900	260	384	0,95	365

Název:	5, Pozemek zahrádky			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek zahrádky, dokoupení části pozemku.			
Pozemek:	106,00 m ²			
Použité koeficienty:				
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		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
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 1m² je 365,- Kč, maximální 498,- Kč, průměrná 414,- Kč. Odhadovaná cena 1m² 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/m².

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

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

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

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 m²

Jednotková cena: 5,- Kč/m²

Sjednané nájemné: 319,00 m² * 5,- Kč/m² = 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: Třistadvacetisícdvěstědevadesát 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/m². Obvyklá cena jednotlivých pozemků bude propočítána v závěru posudku.

Obvyklá cena

360 360 Kč

slovy: Třistašedesátisícšestšedesát 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: jednostřicetčtyřtisícstočtyřicetšest,- Kč

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

75.565 -Kč

slovy: sedmdesátpěttisícpětsetšedesátpět,- 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



Znalecká doložka:	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.
--------------------------	---

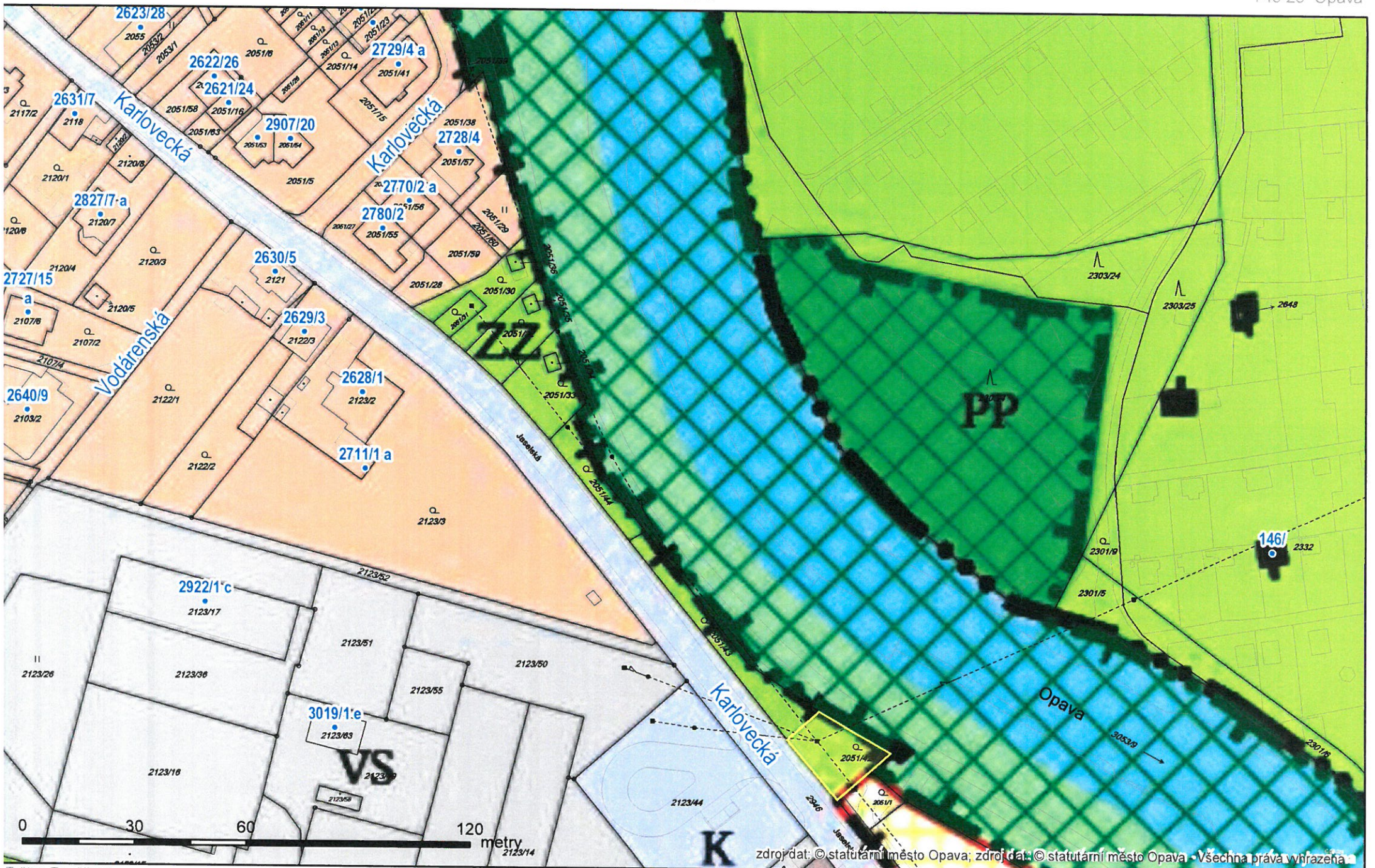
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 409-6/2019 znaleckého deníku.

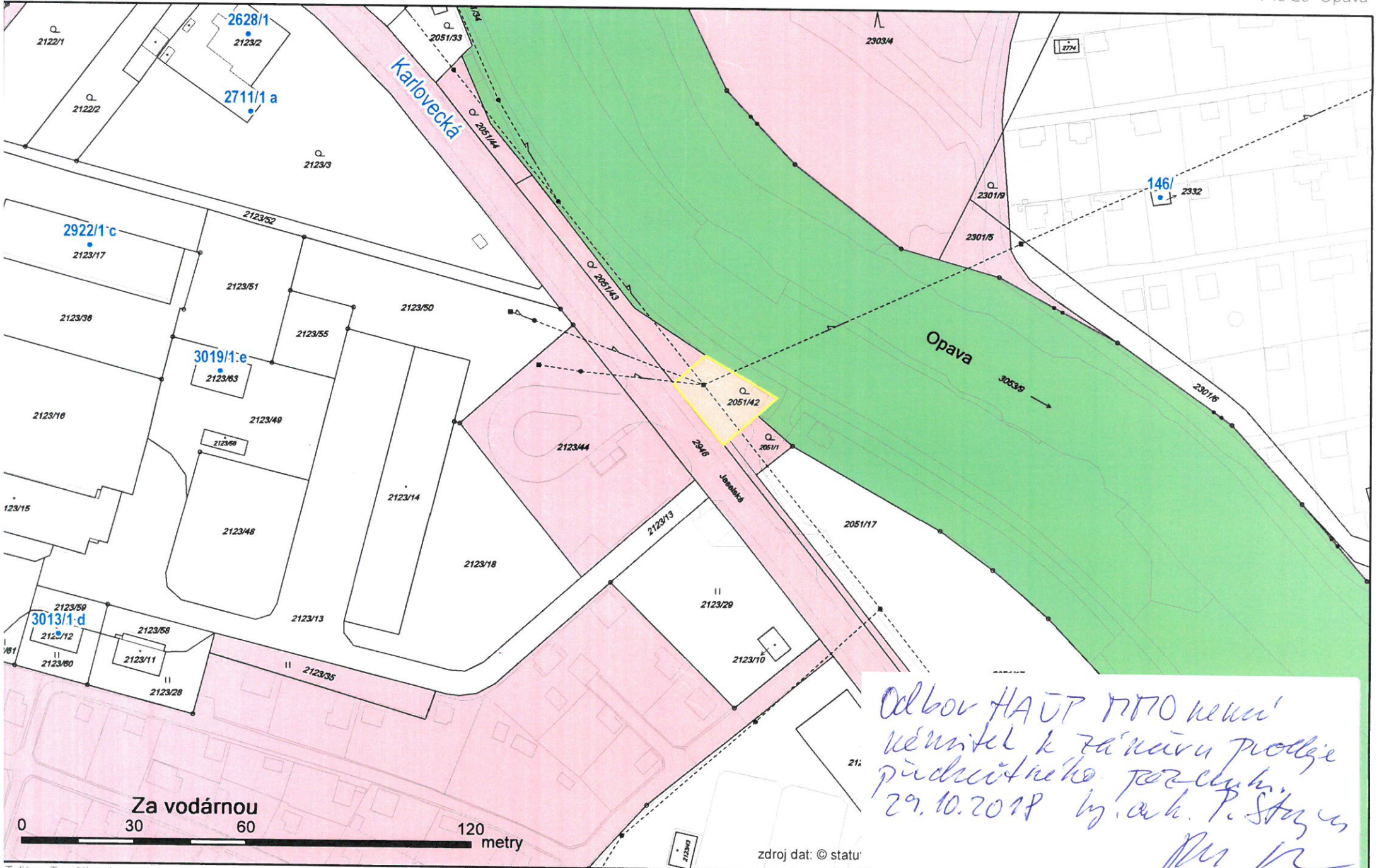
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 409-6/2019.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

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







Odbor HAŮP MŮRO KUKU
kennitel k zápisu prodávě
přidruženého pozemku
29.10.2018 by. arch. P. Stojan
[Signature]