

Žadatel: Obec Neplachovice

Věc: prodej podílu o velikosti 2/65 na pozemku parc. č. 7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení a podílu o velikosti 2/65 na pozemku parc.č. 6/4 ostatní plocha - pohřebiště, vše katastrální území Neplachovice

Předmět: Statutární město Opava je vlastníkem podílu o velikosti 2/65 na pozemku parc. č. 7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení a podílu o velikosti 2/65 na pozemku parc.č. 6/4 ostatní plocha - pohřebiště, vše katastrální území Neplachovice,

Jedná se o podíl na pozemku, který je součástí hřbitova a nachází se ve funkčním celku s místním kostelem a podíl na budově - zděném objektu v areálu hřbitova, který v minulosti sloužil jako márnice. Nyní je obcí Neplachovice využíván k příležitostnému uskladnění materiálu.

Vzhledem k tomu, že obec Neplachovice má zájem podíly odkoupit, byly zpracovány znalecké posudky č. 464-37/2020 a č. 464-36/2020 na podíly na obou nemovitostech. Podíl na pozemku parc.č. 7 a budově márnice je stanoven ve výši 2.470,00 Kč a podíl na pozemku parc.č. 6/4 je stanoven ve výši 17.930,00 Kč. Vedení města na svém jednání dne 8. 12. 2020 doporučilo podíly odprodat za polovinu ceny znaleckého posudku, tedy za 10.200,00 Kč (1.235,00 Kč za pozemek s budovou a 8.965,00 Kč za pozemek pohřebiště). Statutární město Opava nemá potřebu k dalšímu podílovému spoluvlastnictví na budově a pozemku, který je využíván výhradně obcí Neplachovice..

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

RMO: 20.1.2021, schvaluje záměr

Zveřejněno: č.35/21 (21.1. – 6.2.2021)

ZMO:

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



MMOPP00LJUAA

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
variabilní symbol pro pozemky: 9007106412
variabilní symbol pro budovu: 9198000053
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
dále také jen „**prodávající**“

Kupující: Obec Neplachovice
Se sídlem: Na Návsi 16, 747 74 Neplachovice
IČ, DIČ: 00561193, CZ00561193
ID datové schránky: vrkbsav
Zastoupen: Danou Schreierovou, starostkou
dále také jen „**kupující**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem podílu o velikosti **2/65 pozemku parc. č. 6/4**, ostatní plocha, o výměře 2375 m² a podílu o velikosti **2/65 pozemku parc. č. 7**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 29 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, občanská vybavenost, vše ležící v katastrálním území **Neplachovice** (dále také jen „**předmět prodeje**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětu prodeje kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětu prodeje byla stanovena dohodou a činí **10.200,00Kč**. Tato částka je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozena od daně z přidané hodnoty. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
2. Pro daňové a účetní účely smluvní strany uvádějí, že kupní cenu stanovili tak, že podíl na budově, jež je součástí pozemku parc. č. 7 v katastrálním území Neplachovice ocenili částkou 1.135,00 Kč a podíly na pozemcích parc. č. 6/4 a parc. č. 7 v katastrálním území Neplachovice částkou 9.065,00 Kč.
3. Kupní cenu předmětu prodeje ve výši 10.200,- Kč, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilními symboly uvedeným tamtéž.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch kupujícího 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 VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádné ani obligační práva a závazky,
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětu prodeje dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětu prodeje a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětu prodeje kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětu prodeje 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 ji bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. 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 vlastnického práva 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 vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jeho uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmět prodeje byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 21. 1. 2021 do 6. 2. 2021 pod poř. č. 35/21.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM .., odst. ..).
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Obce Neplachovice dne usnesením číslo ZM .., odst. ..).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Dana Schreierová
starostka

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 463-36/2020

O ceně podílu 2/65 na pozemku p.č. 7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p./č.e, k.ú. Neplachovice



Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
74626 Opava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro prodej

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., 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz
IČ: 75434741 DIČ:

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 10.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

- 1, Cena dle platného cenového předpisu.
- 2, Odhad ceny obvyklé.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl 2/65 na pozemku p.č. 7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p./č.e, k.ú. Neplachovice

Adresa předmětu ocenění: Kostelní
747 74 Neplachovice

LV: 368

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Neplachovice

Katastrální území: Neplachovice

Počet obyvatel: 950

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 076,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 370,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.12.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1, Výpis LV č. 368 pro k.ú. Neplachovice
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 8.12.2020

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.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, podíl: 2 / 65

Obec Neplachovice, Na Návsi 16, 747 74 Neplachovice, LV: 368, podíl: 63 / 65

6. Celkový popis nemovité věci

Objekt bývalé márnice se nachází v oploceném areálu hřbitova v Neplachovicích. Neplachovice jsou obcí, která se nachází cca 9 km západně od Opavy. Má 950 obyvatel. V obci se nachází škola, školka, pošta, ambulance lékařů. V obci je zřízen veřejný vodovod, rozvod plynu, splašková kanalizace s ČOV.

Jedná se o zděný objekt v areálu hřbitova, se sedlovou střechou, stáří cca 90 let, který v minulosti sloužil jako márnice. Nyní slouží k příležitostnému uskladnění materiálu. Budova není napojena na žádné sítě. Odvod dešťových vod do trativodu.

7. 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 prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Hřbitov Neplachovice, bývalá márnice
2. Pozemek p.č.7 k.ú.Neplachovice

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,631}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,612}$$

1. Hřbitov Neplachovice, bývalá márnice

Zděná budova se sedlovou střechou, která v minulosti sloužila jako márnice. Zdivo režné s nátěrem, vnitřní omítky vápenné. Podlaha betonový gletovaný potěr, po vnitřním obvodu obklady do výše cca 1m. Okna dřevěná jednoduchá s mříží. Střecha sedlová, krytina plechové šablony. Klempířské výrobky z pozinkovaného plechu s nátěrem. Je prováděna určitá záchovná údržba (střecha). Na obvodovém zdivu patrné mapy od vzlínající vlhkosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: B. budovy nebytové ostatní
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1NP	4,6*5,1+2,32*2,13*2,32	= 34,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	34,92 m ²	2,85 m	99,52

Součet	34,92 m ²	99,52
--------	----------------------	-------

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 99,52 / 34,92 = 2,85 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 34,92 / 1 = 34,92 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Horní stavba	(4,6*5,1) *2,85+(2,32*2,13)*2,43	=	78,87 m ³
Zastřešení	4,6*5,1*1,5/2	=	17,60 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Horní stavba	NP	78,87 m ³
Zastřešení	NP	17,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		96,47 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	dřevěné trámové s podhledem, betonové	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	plechové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	Vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady původní	S	100
10. Schody:	chybí	C	100
11. Dveře:	dýhované	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah:	betonový potěr	S	100
15. Vytápění:	chybí	C	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce:	S	21,80	100	1,00	21,80
3. Stropy:	S	11,90	100	1,00	11,90
4. Krov, střecha:	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech:	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody:	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Vytápění:	C	4,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	3,10	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	2,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	3,40	100	1,00	3,40
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7729

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 830,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1090
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7729
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 141,26
Plná cena: 96,47 m ³ * 4 141,26 Kč/m ³	=	399 507,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,2 \% / 100)$

* 0,308
= 123 048,26 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $123\ 048,26 * 2 \% =$

- 2 460,97 Kč
= 120 587,29 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

* 0,612

Cena stavby CS

= 73 799,42 Kč

Hřbitov Neplachovice, bývalá márnice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 73 799,42 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 65

Hřbitov Neplachovice, bývalá márnice - zjištěná cena

= 2 270,75 Kč

2. Pozemek p.č.7 k.ú.Neplachovice

Pozemek pod budovou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,631$

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: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo hřbitova	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,631 = 0,606$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	370,-	0,606		224,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	7	29	224,22	6 502,38
Stavební pozemek celkem			29		6 502,38
Pozemek p.č.7 k.ú.Neplachovice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	6 502,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 65
Pozemek p.č.7 k.ú.Neplachovice - zjištěná cena celkem				=	200,07 Kč

C. REKAPITULACE

1. Hřbitov Neplachovice, bývalá márnice	2 270,80 Kč
2. Pozemek p.č.7 k.ú.Neplachovice	200,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 470,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 470,- Kč**

slovy: Dvatisícečtyřístasedmdesát Kč

Závěr:

Vzhledem k tomu, že s takovými objekty se na trhu běžně neobchoduje, není dost dobře možné dohledat prodeje srovnatelných objektů. Cenu stanovenou dle platného cenového předpisu lze v tomto případě považovat za cenu obvyklou.

Podíl 2/65 na pozemku p.č. 7 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p./č.e k.ú. Neplachovice.

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

2.470,- Kč

slovy: Dvatisícečtyřístasedmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

2.470,- Kč

slovy: Dvatisícečtyřístasedmdesát ,- Kč

V Opavě 10.12.2020

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



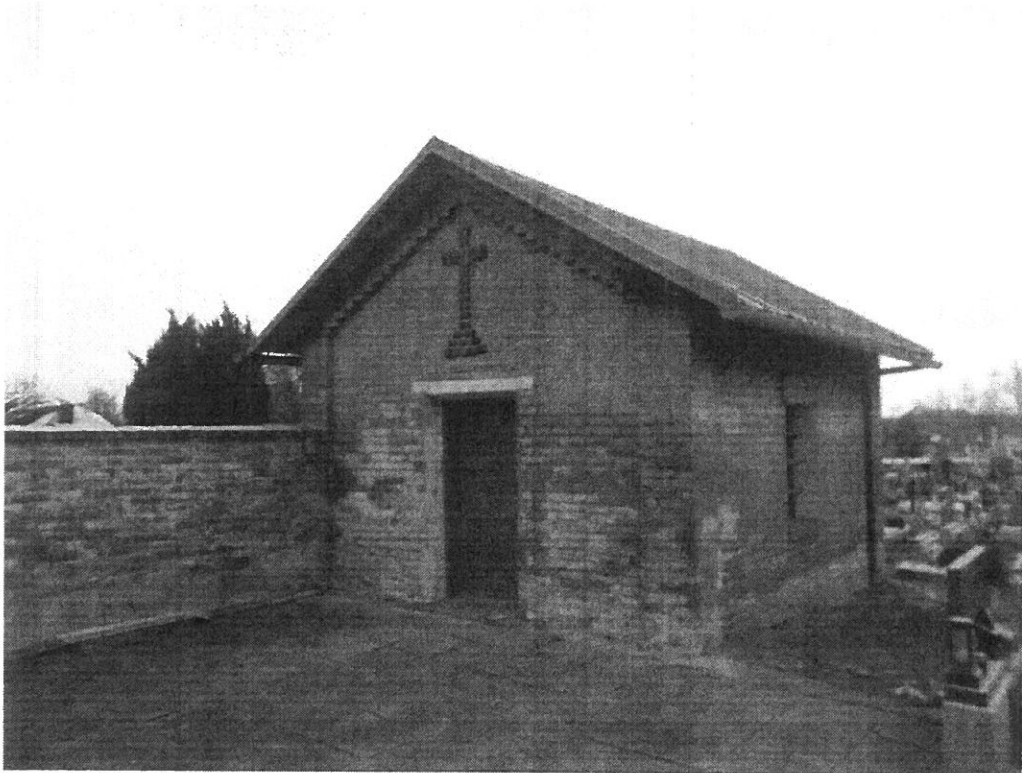
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 463-36/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 463-36/2020.

Fotodokumentace:



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 464-37/2020

O ceně podílu 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. Neplachovice



Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
74626 Opava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro prodej

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., 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz
IČ: 75434741 DIČ:

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Opavě 10.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

- 1, Cena dle platného cenového předpisu.
- 2, Odhad ceny obvyklé.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. Neplachovice
Adresa předmětu ocenění: Neplachovice
747 74 Neplachovice
LV: 368
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Neplachovice
Katastrální území: Neplachovice
Počet obyvatel: 950

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 076,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{370,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.12.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1, Výpis LV č. 368 pro k.ú. Neplachovice
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 8.12.2020

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.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, LV: 368, podíl: 2 / 65

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek, který je součástí hřbitova v Neplachovicích a nachází se ve funkčním celku s místním kostelem. Jsou na něm hroby a obslužný chodník hřbitova s veřejným osvětlením.

7. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. Neplachovice

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,676}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,614}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,669}$$

1. Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. Neplachovice

Jedná se o pozemek, který je součástí hřbitova v Neplachovicích a nachází se ve funkčním celku s místním kostelem. Jsou na něm hroby a obslužný chodník hřbitova s veřejným osvětlením.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,676}$$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_p = 0,990 * 0,990 * 0,676 = 0,663$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	370,-	0,663		245,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	6/4	2 375	245,31	582 611,25
Stavební pozemek celkem			2 375		582 611,25

Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. = **582 611,25 Kč**

Neplachovice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 65

Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú.

Neplachovice - zjištěná cena celkem

= 17 926,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. Podíl 2/65 na pozemku 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú.
Neplachovice

17 926,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

17 926,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 930,- Kč

slovy: Sedmnácttisícdevětsetřicet Kč

Závěr:

Vzhledem k tomu, že s takovými pozemky se na trhu běžně neobchoduje, není dost dobře možné dohledat prodeje srovnatelných pozemků. Cenu stanovenou dle platného cenového předpisu lze v tomto případě považovat za cenu obvyklou.

Podíl 2/65 na pozemku p.č. 6/4 ostatní plocha pohřebiště k.ú. Neplachovice.

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

17.930,- Kč

slovy: Sedmnácttisícdevětsetřicet,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

17.930,- Kč

slovy: Sedmnácttisícdevětsetřicet,- Kč

V Opavě 10.12.2020

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



D. 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. 464-37/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 464-37/2020.

Fotodokumentace:



