

Žadatel: ZO ČZS Stará silnice, osada Filípkova

Věc: Žádost o odkoupení pozemku v zahrádkové osadě

Předmět:

Členové ZO Stará silnice v roce 2017 odkoupili od SMO část pozemků v osadě Filípkova. Konkrétně se jednalo o pozemek parc.č. 1079/241, k.ú. Kateřinky u Opavy. Zbýlá část zahrádkové osady byla tehdy ve vlastnictví soukromé osoby. V roce 2021 jsme ji získali do vlastnictví, formou směny s [REDACTED]

ZO ČZS Stará silnice tady požádala o odkoupení zbylé části osady

Konkrétně se jedná o pozemky parc.č. 1079/55, 1079/337, 1079/338, 1079/339, 1079/340, 1079/341, 1079/342, 1079/343, 1079/344, 1079/345, 1079/346 a 1079/347 k.ú. Kateřinky u Opavy.

Dle územního plánu se pozemky nacházejí v ploše zemědělské zahrady.

Cena: dle ZP: 540,00 Kč/m² (629.530,00 Kč)

**MK: 21.3.2022 doporučuje prodej za cenu nového znaleckého posudku
Hlasování: 11-0-0**

Zveřejněno: č. 753/22 (13.12. – 29.12.2022)



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00M0X27

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. s. značka
odbor majetku města		-33-
Došlo:	21. 02. 2022	Zprac.
Č.j.:	24038/2022	Sk. znifh.
Přílohy	1 Poč. lis. 1	

sp. zn. 4530 / 2022 / 1771

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	ZO ČZS Stará silnice	Příjmení	OPAVA - JABLON		
Titul před		Titul za		Datum narození	

Adresa trvalého pobytu

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ
Telefon	E-mail	Dat. schránka

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo	1079/55	m ²	1162	kultura	zahradka	Katastr	Kateřinky u Opavy
2:	Parcela číslo		m ²		kultura		Katastr	
3:	Parcela číslo		m ²		kultura		Katastr	

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

ČZS - ZO Stará silnice, Opava - Jablon žádá o prodej uvedeného pozemku do vlastnictví členů ČZS, kteří jej v současné době užívají k zahradkářské činnosti.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.





Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3293/28/2022

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1079/55 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.



Objednatel posudku:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Účel posudku:

Č.j. 3293/29/2022.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 29.3.2022 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 30.03.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1079/55 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Pro stanovení obvyklé ceny budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.03.2022 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1878, ze dne 29.3.2022;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Opavy;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1079/55
Adresa předmětu ocenění:	Filipkova 747 05 Opava
LV:	1878
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	55 996
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 098,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 1079/55 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1079/55 – se nachází v okrajové části města Opavy, v k.ú. Kateřinky u Opavy, okr. Opava. Přístup k oceňovanému pozemku je přímo z veřejné asfaltové komunikace – ul. Filipkova. V místě je možné napojení na veřejné ing. sítě. Oceňovaný pozemek se nachází v zahrádkářské osadě. Na pozemku se ke dni ocenění nacházejí stavby zahrádkářských chat s příslušenstvím (vedlejší stavby, zpevněné plochy, přípojky ing. sítí, oplocení, apod). Dle zadání objednatele tohoto znaleckého posudku nejsou tyto stavby předmětem tohoto ocenění. Oceňovaný pozemek má užší, protáhlý, přibližně obdélníkový tvar, pozemek je rovinný.

Oceňovaný pozemek se dle platného územního plánu města nachází v plochách zemědělských – ZZ – zahrady. Využití hlavní dle územního plánu: - zahrady se stavbami pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků - zastavěná plocha do 25 m²; - studny, skleníky, pergoly, pařeniště. Využití přípustné: - oplocení - stávající stavby pro rodinnou rekreaci – chaty, rekreační domky, zahrádkářské chaty; - odstavné plochy pro automobily uživatelů zahrady; - stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek; - komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací plochy.

3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č. 1079/55

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

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

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: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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 vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,874}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,874}$$

1. Pozemek parc.č. 1079/55

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,901}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Úzký protáhlý tvar pozemku.	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V sousedství oceňovaného pozemku výrobně skladovací objekt s výrazně negativním vlivem..	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,670 * 0,901 = 0,586

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	1 098,-	0,586		643,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1079/55	1 162	643,43	747 665,66
Stavební pozemek - celkem			1 162		747 665,66

Pozemek parc.č. 1079/55 - zjištěná cena celkem = 747 665,66 Kč

Rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 1079/55 747 666,- Kč

Výsledná cena - celkem: 747 666,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 747 670,- Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetšedmtisícšestsetšedmdesát Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2018 (V-11683/2018-806), ul. Filípkova, Opava-Kateřinky. Pozemek parc.č. 1079/329 (108m²). Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě na okraji města. Stavba zahrádkářské chaty na pozemku nebyla předmětem prodeje. Pozemek je dle územního plánu určen v plochách zemědělských-zahrady.

Realizovaný prodej 11/2018: 48.600,- Kč (= 450,- Kč/m² plochy pozemku)

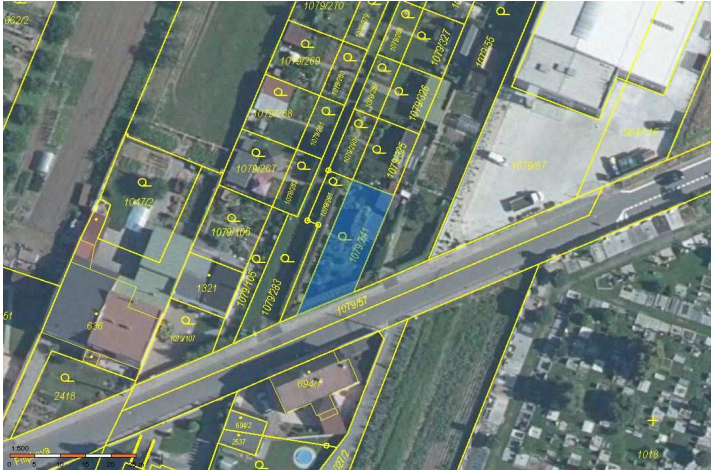
Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití a tvar, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 540,- Kč/m² plochy pozemku.

2. srovnatelná nemovitost



3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2018 (V-11751/2018-806), ul. Filípkova, Opava-Kateřinky. Pozemek parc.č. 1079/241 (223m²). Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě na okraji města. Stavba zahrádkářské chaty na pozemku nebyla předmětem prodeje. Pozemek je dle územního plánu určen v plochách zemědělských-zahrady.

Realizovaný prodej 11/2018: 100.350,- Kč (= 450,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití a tvar, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 540,- Kč/m² plochy pozemku.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují dle výše uvedené srovnávací analýzy ve výši: 540,- Kč/m² plochy pozemku

1162m² (plochy oceňovaného pozemku parc.č. 1079/55) x 540,- Kč/m² = 627.480,- Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

627.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná (administrativní) cena nemovitosti	747.670,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	627.000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. 1079/55 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 29.3.2022 po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti
627.000,- Kč

slovy: šestsetdvacetsedmtisíc Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3293/28/2022 evidence posudků.

V Hlučíně 30.3.2022

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 1 strana;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Výřez platného územního plánu města + regulativ - 2 strany;
5. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace ze dne 29.3.2022



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2022 08:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy List vlastnictví: 1878
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1079/55	1162	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

o Smlouva směnná č. MMOPP00IYL96 ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 11:14:54. Zápis proveden dne 04.02.2022.

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava
V-571/2022-806
RČ/IČO: 00300535

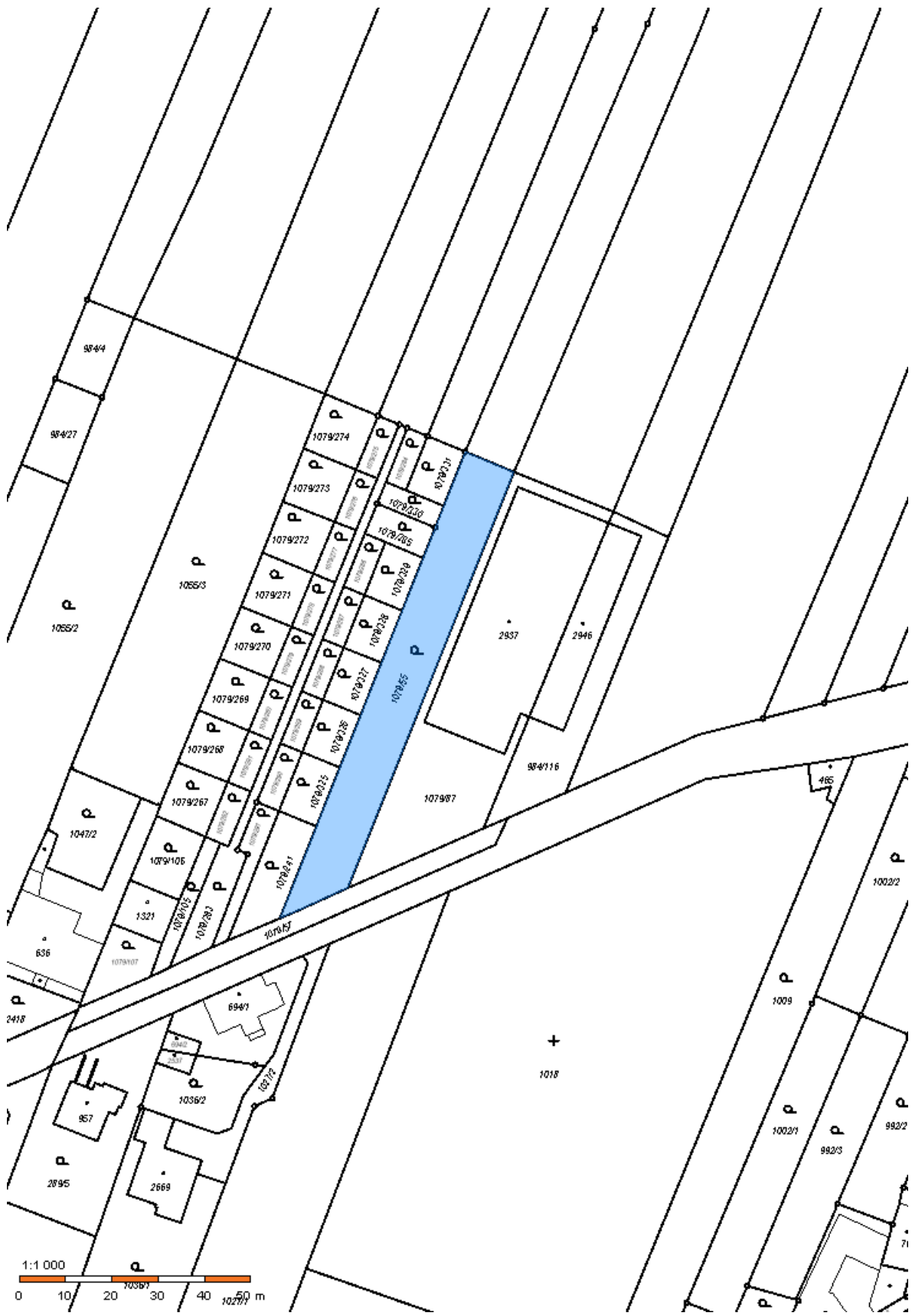
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1079/55	51100	1162

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.03.2022 09:05:47



Výřez platného územního plánu města



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY (ZZ)

Využití hlavní:

- zahrady se stavbami pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků - zastavěná plocha do 25 m²;
- studny, skleníky, pergoly, pařeniště.

Využití přípustné:

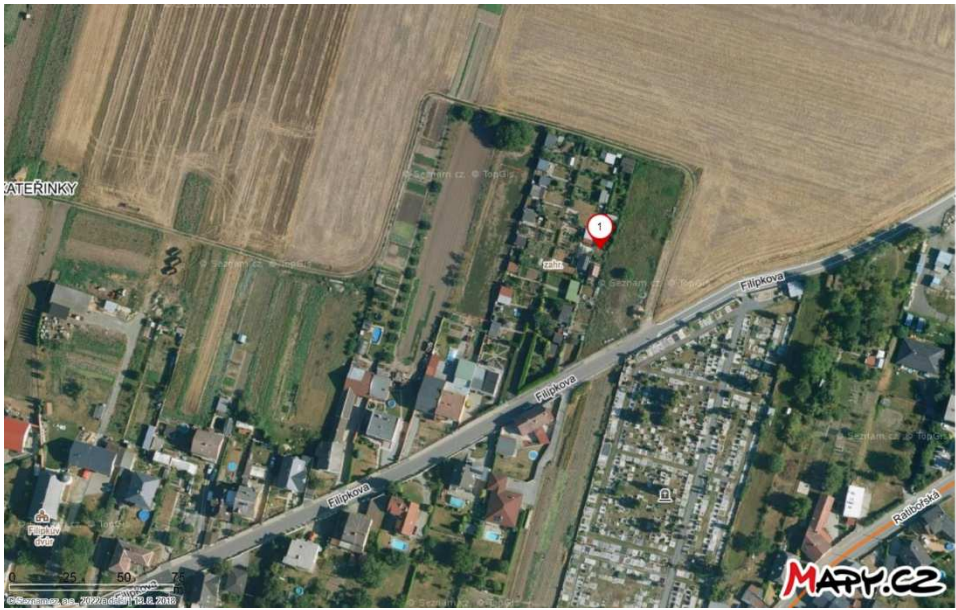
- oplocení
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci – chaty, rekreační domky, zahrádkářské chaty;
- odstavné plochy pro automobily uživatelů zahrady;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací plochy.

Využití nepřipustné:

- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost ;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním nebo přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků zahrad do 15%;
- maximální výška nové zástavby 1 NP a podkrovní.



Hledání Trasa Přihlásit do Moje mapy

Vlastní body

Uložit Sdílet Exportovat Nové body

Nový bod
49.56951046°N, 17.75512855°E
49.9475128N, 17.9202375E

Nápověda · Legenda · Mobil · Reklama · Čeština



Hledání Trasa Přihlásit do Moje mapy

Vlastní body

Uložit Sdílet Exportovat Nové body

Nový bod
49.56951046°N, 17.75512855°E
49.9475128N, 17.9202375E

Nápověda · Legenda · Mobil · Reklama · Čeština