

**DOŠLO DNE: 27.6.2014 ČÍSLO JEDNACÍ: 14824/14**

**Žadatel: DJUSU Opava s.r.o.**

**Bytem: Osadní 869, 170 00 Praha - Holešovice**

**Věc: Prodej části pozemku parc.č. 3053/4 – ostatní plocha,  
k.ú. Opava – Předměstí**

**Předmět a účel:**

Společnost DJUSU požádala o prodej pozemku parc.č. 3053/4, k.ú. Opava – Předměstí ( Na Starém břehu) navazující na své nemovitosti.

*Na základě projednání žádosti společnosti DJUSU s odborem hlavního architekta došlo k přehodnocení žádosti o prodej pozemku na žádost o směnu. SMO převede do vlastnictví společnosti DJUSU část pozemku parc.č. 3053/4 (Na Starém břehu) za pozemek parc.č. 2141/4 a část pozemku parc.č. 3054/4 (Na Hranicích) ve vlastnictví DJUSU, vše v k.ú. Opava – Předměstí. RMO schválila dne 18.8. 2014 záměr směny. Vzhledem k novému jednání dne 10.9.2014 se společností DJUSU v návaznosti na vypořádání pozemků v lokalitě Na Hranicích - Žižkova došlo ke změně návrhu směny na původní žádost o prodej části pozemku označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 3053/34, k.ú. Opava - Předměstí. Rada a zastupitelstvo neschválilo prodej uvedeného pozemku, doporučilo projednat směnu za pozemky v areálu bývalých mlékáren. Na základě jednání se společností DJUSU došlo k rozhodnutí, že navrhovaná směna je bezpředmětná. Navrhujeme tedy původní řešení – prodej pozemku.*

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Cena: 170.000,00 Kč, tj. 939,00 Kč/m<sup>2</sup>- dle znaleckého posudku**

**Stanoviska:**

**OHA: - doporučuje prodej viz. příloha**

**RMO: 22.9.2014, schvaluje záměr, č.u: 3240/89 RM14, 3a)  
25.2.2015, č.u. 210/8 RM15, bod 2/8, odst.4) neschvaluje prodej, doporučuje  
směnu za pozemky v areálu bývalých mlékáren na Krnovské ulici.**

**Zveřejněno: č. 645/14 (23.9. – 9.10.2014)**

**ZMO: 9.3. 2015, č.u: 57/4 ZM15, 9) neschvaluje prodej**



MMOPP00EDB4A



Statutární město Opava

Horní náměstí 69

746 26 Opava

PID

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: 27. 06. 2014	Zprac. HOK	
Č.j.: 73540/2014	Sk.zvlh.	
Přílohy	/ Poč. lis.	

Sp. Zn. 14824/2014/M11

**Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy****A. Žadatel:** Fyzická osoba Fyzická osoba podnikající Právnícká osoba

<b>Název podnikajícího subjektu</b>		DJUSU Opava, s.r.o.	
<b>IČ</b>	25364791		
Adresa sídla			
Ulice	Osadní	Číslo popisné 869	Číslo orientační 30
Část obce	Praha	Obec Holešovice	PSC 170 00
Telefon	731-656-767	E-mail djusu@djusu.cz	Dat. schránka aahs7w
Kontaktní adresa		<input checked="" type="checkbox"/> Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.	
Ulice	Na Starém břehu	Číslo popisné 2756	Číslo orientační 7
Část obce	Opava	Obec Předměstí	PSC 746 01

**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 3053/4	m <sup>2</sup> 380	kultura ostatní plocha - zeleň	Katastr Opava
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

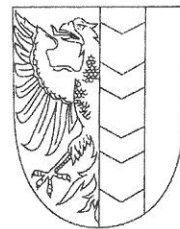
**C. Důvod zájmu o koupi** (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Zeleň - travnatá plocha pravidelně odborně udržovaná zahradnickou firmou a pracovníkem společnosti na vlastní náklady společnosti. Hraničí a splývá s plochou společnosti žadatele p.č. 3053/31 s upraveným ozdobným pruhem levandule, dalších rostlin, ozdobnými křovinami a s dalšími druhy zeleně. Předmětné pozemky p.č. 3053/4 a 3053/31 tvoří sourodý celek.

**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.



MMOPP00EDO5M

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 občanského zákoníku

Článek I.

### Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9007104913**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále jen „prodávající“

Kupující: **DJUSU Opava, s.r.o.**  
Se sídlem: **Osadní 869/30, Holešovice, 170 00 Praha 7**  
IČ: **253 64 791**  
DIČ: **CZ25364791**  
Zastoupen: **Josefem Kurkou, jednatelem**  
Zapsán: **V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 188463**

dále jen „kupující“

#### Článek II.

Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 3053/4, ostatní plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 3618 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Opava-Předměstí**, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5007-5078/2014 ze dne 15. 9. 2014, zhotoveným společností Geopa s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pod čj. 119/2014 dne 23. 9. 2014, byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 3053/4 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 3053/34 o výměře 181 m<sup>2</sup> v katastrálním území Opava-Předměstí. Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

#### Článek III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **pozemek parc. č. 3053/34** o výměře 181 m<sup>2</sup> specifikovaný shora uvedeným geometrickým plánem, v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „předmětný pozemek“) a kupující tento pozemek od prodávajícího kupuje do svého vlastnictví.

#### Článek IV.

Kupní cena předmětného pozemku činí **170.000,-Kč** (slovy: stosedmdesátisickorunčeských) a byla dohodnuta na základě znaleckého posudku č. 2048-079/14 ze dne 5. 11. 2014 vyhotoveného znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou.

Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje z titulu předchozího užívání, že na předmětném pozemku se nenachází stavby nebo inženýrské sítě, u kterých od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby (rozhodující je přitom ten den, který nastal dříve), uplynulo méně než 5 let, a dle dohody s prodávajícím se zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den zápisu změny vlastnického práva nebo den přijetí úplaty, a to ten den, který nastane dříve.

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 3.000,- Kč a na vypracování geometrického plánu ve výši 4.356,- Kč.

Kupní cenu včetně nákladů na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu, tj. celkem 177.356,- Kč, kupující uhradil před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava, číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007104913.

#### Článek V.

Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku nevážnou žádná věcná ani obligační práva, vyjma věcného břemene umístění plynovodní přípojky dle smlouvy o zřízení věcného břemene V 7869/2007 ze dne 15. 11. 2007, právní účinky vkladu ke dni 3. 12. 2007 váznoucího na převáděném pozemku parc. č. 3053/34 ve prospěch kupujícího. Toto břemeno tedy zanikne z důvodu splynutí práv a povinností kupujícího a oprávněného z věcného břemene.

Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přejímá do svého vlastnictví.

Článek VI.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle obecně závazných právních předpisů a veškeré správní poplatky za vklad práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.

Článek VII.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku podají společně.

Článek VIII.

Uzavřením této smlouvy o koupi předmětného pozemku pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Tato smlouva vzniká a nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží kupující, tři vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Záměr Statutárního města Opavy prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 23. 9. 2014 do 9. 10. 2014 pod poř. č. 645/14.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 1., odst. ., písm. .).

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)).

V Opavě dne .....

Za prodávajícího

\_\_\_\_\_  
Bc. Martin Víteček  
primátor

V Opavě dne .....

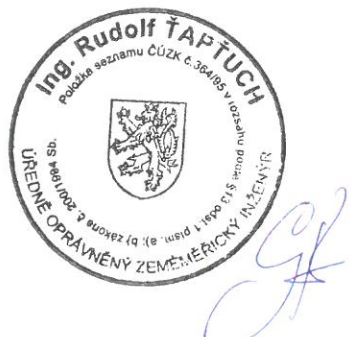
Za kupujícího

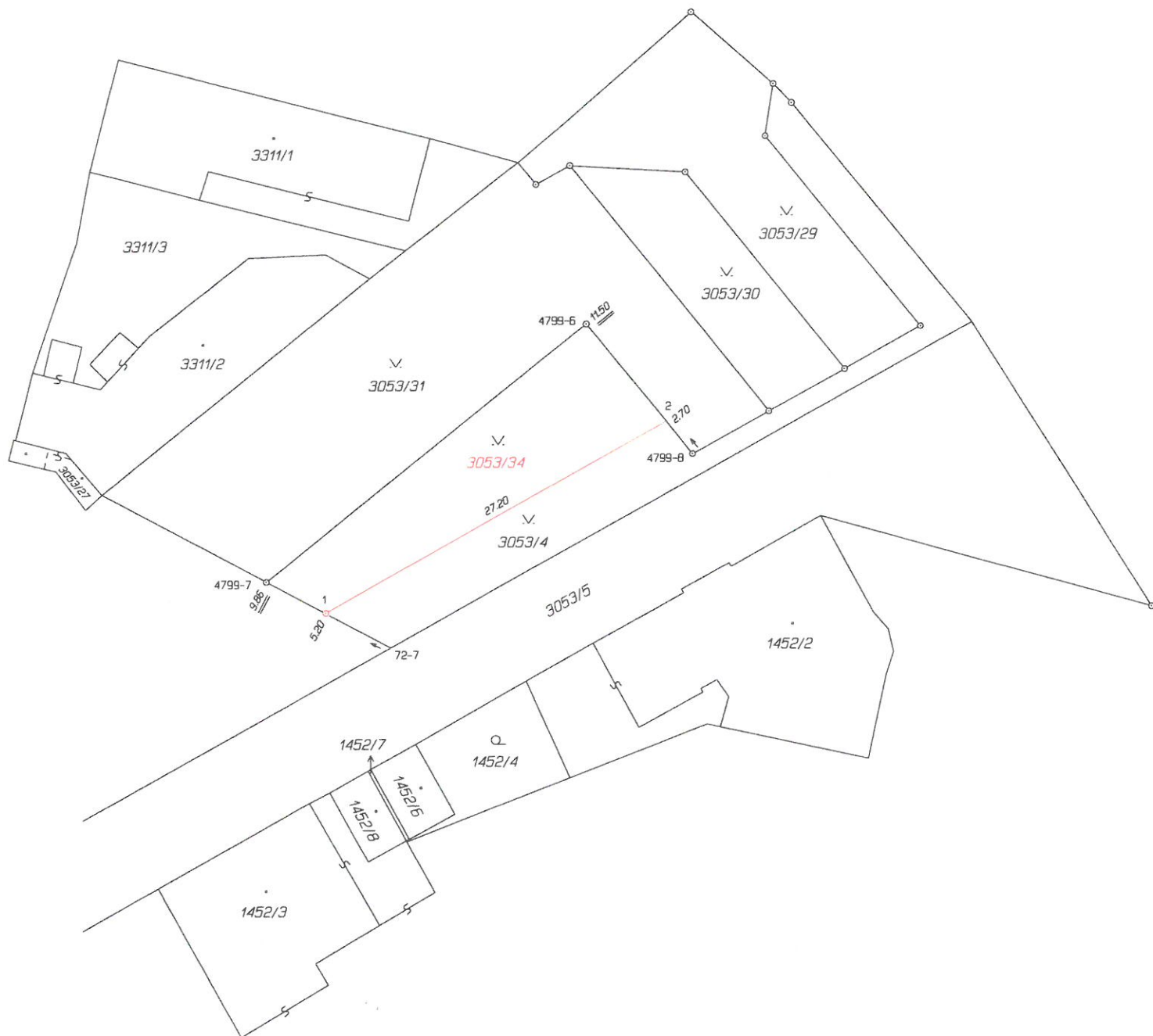
\_\_\_\_\_  
Josef Kurka  
jednatel



1110PP06 EDO5M

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
3053 / 4	3	80	ost. pl.	3053 / 4	1	99	ost. pl.		2					
			zeleň				zeleň							
				3053 / 34	1	81	zeleň		2	3053 / 4	3618	1	81	
	3	80			3	80								

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b>  <i>rozdělení pozemku</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Āaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Āaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>15.9.2014</i> Číslo: <i>145/2014</i>	Dne: <i>23-09-2014</i> Číslo: <i>119/2014</i>
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>GEOPA, s. r. o.</b> Horní náměstí 55 746 01 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>5007 - 5078 / 2014</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1173/2014-806 2014.09.23 13:02:35 CEST	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Opava - Předměstí</i>		
Mapový list: <i>OP 8 - 3 / 32</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <i>dle seznamu souřadnic</i>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN  
 Y X Kód kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Predměstří (711578)				
72-7	496598.34	1087130.64	3	obrubník
4799-6	496584.75	1087108.04	3	hřeb
4799-7	496607.04	1087126.01	3	znak z plastu
4799-8	496577.35	1087117.13	3	.
1	496602.85	1087128.24	3	.
2	496579.17	1087114.89	3	znak na folii

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 2048-079/14**

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitosti – pozemek č. parc. 3053/34  
(nově oddělený z původního pozemku č. parc. 3053/4), vše k. ú. Opava-Předměstí,  
obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

**Objednatel:** Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

**Účel ocenění:** Pro převod vlastnictví.



**Vypracovala:** Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 1, 746 01 Opava.

---

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 5. 11. 2014

*Datum místního šetření:* 5. 11. 2014

*Účastníci místního šetření:* znalec.

V Opavě, dne 5. 11. 2014.

---

*Tento posudek obsahuje 8 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.*



## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemku č. parc. 3053/34 (nově odděleného z původního pozemku č. parc. 3053/4 – viz geometrický plán č. 5007-5078/2014 ze dne 15. 9. 2014), vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Jak je zřejmé z objednávky, posudek bude sloužit pro potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem oceňovaného pozemku.

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek č. parc. 3053/34  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Počet obyvatel: 58.054  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 5. 11. 2014.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 3618 ze dne 14. 10. 2014.
- Kopie katastrální mapy ze dne 14. 10. 2014.
- Kopie územního plánu ze dne 14. 10. 2014.
- Geometrický plán č. 5007-5078/2014 ze dne 15. 9. 2014.
  
- Použitá literatura:
  - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2014b).
  - Teorie oceňování nemovitostí (A. Bradáč, CERM Brno, 2009)
  - Oceňování nemovitostí na tržních principech (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 1996)
  - Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 2004)
  - Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, EKOPRESS Praha, 2006)
  - Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil, Oeconomica Praha, 2007)
  - Základy oceňování nemovitostí (D. Dušek, VŠE Praha, 2006)
  - Oceňování podniku (E. Kislíngrová, C. H. Beck Praha, 2001)
  - Metody oceňování podniku (M. Mařík a kol., EKOPRESS Praha)
  - Nemovitosti, oceňování a právní vztahy (A. Bradáč, J. Fiala, Linde Praha, 1996)



## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 3618, vlastníkem oceňovaného pozemku je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. 3053/34 – ost. plocha – zeleň o výměře 181 m<sup>2</sup>, nově oddělený z původního pozemku č. parc. 3053/4, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava. Oceňovaný pozemek, situovaný v Opavě, část obce Předměstí, na ulici Na Starém břehu, tvoří funkční celek se sousedními pozemky č. parc. 3053/31, č. parc. 3311/2 a s objektem č. p. 2743 – obč. vyb. (vše ve vlastnictví společnosti DJUSU Opava, s. r. o.). V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Jak bylo zjištěno z platného územního plánu obce, pozemek se nachází v zóně AO (území architektonické ochrany).

Jak je zřejmé z podkladů, na oceňované části pozemku č. parc. 3053/34 vázne věcné břemeno ve prospěch DJUSU, s. r. o. (Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 15. 11. 2007, pr. úč. vkladu práva ke dni 3. 12. 2007). S ohledem na informaci objednatele, že oceňovaný pozemek má být prodán společnosti DJUSU, s. r. o. (oprávněný z výše popsaného věcného břemene), lze předpokládat, že věcné břemeno okamžikem koupě zanikne a není tedy předmětem tohoto ocenění. Další věcné břemeno – podzemní vedení kanalizační přípojky (Smlouva o zřízení věcného břemene, pr. úč. vkladu ke dni 26. 5. 2010) nezatěžuje oceňovanou část pozemku (dle sdělení objednatele) a není tedy rovněž předmětem ocenění.

Co se týče rizika povodně, lokalita se nachází v zóně 2 – s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

## **7. Obsah posudku**

- Pozemek č. parc. 3053/34, k. ú. Opava-Předměstí

## **B. Posudek I – administrativní cena**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - pozemek zastavěný stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,884}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,767}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,678}$$



## Pozemek č. parc. 3053/34, k. ú. Opava-Předměstí

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,884$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,767$

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,884 * 1,000 * 0,767 = 0,678$

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,678		935,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3053/34	181,00	935,64	169.350,84
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>169.350,84</b>

Pozemek č. parc. 3053/34 - zjištěná cena = 169.350,84 Kč

### C. Rekapitulace administrativní ceny

Předmět ocenění	
Pozemek č. parc. 3053/34	169.350,80 Kč
<b>Celkem (po zaokrouhlení):</b>	<b>169.350,00 Kč</b>



## D. Závěr posudku I

**Celková administrativní cena** pozemku č. parc. 3053/34, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:

**169.350,- Kč**

t.j.slovy **stošedesátdevěttisícitřístapadesát** korunčeských

## E. Posudek II – obvyklá cena

### 1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu.

Co se týče informací o realizovaných cenách, z vlastní databáze znalecké kanceláře byly vybrány celkem 3 realizované prodeje obdobných pozemků nacházejících se ve srovnatelných lokalitách. V dané lokalitě je již minimum nezastavěných pozemků vhodných k zastavení rezidenčními, příp. komerčně využitelnými stavbami. Tato skutečnost je rovněž patrná z velmi omezené nabídky realitních kanceláří. Obdobné pozemky se běžně samostatně neobchodují, většinou jsou předmětem převodu společně se stavbami na nich stojícími (bez rozlišení ceny). Pokud se obdobné pozemky (zastavěné stavbami rezidenčními, příp. komerčně využitelnými) prodávají, většinou má jejich vlastnictví význam pouze pro úzký okruh kupujících, omezený obvykle na majitele staveb na nich stojících, příp. staveb sousedních.

Pro porovnání byly vybrány 3 obdobné, komerčně využívané pozemky situované v části obce Opava-Předměstí - výběr srovnatelných nabídek byl tedy proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení (sítě), velikost a možnost komerčního užití pozemků.

#### Pozemek č. 1 (realizovaný prodej pozemku):

Obec:	Opava (58.054 obyv.)
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Celková cena:	3.572.924,- Kč
Výměra:	3.809 m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	938,- Kč/m <sup>2</sup>
Zdroj informace:	Usnesení ZMO ze dne 15. 9. 2014, 569/25 ZM 14, bod 1c)

#### Pozemek č. 2 (realizovaný prodej pozemku):

Obec:	Opava (58.054 obyv.)
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Celková cena:	1.428.450,- Kč
Výměra:	1.335 m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	1.070,- Kč/m <sup>2</sup>
Zdroj informace:	Usnesení ZMO ze dne 15. 9. 2014, 568/25 ZM 14, bod 1a)





Pozemek č. 3 (realizovaný prodej pozemku):

Obec: Opava (58.054 obyv.)  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Celková cena: 680.400,- Kč  
Výměra: 756 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 900,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace: Usnesení ZMO ze dne 16. 12. 2013, 427/21 ZM 13, bod 1g)

**2. Vlastní ocenění**

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Váha
1	Opava-Předměstí	938,00	1,00	938,00	1 *)
2	Opava-Předměstí	1.070,00	1,00	1.070,00	1 *)
3	Opava-Předměstí	900,00	1,00	900,00	1 *)

\*) použité váhy zohledňují míru shody s oceňovaným pozemkem

$$\underline{ZC} = (938,00 \cdot 1 + 1.070,00 \cdot 1 + 900,00 \cdot 1) / 3 = \underline{969,33 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: - 3 %  
(zóna 2 – s nízkým nebezpečím výskytu povodně):
- 2) právní vztahy - zástava, VB, nevýhodný pronájem: -
- 3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč]
3053/34	969,33	0,97	940,25	181,00	170.185,27

**3. Rekapitulace obvyklé ceny (po zaokrouhlení):**

- Pozemek č. parc. 3053/34: 170.185,27 Kč

---

**Pozemky – obvyklá cena celkem: 170.000,00 Kč**



## F. Závěr posudku II

**Celková obvyklá cena pozemku č. parc. 3053/34, k. ú. Opava-Předměstí činí ke dni odhadu:**

**170.000,- Kč**

t.j. slovy **stosedmdesáttisíc** korunčeských

V Opavě, dne 5. 11. 2014

## G. Znalecká doložka

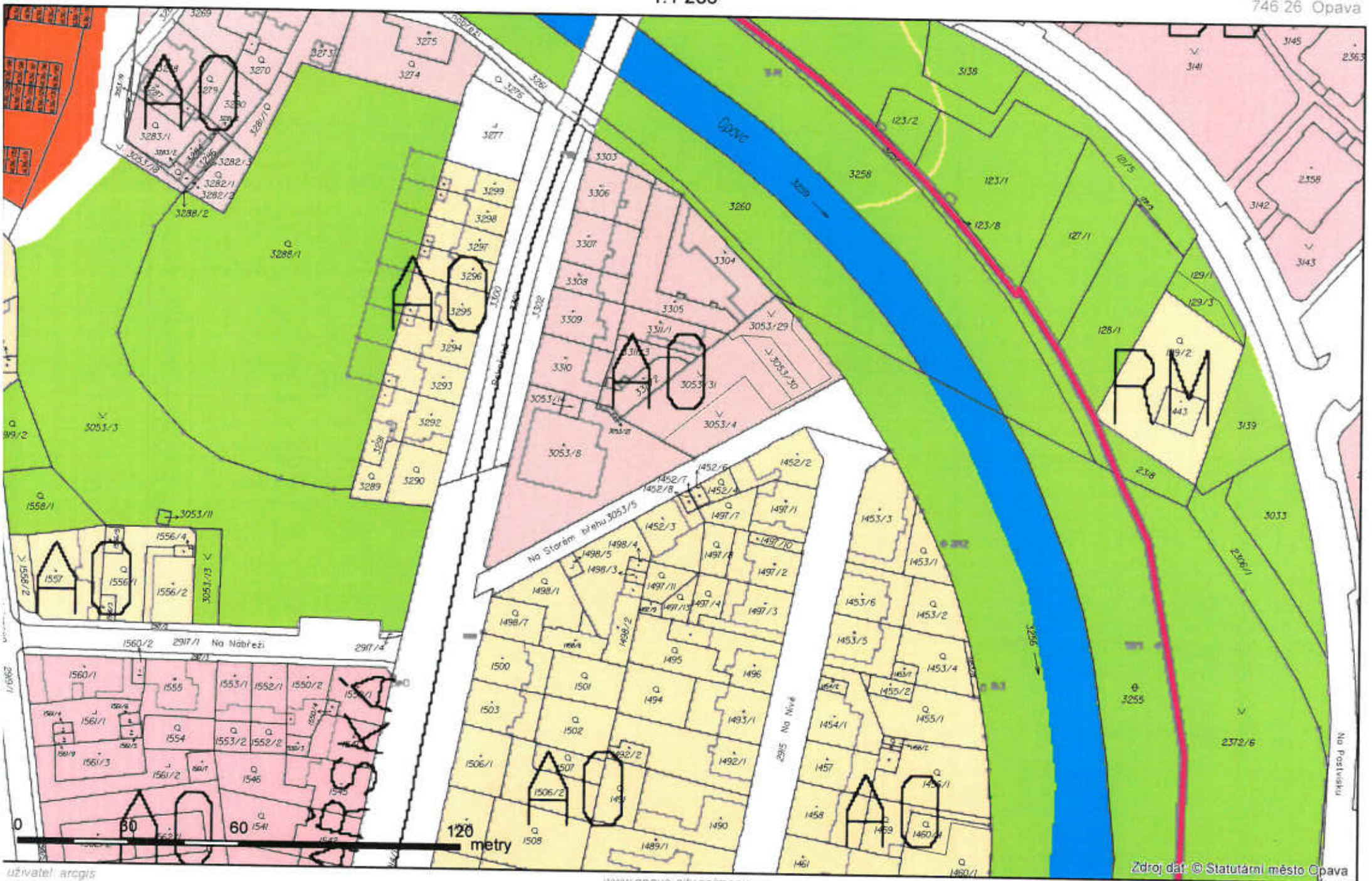
*Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:*

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2048-079/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2048-079/14.*



1:1 286





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2014 12:15:02

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

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3053/4	380	ostatní plocha	zeleň	

**B1 Jiná práva - Bez zápisu****C Omezení vlastnického práva**

## Typ vztahu

## Oprávnění pro

## Povinnost k

## o Věcné břemeno vedení

podzemní kanalizační přípojky

Parcela: 3304

Parcela: 3053/4

V-3980/2010-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2010.

V-3980/2010-806

## o Věcné břemeno vedení

podzemní kanalizační přípojky

Parcela: 3305

Parcela: 3053/4

V-3980/2010-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2010.

V-3980/2010-806

## o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

DJUSU Opava, s.r.o., Osadní 869/30, Parcela: 3053/4

V-7869/2007-806

Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO:  
25364791

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2007.

V-7869/2007-806

**D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

## Listina

## o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:37/1993

Z-200037/1993-806

## Pro:

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP002SYA8

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

### Článek I.

#### Smluvní strany

Povinný z věcného břemene: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **27-1842619349/0800, var. symbol 9075000246**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem**

dále také jen „povinný“

Oprávněný z věcného břemene: **DJUSU Opava, s.r.o.**  
Se sídlem: **Opava, Pekařská 58, PSČ: 746 01**  
IČ: **25364791**  
DIČ: **CZ25364791**  
**zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C., vložka 15607**  
Jednající: **Josefem Kurkou, jednatelem**

dále také jen „oprávněný“

### Článek II.

Povinný je vlastníkem pozemků parc.č. 3053/4 a 3053/5 zapsaných v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území Opava – Předměstí, obec Opava, okres Opava na listu vlastnictví č. 3618 (dále také jen „předmětné pozemky“).



Oprávněný je vlastníkem plynovodní přípojky, která je umístěna v předmětných pozemcích (dále také jen „plynovodní přípojka“).

Skutečná poloha plynovodní přípojky je vyznačena v Geometrickém plánu pro zřízení věcného břemene č. 3809-046/2006, vyhotoveném Jiřím Hnátkem, Opava 5, Ratibořská 97 a ověřeném Ing. Romanem Novotným pod číslem 109/2006 dne 15. 6. 2006, který byl schválen Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava dne 28. 7. 2006 pod číslem 894/2006 (dále také jen „geometrický plán pro vyznačení věcného břemene“).

### Článek III.

Povinný zřizuje ve prospěch oprávněného věcné břemeno spočívající v oprávnění:

- a) vést a provozovat v předmětných pozemcích plynovodní přípojku, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č.1.
- b) vstupovat a vjíždět všemi dopravními prostředky na předmětné pozemky v souvislosti s rekonstrukcemi, opravami, provozováním nebo odstraňováním této přípojky.

Povinný zřizuje věcné břemeno pro oprávněného na dobu neurčitou.

Oprávněný pro sebe přijímá shora uvedená práva odpovídající věcnému břemeni a povinný na sebe bere povinnost tato práva strpět.

Povinný prohlašuje a činí nesporným, že si je vědom všech omezení, která jsou s položením a provozováním plynovodní přípojky spojena, a že nebude oprávněnému bránit vstupu na předmětné pozemky při nezbytných úkonech souvisejících s provozem plynovodní přípojky. Povinný prohlašuje, že předmětné pozemky jsou bez právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému využívání práv vyplývajících ze zřizovaného věcného břemene.

Věcné břemeno se zřizuje za úplatu ve výši **10.000,- Kč** (slovy:desettisíckorunčeských), kterou se oprávněný zavazuje zaplatit povinnému do 60 dnů ode dne vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí, a to bankovním převodem na účet povinného, č. účtu 19-1842619349/0800, var. symbol 9075000246, vedený u České spořitelny, a.s.

Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad práv odpovídajících věcnému břemeni do katastru nemovitostí podají smluvní strany společně, přičemž veškeré správní poplatky uhradí oprávněný.

### Článek IV.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, žádná z nich ji neuzavírala v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech. Každý z účastníků po podpisu smlouvy obdrží jedno vyhotovení. Zbývá čtyři vyhotovení jsou určena příslušnému katastrálnímu úřadu pro účely řízení o vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 23.10. 2007 usnesením číslo 694/21 RM07g).

V Opavě dne ..... 15 -11- 2007

Za povinného :

.....  
Ing. Zbyněk Stanjura  
primátor



V Opavě dne ..... 14 -11- 2007

Za oprávněného:

.....  
Josef Kurka  
jednatel

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj  
Katastrální pracoviště Opava  
Vklad práva pavelen rozhodnutím č.j. V 7469 / 1007  
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 11. 12. 2007  
Právní účinky vkladu vznikly dnem 11. 12. 2007 1



17. pros. 2007

*Jaroslav Burda*  
JUDr. Jaroslav Burda



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č.b.	Y	X
2136-199	496584.25	1087130.37
2	496582.60	1087129.31
3	496586.09	1087123.76
4	496587.84	1087124.74
5	496588.26	1087124.07
6	496586.64	1087122.89
7	496594.69	1087113.35
8	496596.15	1087114.73
9	496603.48	1087107.77
10	496601.91	1087106.50