

# DOŠLO DNE: 16.1.2015      SPISOVÁ ZN.: 27434/2014

**Žadatel:** IBERIA TRADE s.r.o., Pekařská 99/11, 746 01 Opava

**Věc:** Prodej části pozemku parc.č. 330/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 291m<sup>2</sup>, katastrální území Opava - Město

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 330/1 – zastavěná plocha a nádvoří, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 330/1 – zastavěná plocha o výměře 260m<sup>2</sup>. Pozemek je částečně zastavěn stavbou budovy č.p. 101, ul. Pekařská č.or. 7, ve vlastnictví žadatele, v části je užíván jako dvůr. Prodejem pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

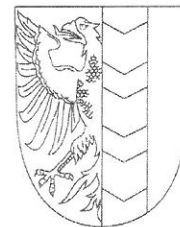
**Stanovisko OHA:** OHA souhlasí s prodejem pozemku

**Cena:** - cena pozemku činní 676 000,- Kč tj. 2 600,- Kč/m<sup>2</sup> (dle znaleckého posudku)

**RMO:** na své zasedání dne 11.2.2015 pod č.usn. 185/7 RM 15 bod 1/7 odst. 5 schvaluje záměr prodeje pozemku pod budovou parc.č. 330/1 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava – Město

**Zveřejněno:** od 12.2.2015 do 2.3.2015 pod poř.č. 85/15

**GINIS:** smlouva prošla systémem GINIS se zpracovanými připomínkami



\*MMOPP00EO9WT\*

## KUPNÍ SMLOUVA A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Prodávající:</b>       | <b>Statutární město Opava</b>                                      |
| Se sídlem:                | Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26                               |
| IČ, DIČ:                  | 00300535, CZ00300535   |
| Číslo účtu:               | 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava |
| Zastoupen:                | Bc. Martinem Vítečkem, primátorem                                  |
| <b>Kupující:</b>          | <b>IBERIA TRADE s.r.o.</b>   |
| Se sídlem:                | Opava, Město, Pekařská 99/11, PSČ: 746 01                          |
| IČ, DIČ:                  | 25823655, CZ25823655   |
| Zapsán v obch. rejstříku: | vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 19033           |
| Variabilní symbol:        | pro kupní cenu: 9087105022; pro peněžitou náhradu: 9158000201      |
| Zastoupen:                | Ing. Markétou Heraltovou, jednatelkou                              |

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc.č. 330/1**, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**původní pozemek 330/1**“), na němž stojí v části obce Město budova č.p. 101, objekt k bydlení (dále také jen „**Budova**“), která je ve vlastnictví kupujícího.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 496-139/2015, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**Geometrický plán**“), byl původní pozemek 330/1 rozdělen na pozemek parc.č. 330/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 260 m<sup>2</sup> (dále také jen „**nový pozemek 330/1**“), a na pozemek parc.č. 330/3, ostatní plocha, o výměře 31 m<sup>2</sup> (dále také jen „**nový pozemek 330/3**“).
3. Smluvní strany prohlašují, že činí nesporným, že předkupní právo kupujícího jako vlastníka Budovy k pozemku, na němž je tato Budova zřízena, dle § 3056 občanského zákoníku se vztahuje ve smyslu § 3056 odst. 2 občanského zákoníku jen k novému pozemku 330/1, na němž Budova fakticky stojí, nikoli k původnímu pozemku 330/1; s novým pozemkem 330/3 tak může prodávající volně disponovat. Kupující se za účelem odstranění jakýchkoli pochybností svého případného předkupního práva k novému pozemku 330/3 výslovně vzdává.
4. Účelem této smlouvy je prodej nového pozemku 330/1 za sjednanou kupní cenu kupujícímu jako vlastníkovi stavby (Budovy) na něm stojící.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **nový pozemek 330/1** (dále také jen „**předmětný pozemek**“) a kupující tento pozemek se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **676.000,- Kč** a byla dohodnuta na základě Znaleckého posudku č. 5411-048/2015, zpracovaného dne 3. 3. 2015 soudním znalcem Ing. Karlem Olbrechtem (dále také jen „**Znalecký posudek**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 2.420,- Kč a náklady na vypracování Znaleckého posudku ve výši 1.210,- Kč, celkem tedy **3.630,- Kč** (dále také jen „**Související náklady**“).
3. Kupující část kupní ceny ve výši 202.800,- Kč (tj. 30 % kupní ceny) a Související náklady ve výši 3.630,- Kč, tj. celkem 206.430,- Kč, již zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

4. Zbývající část kupní ceny ve výši **473.200,- Kč** (dále také jen „zbytek kupní ceny“) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 30. 9. 2020 v pravidelných ročních splátkách ve výši 94.640,- Kč splatných vždy do 30. 9. daného kalendářního roku počínaje rokem 2016, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž (nesdělí-li prodávající kupujícímu písemně jiné platební údaje).
5. Smluvní strany se dohodly, 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. Náhrada za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu ve výši **68.100,- Kč** za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu za období 2 let přede dnem uzavření této smlouvy (dále také jen „peněžitá náhrada“).
2. Kupující peněžitou náhradu prodávajícímu již v plné výši zaplatil před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
3. Zaplacením peněžitě náhrady jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s užíváním předmětného pozemku kupujícím před uzavřením této smlouvy bez právního důvodu definitivně vyrovnány.

#### Článek VI. Zástavní smlouva

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění dluhu kupujícího spočívajícího v jeho povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 3 tohoto článku smlouvy zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího zástavní právo k předmětnému pozemku, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka předmětného pozemku.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají za to, že s ohledem na zástavní právo zřizované touto smlouvou k předmětnému pozemku se dle § 3060 občanského zákoníku součástí předmětného pozemku nestane, dokud toto zástavní právo bude trvat, Budova kupujícího na předmětném pozemku stojící. Avšak pro případ, že by se Budova součástí předmětného pozemku stala, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že zástavní právo bude zatěžovat předmětný pozemek včetně Budovy jakožto jeho součástí, a zavazují se tuto skutečnost bezvýhradně respektovat.
3. Kupující se zavazuje, že do splnění svého dluhu spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zástavního práva k předmětnému pozemku ve prospěch prodávajícího bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen 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 1 měsíce ode dne doručení zamítavého rozhodnutí prodávajícímu.

#### Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího a vklad zástavního práva k předmětnému pozemku ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatky spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

#### Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku a zřízení zástavního práva 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 vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí 2“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné, 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 kupní smlouvy nezměněn. Novou kupní 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. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.
2. Kupní cena a peněžitá náhrada 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 z titulu předchozího užívání předmětného pozemku čestně prohlašuje, že na předmětném pozemku se nenacházejí 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. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to k tomu dni, který nastane dříve.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva 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 smlouvy, kupující jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. 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)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 12. 2. 2015 do 2. 3. 2015 pod pořadovým číslem 85/15.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

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

V Opavě dne .....

Za kupujícího:

\_\_\_\_\_  
Ing. Markéta Heraltová  
jednatelka

1621/2015



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

PID

**Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy**

**A. Žadatel:**

Fyzická osoba       Fyzická osoba podnikající       Právnícká osoba

Fyzická osoba

|              |                 |                       |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Jméno</b> | <b>Příjmení</b> |                       |
| Titul před   | Titul za        | <b>Datum narození</b> |

Fyzická osoba podnikající

|                          |                 |  |
|--------------------------|-----------------|--|
| <b>Jméno</b>             | <b>Příjmení</b> |  |
| Dodatek obchodního jména | <b>IČ</b>       |  |

Právnícká osoba

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Název</b> <i>IBERIA TRADE S.R.O.</i>       | <b>IČ</b> |
| Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby |           |

Adresa trvalého pobytu / sídla

|                            |  |                               |
|----------------------------|--|-------------------------------|
| Ulice <i>PEVAŤSKÁ</i>      | Číslo popisné <i>11</i>                | Číslo orientační <i>99</i>    |
| Část obce <i>MĚSTO</i>     | Obec <i>OPAVA</i>                      | PSČ <i>746 07</i>             |
| Telefon <i>605 313 195</i> | E-mail <i>marluta.kvalcov@atlas.cz</i> | Dat. schránka <i>VZK 063d</i> |

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)

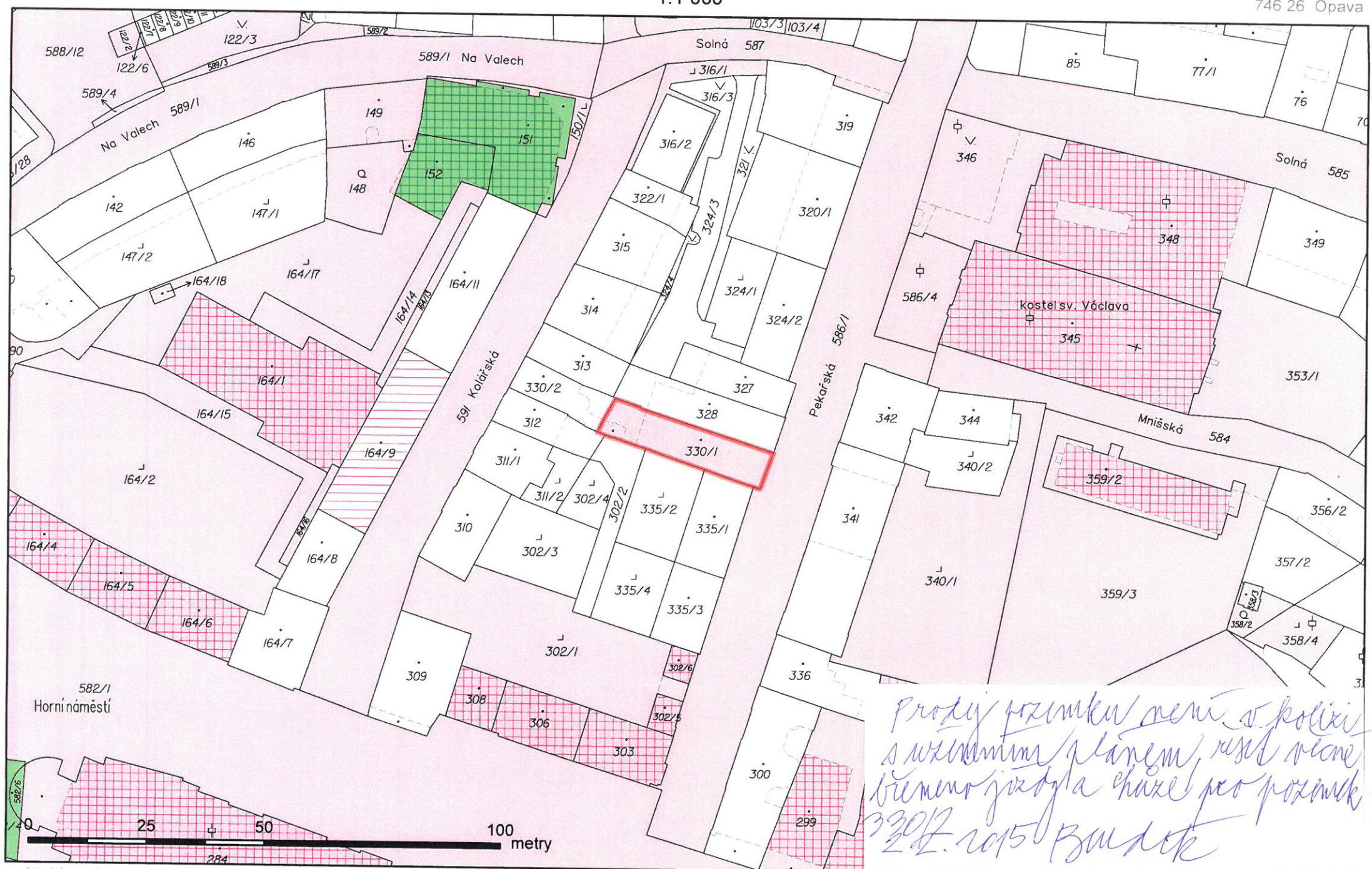
|    |                            |                          |         |         |
|----|----------------------------|--------------------------|---------|---------|
| 1: | Parcela číslo <i>330/1</i> | <i>m<sup>2</sup> 291</i> | kultura | Katastr |
| 2: | Parcela číslo              | <i>m<sup>2</sup></i>     | kultura | Katastr |
| 3: | Parcela číslo              | <i>m<sup>2</sup></i>     | kultura | Katastr |

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

*ZASTAVĚNÁ PLOCHA POD OBJEKTEM MĚNITELÉ*

**D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:**

|    |                            |               |                 |         |
|----|----------------------------|---------------|-----------------|---------|
| 1: | Parcela číslo <i>324/3</i> | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |
| 2: | Parcela číslo              | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |
| 3: | Parcela číslo              | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |

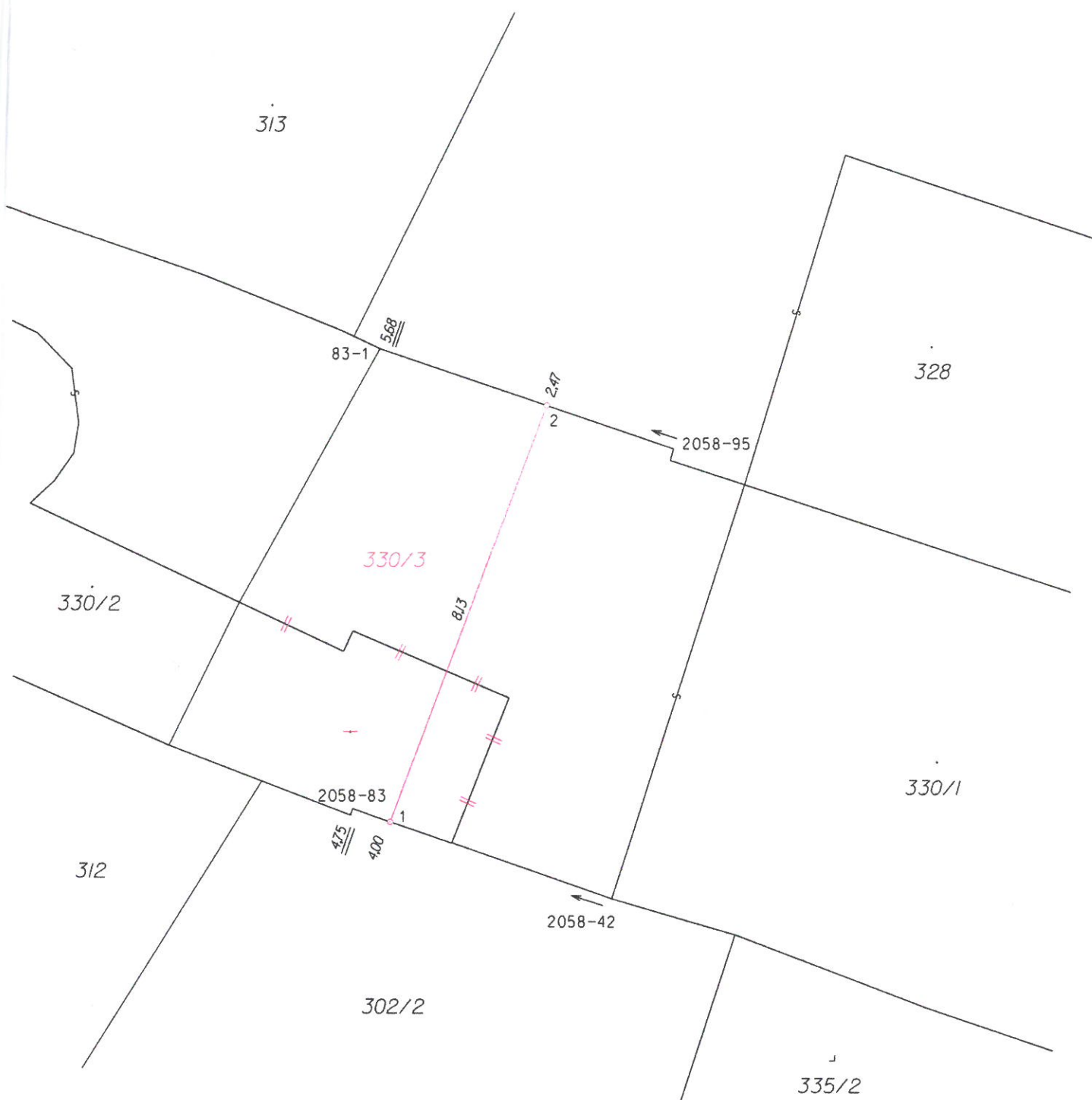


*Prodej pozemku není v kolizi  
s územním plánem, ušetří se  
bývalo žadala chazeť pro pozemek  
330/2. 2015 Budek*

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav                |                |                | Nový stav                      |                               |                |                |                                |                              |                       |  |                         |             |    |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|--|-------------------------|-------------|----|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Typ stavby<br>Způsob využití | Způs. určení<br>výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů             |                         |             |    |
|                               | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                               | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                              |                       | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu |    |
| 330/1                         | 2              | 91             | zast. pl.                      | 330/1                         | 2              | 60             | zast. pl.                      | č.p.101<br>byt.dům           | 2                     | 330/1  | 168                     | 2           | 60 |
|                               |                |                |                                | 330/3                         |                | 31             | ostat.pl.<br>jiná plocha       | 2                            | 330/1                 | 168  |                         | 31          |    |
|                               | 2              | 91             |                                |                               | 2              | 91             |                                |                              |                       |  |                         |             |    |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br>pro<br>rozdělení pozemku  | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:  | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:  |
|  | Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček  | Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček   |
|  | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996                                     | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 7558/1996                                      |
|  | Dne: 15. dubna 2015      Číslo: 130/2015   | Dne: 22.4.2015      Číslo: 7130/2015  |
| Náležitostmi a přesností odpovídá právnímu předpisům.  |  | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |
| Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o.<br>Zacpalova 379/27<br>74601 Opava<br>IČO 27791645  | Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.   | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.   |
| Číslo plánu: 496-139/2015  | KÚ pro Moravskoslezský kraj<br>KP Opava<br>Ing. Marie Jiráková<br>PGP-463/2015-806<br>2015.04.21 11:12:12 CEST |   |
| Okres: Opava   |  |   |
| Obec: Opava  |  |   |
| Kat. území: Opava-Město  |  |   |
| Mapový list: Opava 8-3/34  |  |   |
| Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:<br>znakem z plastu, hřebem |  |   |



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-Město (711560) |           |            |         |               |
| 83-1                      | 496813.15 | 1087585.81 | 3       | barva         |
| 1                         | 496812.94 | 1087594.43 | 3       | hřeb          |
| 2                         | 496810.12 | 1087586.84 | 3       | znak z plástu |
| 2058-42                   | 496808.91 | 1087595.82 | 3       | roh budovy    |
| 2058-83                   | 496813.62 | 1087594.19 | 3       | barva         |
| 2058-95                   | 496807.81 | 1087587.62 | 3       | barva         |



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 5411-048/2015

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek parc. č. 330/1, Pozemek parc. č. 330/1

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Město

Adresa nemovité věci: Pekařská 101, 74501 Opava

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Statutární město Opava

Adresa objednavatele: Horní náměstí 382/69, 74626 Opava

**ZHOTOVITEL :** Ing. Karel Olbrecht

Adresa zhotovitele: Gogolova 1533/5, 746 01 Opava

IČ: telefon: 603 540 774

e-mail:

karel.olbrecht@volny.cz

DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**756 600 Kč**

Datum místního šetření: 15.2.2015

Stav ke dni :

15.2.2015

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2

**V Opavě, dne 3.3.2015**

**Ing. Karel Olbrecht**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění ceny administrativní a tržní

### Přehled podkladů

- částečný výpis z Katastru nemovitostí LV č. 168 ze dne 1.10.2014
- snímek katastrální mapy
- údaje z územního plánu města
- fotodokumentace ze dne 13.4.2014

### Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu. Nachází se při silnici č. 11, která spojuje město Bruntál s městem Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť s mnoha supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, 2 gymnázia, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, fotbalový a zimní stadión. Možnosti zaměstnání poměrně široké - v několika firmách a soukromých provozovnách, kompletní síť služeb; bankovníctví - pobočky významných bank. Pro město byl schválen územní plán v 1998.

Pozemek se nachází v centru města, přístup bez závad z ulice Pekařská. Dvorní část z ul. Solné.

| SOUČASNÝ STAV |  |   | BUDOUCÍ STAV  |   |  |  |  |
|---------------|--|---|---|---|--|--|--|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                 |  |  |
|               | <input type="checkbox"/> ostatní                                       | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna                          |   | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    |  |  |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky:   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               | veř. / vl.  | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                         |  |  |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

574 a 575

Statutární město Opava

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek je zastavěný budovou č.p. 101, způsob užívání bydlení. V platném územním plánu města se nachází budova v zóně MPZ - městská památková zóna.

### Silné stránky

Centrum města

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: bez rizik

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: bez rizik

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: bez rizik

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: bez rizik

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka                | V   | 0,06           |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | IV  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu  | III | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                               | IV  | 1,00           |

4

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,060$$

## Index polohy

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

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I   | 0,60           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Obchodní centra   | II  | 0,10           |
| 3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce  | I   | 0,10           |
| 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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti                                  | V   | -0,02          |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)   | V   | 0,03           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností                               | III | 0,10           |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji  | III | 0,01           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - centrum města  | III | 0,30           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,972$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Město:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 650,00 Kč/m<sup>2</sup>**

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

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

# 1. Ocenění pozemků

## 1.1 Pozemek

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky                                | III | 0,00           |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma   | I   | 0,00           |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání  | I   | 0,00           |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití                                     | II  | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Pozemek v centru města                        | III | 0,30           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,300$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,060**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,972**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,060 \* 1,300 \* 0,972 = 1,339**

**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 <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1  | 1 650,-                         | 1,339 |       | 2 209,35                       |

| Typ  | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|--|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1  | zastavěná plocha a nádvoří | 330/1          | 291,00                   | 2 209,35                        | 642 920,85        |
| Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem |                            |                |                          |                                 | <b>642 920,85</b> |

**Pozemek - zjištěná cena = 642 920,85 Kč**

### Ocenění majetku obecnou metodikou

# 1. Ocenění pozemků

## 1.1 Pozemek

### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>  |                                    |  |  |  |  |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)   |                                    |  |  |  |  |  |  |
|  | <b>Výměra</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Požadovaná</b><br>/kupní cena<br>[ Kč ] | <b>Jednotková</b><br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>celkový<br>[ K <sub>C</sub> ] | <b>Upravená</b><br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |  |
| <b>Lokalita:</b> Pozemek se nachází v centru města Opavy, přístup bez závad z ulice Drůbeží trh a Masařská.  |                                    |  |  |  |  |  |  |
| KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00  |                                    |  |  |  |  |  |  |
| <b>Parcela č.:</b>   | 42                                 | 121 800                                    | 2 900,00   | 0,90   | <b>2 610,00</b>                                  |  |  |
| <b>Popis pozemku:</b> Pozemek p.č. 369/2 je zastavěný přízemní částí stavby občanské vybavenosti č.p. 322. Budova je rozdělena na 6 nebytových jednotek, kde 1.NP je užíváno jako restaurace a herna. V platném územním plánu města se nachází areál v zóně MPZ - městská památková zóna. Uskutečněný prodej v roce 2014.  |                                    |  |  |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> Opava Předměstí, roh ul. Purkyňova a Englišova  |                                    |  |  |  |  |  |  |
| KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,20 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,95 KVP: 1,00 KUV: 1,00  |                                    |  |  |  |  |  |  |
| <b>Parcela č.:</b>   | 1 050                              | 2 690 000                                  | 2 561,90   | 1,03   | <b>2 628,51</b>                                  |  |  |
| <b>Popis pozemku:</b> Pozemek má již vydané stavební povolení pro výstavbu objektů zahrnujících komerční výstavbu pro drobné podnikání např. služby, administrativa nebo drobnou výrobu. Stavební povolení s dokumentací k nahlédnutí v RK - vizualizace je v inzerci. Napojení na inženýrské sítě se nachází v těsné blízkosti pozemku. komunikacemi. Výborná dostupnost MHD.<br>Nabídka RK |                                    |  |  |  |  |  |  |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |                                    |  |  |  | <b>2 619,26 Kč/m<sup>2</sup></b>                 |  |  |

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Celková cena</b><br>pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ostatní plocha                | 330/1             | 291                                 | 2 600   | 756 600                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>291</b>                          | <b>Hodnota pozemků</b>                          | <b>756 600</b>                      |
|                               |                   |                                     | <b>celkem</b>                                   |                                     |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek 642 921,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek 756 600,00 Kč

| Současný stav              |            |
|----------------------------|------------|
| Věcná hodnota              | 756 600 Kč |
| Hodnota pozemku            | 756 600 Kč |
| Zjištěná cena dle vyhlášky | 642 921 Kč |

### Obvyklá cena

**756 600 Kč**

slovy: Sedmsetpadesátšesttisícšestset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena v hodnotě zjištěné porovnávací metodou ocenění.

V Opavě 3.3.2015

Ing. Karel Olbrecht  
Gogolova 1533/5  
746 01 Opava  
telefon: 603 540 774  
e-mail: karel.olbrecht@volny.cz

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j. Spr. 1603/94 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.</p> <p>Znalecký posudek je zapsán pod č. 5411-048/2015 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2015059.</p> <p>Ing. Karel Olbrecht</p> <p><b>Datum:</b> 3.3.2015</p> |
|--------------------------|--|



příjezd z ul. Solné



dvůr





Salon EVA

řnictví

kosmetika

chico

© 2012 Google