

DOŠLO DNE: 10.12.2014 SPISOVÁ ZN.: 26831/2014

Žadatel:

Adresa:

Věc: Prodej pozemku parc.č. 2494/5 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 298m², katastrální území Opava - Předměstí

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 2494/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298m², který je zastavěn objektem restauračního zařízení READY club – bar, ve vlastnictví žadatele. Prodejem pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: OHA souhlasí s prodejem pozemku

Cena: - činní 364 500,- Kč (cena stanovena dle znaleckého posudku)

RMO: Rada Statutárního města Opavy na svém zasedání dne 14.1.2015 pod č.usn. 121/5 RM 15 bod 5/5 písm. 4. e) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 2494/5 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Předměstí

Zveřejněno: vyvěšeno od. 15.1.2015 do 2.2.2015

MK: dne 4.5.2015 doporučuje zaplatit kupní cenu pozemku formou tří ročních splátek.

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00ERHOA

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna -11-		
Došlo:	25. 02. 2015	Zprac.
Čj.:	23402/2015	Sk. znah.
Přílohy:	1 / Poč. listů 2	

A. Žadatel:

Jméno	[REDACTED]		
Titul příjmení	[REDACTED]		
Adresa trvalého bydliště	[REDACTED]		
Ulice	[REDACTED]		
Část obce	[REDACTED]		
Telefon	[REDACTED]		
Kontaktní adresa	[REDACTED]		
Ulice	[REDACTED]		
Číslo popisné	[REDACTED]		
Číslo orientační	[REDACTED]		
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 2994/5	m ² 298	kultura ZASTAVĚNÁ PLOCHA	Katastr OPAVA - PŘECHĚSTÍ
2:	Parcela číslo	m ²	kultura A MA'DWERT	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.):

VLASTNÍK STAVBU NA POZEMKU

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.

E. Právní ustanovení:

Tímto souhlasím, aby před uzavřením kupní smlouvy bylo zřízeno k pozemku věcné břemeno (např. průchoďu a příjezdu) ve prospěch vlastníka nemovitosti uvedené v čl. III této žádosti

Tímto se zavazuji, že v případě, že v souvislosti s touto žádostí bude nutné zajistit znalecký posudek pozemku, nebo geometrický plán, uhradím veškeré takto vzniklé náklady Statutárního města Opavy, a to bez ohledu na výsledek vyřízení této žádosti.

Tímto uděluji Statutárnímu městu Opava souhlas se zpracováním veškerých osobních údajů, které jsou uvedeny v této žádosti, či které se Statutární město Opava dozví v souvislosti se zpracováním této žádosti a přípravou příslušných kupních smluv. Na základě tohoto souhlasu se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je tedy Statutární město Opava oprávněno především uchovávat, zpracovávat a zveřejňovat výše uvedené osobní údaje.

TIMTO ŽADÁM PŘÍKAZ MĚSTA OPAVY

O ROZUŠENÍ PŮJMY

DO TŘETÍ POKYNU SBLÁTEL

DEJTE MI

Dne: 24.2. 2015

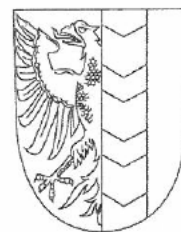
Vyplněný formulář doručte:

poštou, nebo osobně na adresu:

Magistrát města Opavy
podatelna úřadu
Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

emailem (vytištěné + podepsané + naskenované)
na adresu: posta@opava-city.cz

Připravujeme verzi pro použití kvalifikovaného
certifikátu a plně elektronické odesílání



MMOPP00EDTPV

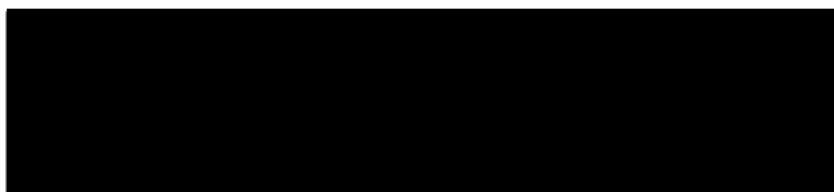
KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**
Sídlo: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, pro kupní cenu v. s. 9087105012
pro bezdůvodné obohacení v. s. 9158000199**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupeno: **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále jen „prodávající“

Kupující:
Bytem:
Datum narození:



dále jen „kupující“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku **parc. č. 2494/5** o výměře 298 m² v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „předmětný pozemek“), na kterém je postavena budova č.p. 690, stavba občanského vybavení, ležící v části obce Předměstí, která je ve vlastnictví kupujícího.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dle znaleckého posudku č. 247-6/2015 ze dne 2. 4. 2015 a činí 364.500,- Kč (slovy: třišedesátčtyřtisícpětsetkorunčeských).
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu vedle sjednané kupní ceny také náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.850,00 Kč.
3. Kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy část kupní ceny ve výši 109.350,00 Kč (tj. 30% kupní ceny) a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.850,00Kč, tj. celkem **111.200,00 Kč** na účet Statutárního města Opavy vedený u České spořitelny, a. s., pobočky Opava, č. ú. **19-1842619349/0800, v. s. 9087105012.**
4. Zbývající část kupní ceny ve výši 255.150,00 Kč (dále také jen „zbytek kupní ceny“) se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu nejpozději do 30.9.2018 v pravidelných ročních splátkách ve výši 85.050,00 Kč počínaje rokem 2016 se splatností vždy do 30. 9. daného kalendářního roku až do úplného zaplacení vyčísleného zbytku kupní ceny.
5. Kupující se zavazuje příslušné splátky zbytku kupní ceny vyčíslené ve výše uvedeném odstavci tohoto článku smlouvy platit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
6. Prodávající a kupující se dohodli, že nesplní-li kupující některou splátku zbytku kupní ceny řádně a včas, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení celého zbytku kupní ceny do 1 měsíce ode dne, kdy prodávající toto právo u kupujícího uplatnil. Prodávající může toto právo uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší splátky.
7. Platební povinnost kupující je splněna okamžikem připsání příslušné peněžní částky na výše uvedený bankovní účet prodávajícího pod příslušným variabilním symbolem.

Článek V. Náhrada za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu ve výši 47.680,00 Kč za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu za 2 roky přede dnem uzavření této smlouvy (dále také jen „**peněžitá náhrada**“).
2. Kupující uvedenou peněžitou náhradu prodávajícímu zaplatil před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným v článku I. této smlouvy.
3. Zaplacením peněžité 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. Prodávající a kupující se dohodli, že k zajištění dluhu kupujícího spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny včetně jeho příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího zástavní právo k předmětnému pozemku, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka předmětného pozemku.
2. 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, kterou má dle článku IV. této smlouvy za nabytí předmětného pozemku zaplatit.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z 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“), bude kupující povinen zbytek kupní ceny, který by byl dle článku IV. odst. 4 této smlouvy jinak oprávněn platit ve splátkách, zaplatit prodávajícímu najednou do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí 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 zástavního práva ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VIII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena a peněžitá náhrada jsou dle § 56 odst. 2 a 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 nenacházejí stavby nebo inženýrské sítě, u kterých od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby (rozhodující je přítom 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 smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádná věcná 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 nepovoleno (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek IX. 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, 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 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). 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 15. 1. 2015 do 2. 2. 2015 pod pořadovým číslem 24/15.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Bc. Martin Víteček
primátor

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 247-6/2015

Pozemek p.č. 2494/5 k.ú.Opava – Předměstí zapsaný na LV3618 pro k.ú. Opava - Předměstí



Účel ocenění: Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

Datum místního šetření: 24.3.2015 Stav ke dni : 24.3.2015

Počet stran: 9 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 2.4..2015

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: Otická, 746 01 Opava
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

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

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne 26.3.2015 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 24.3.2015

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

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 checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input 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 type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Pozemek 2494/5 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.690 v majetku jiného vlastníka. Dle platného územního plánu se nachází v ochranném pásmu MPZ v plochách rekreace a sportu. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.

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 | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její |

kolaudací
 Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn

kolaudací
 Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2494/5

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.2494/5 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Opava-Předměstí:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2494/5

Pozemek 2494/5 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.690 v majetku jiného vlastníka. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.

Ocenění

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; orientace SV, S a SZ	III	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 - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

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)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

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

Index polohy pozemku

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 - 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 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,761}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,761 = 0,738$

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				
§ 4 odst. 1	1 380,-	0,738		1 018,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2494/5	298,00	1 018,44	303 495,12
Stavební pozemek - celkem			298,00	m ²	303 495,12

Pozemek p.č. 2494/5 - zjištěná cena = 303 495,12 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2494/5 303 495,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 303 495,10 Kč

Celkem 303 495,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 303 495,10 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č. 2494/5 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 298,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Pozemek 2494/5 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.690 v majetku jiného vlastníka. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1, Pozemek

Pozemek se nachází v zastavěné části Statutárního města Opavy. V současné době je užíván jako zpevněná asfaltová plocha, příjezd a příležitostně parkoviště k provozovně prodejny ojetých aut. V územním plánu města Opava je veden nově v plochách obytných, smíšených a městských. Pozemek je přístupný z ulice Krnovské, je zde možnost napojení na veškeré sítě.

Lokalita: Jaktář

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Velikost	1,02
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Lepší; Velikost - Lepší; Tvar pozemku - Podobný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaná cena;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
1,07	1 141

Výměra pozemku

263 m²

Celková cena

280 000 Kč

Jednotková cena

1 065 Kč/m²

Název: 2, Pozemek

Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě

Lokalita: Kateřinky

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	0,95
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,97	1 163

Výměra pozemku

1 649 m²

Celková cena

1 978 800 Kč

Jednotková cena

1 200 Kč/m²

Název: 3, Pozemek

Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m². Lze napojit na všechny inženýrské sítě.

Lokalita: Opava Předměstí		
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,02	
K2 Velikost	1,01	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Větší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;	K_c 1,03	Kč/m² 1 236
Výměra pozemku 133 m ²	Celková cena 159 600 Kč	Jednotková cena 1 200 Kč/m ²
Název: 4, Pozemek		

Pozemek v centru města ke komerčnímu využití. Pozemek je situován na velmi lukrativním místě nedaleko nového obchodního centra Breda & Weinstein. Nachází se vedle nákupních center GAVENDA a PENNY MARKET a navazuje na stávající parkoviště. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, v územním plánu je zahrnut pro občanskou vybavenost, je možno ho využít pro tyto účely: podnikání, servis, služby, ubytování, administrativa, obchod aj.

Lokalita: Opava Předměstí		
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	
K2 Velikost	0,98	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	0,85	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;	K_c 0,83	Kč/m² 1 351
Výměra pozemku 1 079 m ²	Celková cena 1 750 000 Kč	Jednotková cena 1 622 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Stanovená průměrná porovnávací hodnota odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 141 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 223 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 351 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 223 Kč/m²
Výměra pozemku	298,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	364 454 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2494/5 303 495,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.2494/5 k.ú. Opava Předměstí 364 454,00 Kč

Porovnávací hodnota	364 454 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	303 495 Kč

Obvyklá cena

364 500 Kč

slovy: Třistašedesátčtyřitisícipětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím.

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu:

304.729,-Kč

slovy: třiřtačtyřitisícšedmřetřvacetřevět Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu:

364.500,- Kč

slovy: třiřtašedřsátčtyřitisícipětřet Kč

V Opavě 2.4..2015

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

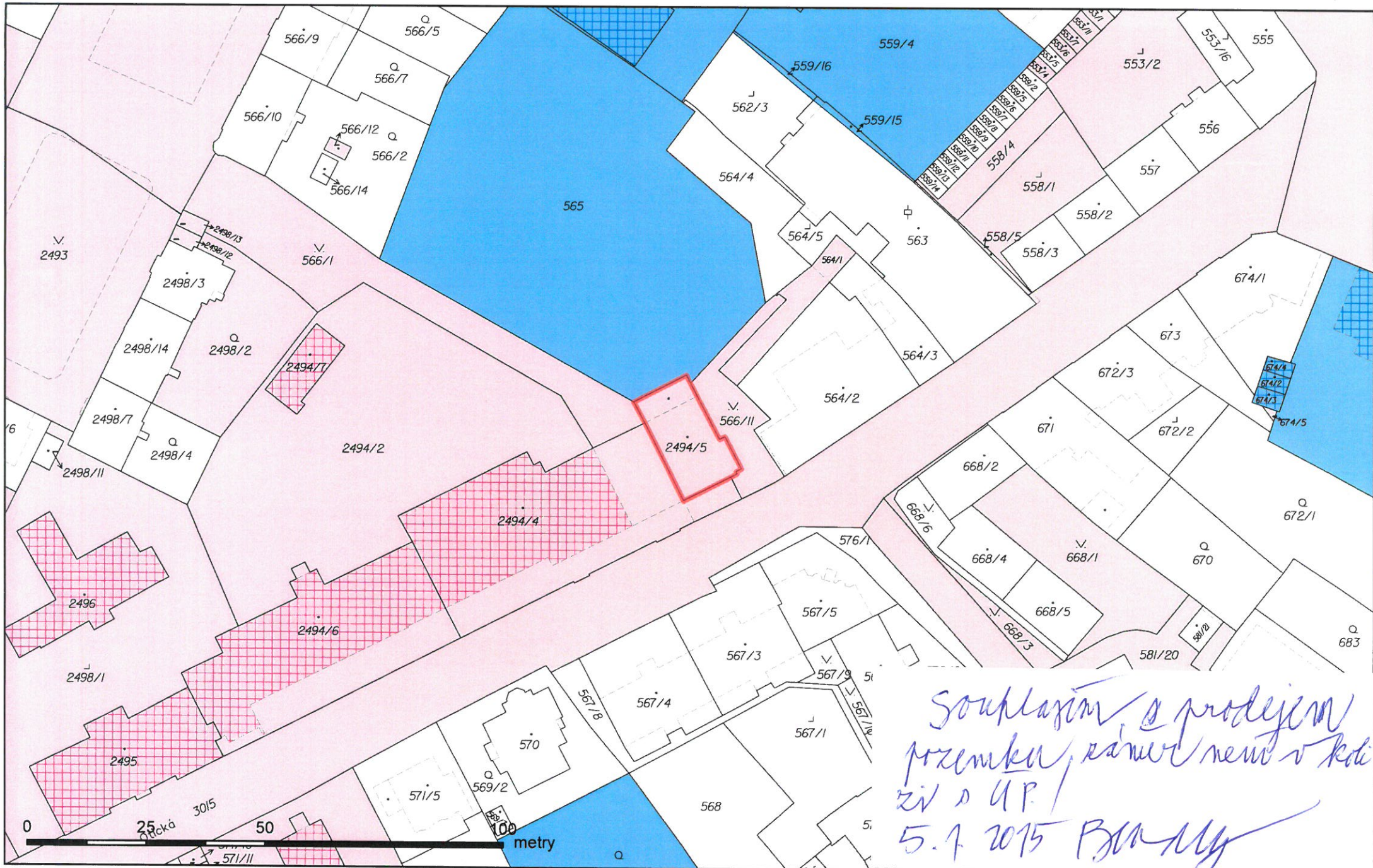
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 247-6/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 247-6/2015.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618 ze dne 26.3.2015	1
Snímek katastrální mapy ze dne 26.3.2015	1
Fotodokumentace nemovitosti	1



Souhlasím s prodejem
przemku, sámer nem v kol-
ziv s ÚP.
5.7.2015 B. M. M.

