

DOŠLO DNE: 11.12.2015

ČÍSLO JEDNACÍ: 33150/15

Žadatel: [REDACTED]

Bytem: [REDACTED]

Věc: Žádost prodej části pozemku parc.č. 2542/1, k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a důvod: Žadatel v současné provozuje obchod s květinami na Purkyňové ulici pod hřbitovem a jedná s majitelem stavby o jeho koupi. Vedle obchodu má zájem vystavět malou galerii s občerstvením pro návštěvníky hřbitova. Z uvedeného důvodu žádá o prodej části pozemku. Zástavba pozemku je navržena s odstupem od stávajících garáží vzhledem k zajištění přístupu k elektrorozvodně na garáži umístěné.

Situace:

Snímek katastrální mapy + studie stavby

Cena: 115.900,00 Kč -dle znaleckého posudku (1.148,00 Kč/m²)

Stanoviska:

OHA souhlasí viz příloha

RMO: 27.1.2016 , schvaluje záměr, č.u. 1024/30 RM16, 2k)

Zveřejnění : č. 69/16 (2.2. – 18.2. 2016)

ZMO:

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



MMOPP00FP600

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
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 v. s. 9007105254
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující a povinný ze služebnosti:

Datum narození:

Bytem:

ID datové schránky /
emailová adresa

Oprávnění ze služebnosti:

Datum narození:

Bytem:

ID datové schránky /
emailová adresa

Datum narození:

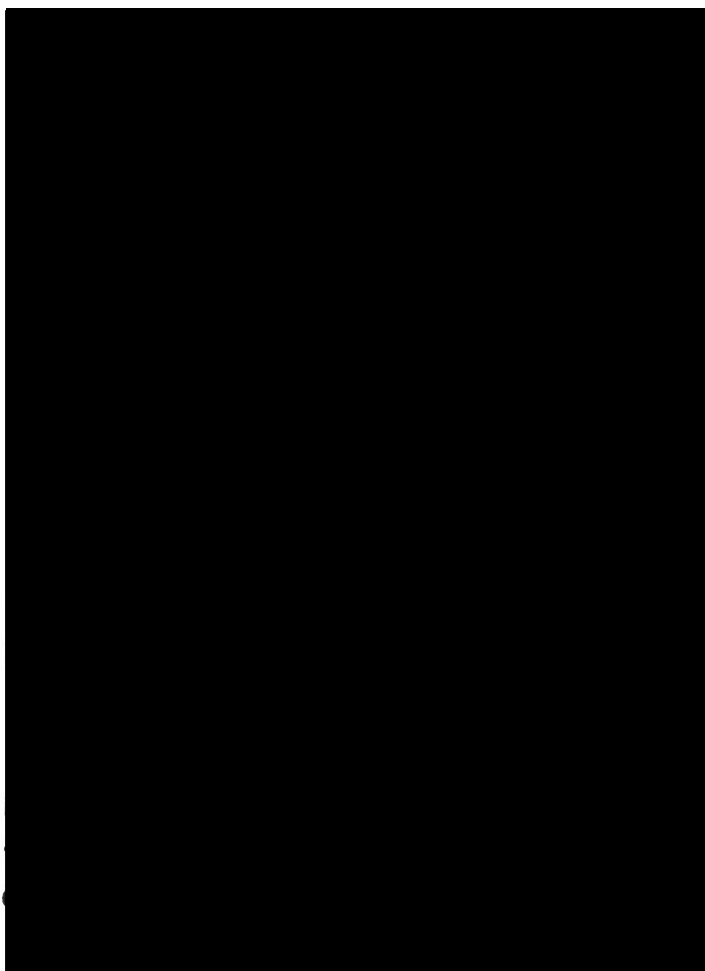
Bytem:

ID datové schránky /
emailová adresa

Datum narození:

Bytem:

ID datové schránky /
emailová adresa



Datum narození:

Bytem:

ID datové schránky /
emailová adresa

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 2542/1 v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
2. Geometrický plánem pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5160-5014/2016 ze dne 26. 2. 2016, zhotoveným společností GEOPA, s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pod čj. 309/2016 dne 3. 3. 2016, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 2542/1 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2542/37 o výměře 101 m² v k. ú. Opava-Předměstí.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **pozemek označený dle geometrického plánu novým parc. č. 2542/37 v katastrálním území Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“) a kupující tento pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **115.900,-Kč** a byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 301-17/2016 ze dne 7. 4. 2016 zhotoveného Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“).
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že předmětný pozemek splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.356,-Kč a znaleckého posudku ve výši 1.990,- Kč.
4. Kupní cenu předmětného pozemku ve výši 115.900,- Kč, náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.356,-Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.990,-Kč, tj. celkem 122.246,- Kč, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

Článek V. Smlouva o zřízení služebnosti stezky

1. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem předmětného pozemku dohodly na zřízení služebnosti stezky, která oprávněným ze služebnosti umožní přístup k technickému zařízení (elektroměrový rozvaděč), jenž je umístěno na budově bez č.p./č.e, garáž, která je součástí pozemku parc. č. 2542/26 v k.ú. Opava-Předměstí a přístup k tomuto zařízení je možný pouze přes část předmětného pozemku, za účelem obsluhy tohoto zařízení.
2. Kupující jako povinný ze služebnosti (dále také jen „**povinný**“) zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněných ze služebnosti (dále také jen „**oprávněný**“) k části předmětného pozemku vymezené geometrickým plánem (dále také jen „**služebný pozemek**“) služebnost stezky, spočívající v právu oprávněných chodit po služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou (dále také jen „**služebnost**“).
3. Oprávnění práva odpovídající služebnosti přijímají a povinný se zavazuje tato práva trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
4. Služebnost postihuje povinného, jakož i každého dalšího vlastníka služebného pozemku.
5. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně.
6. Práva odpovídající služebnosti náleží vedle oprávněných také jejich osobám blízkým, jakož i jiným osobám, kterým to oprávnění umožní nebo které budou výše uvedené technické zařízení obsluhovat.
7. Oprávnění se zavazují šetřit práv povinného a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali povinného nebo jinak ohrožovali či omezovali výkon jeho práv.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího a návrh na vklad služebnosti zřízené touto smlouvou 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 VII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

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 služebnosti dle této smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho 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), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.
5. Obdobně se kupující zavazuje pro případ, že zápis vkladu služebnosti pro oprávněné podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, smlouvu o zřízení služebnosti 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. Smlouva o zřízení služebnosti je závislá na kupní smlouvě a nedojde-li ke vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy, nelze povolit vklad práv dle smlouvy o zřízení služebnosti. Kupní smlouva závislou na smlouvě o zřízení služebnosti není.
3. Tato smlouva nabývá obličačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a vkladu služebnosti do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v devíti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující a oprávnění obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 2. 2. 2016 do 18. 2. 2016 pod poř. č. 69/16.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 1., odst. ., písm. .).

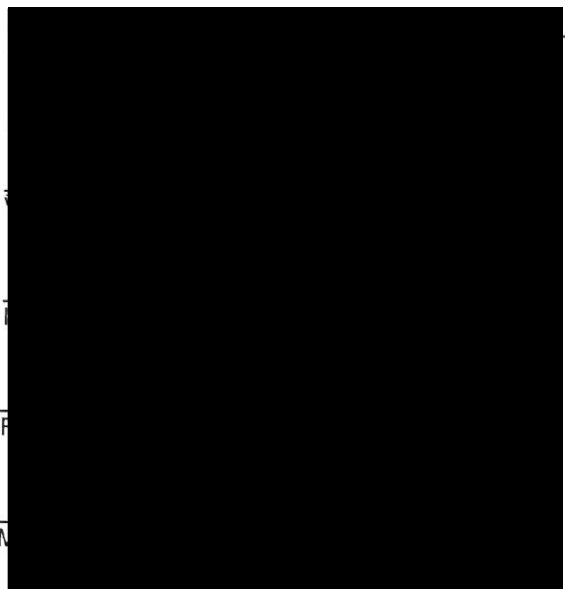
V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující a povinný ze služebnosti:

Ing. Radim Křupala
primátor



MMOPPOOPFG00

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 výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha		m ²
2542 / 1	9	58	ost. pl.	2542 / 1	8	57	ost. pl.		0				
			jiná pl.				jiná pl.						
				2542 / 37	1	01	ost. pl.		0	2542 / 1		3618	1 01
	9	58			9	58							
				2542 / 37						2542 / 1		3618	

Oprávněný: dle smlouvy
 Druh věcného břemene: dle smlouvy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	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: 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 26.2.2016 Číslo: 41/2016	Dne: - 4 -03- 2016 Číslo: 43/2016
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o. Horní náměstí 55 746 01 Opava	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-309/2016-806 2016.03.03 09:41:39 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 5160 - 5014 / 2016		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava - Předměstí		
Mapový list: OP 9 - 4 / 23		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic		

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 301-17/2016

Pozemek p.č.2542/37 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

OBVYKLÁ CENA 115 900 Kč

Datum místního šetření: 6.4.2016 Stav ke dni : 6.4.2016

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 7.4..2016

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 checked="" 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<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 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 checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř					
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Pozemek 2542/37 ostatní plocha jiná plocha je oddělen geometrickým plánem č. 5160 - 5014/2016 z pozemku 2542/1 ostatní plocha jiná plocha a zatím není zapsán v katastru nemovitostí. Dle platného územního plánu se nachází v ploše určené pro zahrádky. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.V budoucnu má sloužit pro rozšíření stávající prodejny květin. Bude zatížen věcným břemenem přístupu a příjezdu pro opravy el. zařízení dle geometrického plánu č. 5160 - 5014/2016. Na žádost zadavatele je ocenění provedeno jako stavební pozemek.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru

- | | |
|--|---|
| nemovitostí | 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 |
- 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 |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 2542/37

2. Ocenění věcných břemen

- 2.1 Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Pozemek p.č. 2542/37 k.ú. Opava Předměstí

2. Ocenění věcných břemen

- 2.1 Věcné břemeno

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2542/37

Pozemek 2542/37 ostatní plocha jiná plocha se nachází mezi stávající garáží a stávající prodejnou květin. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Sítě se nachází v okolních komunikacích.

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

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

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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,670 = \mathbf{0,650}$$

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,-	0,650		897,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2542/37	101,00	897,00	90 597,-
Stavební pozemek - celkem			101,00	m ²	90 597,-

Pozemek p.č. 2542/37 - zjištěná cena = 90 597,- Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno

Věcné břemeno přístupu a příjezdu pro opravy el zařízení.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek p.č 2542/37:

Výměra: 15,21 m²

Jednotková cena: 1 200,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 15,21 m² * 1 200,- Kč/m² * 4,00 % = 730,08 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

730,08 Kč/rok * 100 % = 730,08 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 730,08 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
730,08 Kč * 5 let = 3 650,40 Kč

Ocenění věcného břemene činí = -3 650,40 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2542/37 90 597,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem 90 597,- Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1. Věcné břemeno -3 650,40 Kč

2. Ocenění věcných břemen celkem -3 650,40 Kč

Celkem 86 946,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 86 946,60 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č. 2542/37 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 101,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Pozemek 2542/37 ostatní plocha jiná plocha se nachází mezi stávající garáží a stávající prodejnou květin. Pozemek je přístupný ze 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 příležitostné 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: Jaktar		
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,03	
K2 Velikost	1,00	
K3 Tvar pozemku	1,03	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	1,05	
Zdroj:	Neuvedeno	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Lokalita - Lepší; Velikost - Srovnatelný; Tvar pozemku - Lepší; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 06/2013; Lokalita - Lepší; Velikost - Lepší; Tvar pozemku - Podobný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaná cena;	1,11	1 186
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
263 m ²	280 000 Kč	1 065 Kč/m ²
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	0,97	
K2 Velikost	0,98	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	1,05	
Zdroj:	Neuvedeno	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Lokalita - Horší; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013; Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;	1,00	1 198
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 649 m ²	1 978 800 Kč	1 200 Kč/m ²
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	1,00	
K2 Velikost	1,00	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	1,03	
Zdroj:	Neuvedeno	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Srovnatelná; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;	K_c	$Kč/m^2$
	1,03	1 236
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
133 m ²	159 600 Kč	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	0,90	
K2 Velikost	0,98	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	0,85	
Zdroj:	Neuvedeno	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Horší; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;	K_c	$Kč/m^2$
	0,75	1 569
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 079 m ²	2 258 347 Kč	2 093 Kč/m ²
Název: 5, Pozemek		

Stavební pozemek pro komerční využití v Opavě-Předměstí na ul. Vojanova o výměře 672 m². Pozemek je rovinatý. Inž. sítě jsou na hranici pozemku, přístupová cesta po obecní asfaltové komunikaci. Veškerá občanská vybavenost (obchodní centrum Breda Weinstein) do 5 min chůze. Zajímavá nabídka nejen ke stavbě velkoplošné obchodní provozy, nákupní střediska, nevýrobní služby, opravny, servis

Lokalita: Opava - Předměstí	
Použité koeficienty:	
K1 Lokalita	0,95
K2 Velikost	0,99

K3 Tvar pozemku	1,02		
K4 Inženýrské sítě	1,00		
K5 Zdroj nabídky	0,85		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Horší; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Lepší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;		K_c 0,82	Kč/m² 910
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
672 m ²	749 990 Kč	1 116 Kč/m ²	
Název: 6, Pozemek			

Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek o výměře 1.249 m² na okraji Opavy, část Jaktař vhodný ke komerčním účelům - dle územním plánu k podnikatelským aktivitám, technického vybavení, skladů a garáží. V případě zájmu lze dokoupit další navazující pozemek.

Lokalita: Jaktař			
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita	1,03		
K2 Velikost	0,99		
K3 Tvar pozemku	1,00		
K4 Inženýrské sítě	1,05		
K5 Zdroj nabídky	0,85		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;		K_c 0,91	Kč/m² 1 001
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
1 249 m ²	1 373 900 Kč	1 100 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	910 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 183 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 569 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 183 Kč/m²
Výměra pozemku	101,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	119 483 Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek p.č. 2542/37:

Výměra: 15,21 m²

Jednotková cena: 1 200,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 15,21 m² * 1 200,- Kč/m² * 4,00 % = 730,08 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

730,08 Kč/rok * 100 % = 730,08 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 730,08 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

730,08 Kč * 5 let = 3 650,40 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 3 650,40 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 2542/37 90 597,00 Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno -3 650,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č. 2542/37 k.ú. Opava Předměstí 119 483,00 Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno 3 650,00 Kč

Porovnávací hodnota	119 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Věcné břemeno	3 650 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	86 947 Kč

Obvyklá cena

115 900 Kč

slovy: Jednostopatnáctisícdevětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena byla odhadnuta v

oblasti hodnoty porovnávací po odpočtu věcného břemene se zaokrouhlením na stokoruny..

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu:

86,947,-Kč

slovy: osmdesátšesttisícdevětsetčtyřicetsedm Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu:

115.900,- Kč

slovy: jednostopatnácttisícdevětset Kč

V Opavě 7.4.2016

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské 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. 301-17/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 301-17/2016.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618 ze dne 10.3.2016	1
Snímek katastrální mapy	1
Geometrický plán č.5161-5014/2016	2
List - výřez z ÚP města Opavy	1
Fotodokumentace	1

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPP00EWHK1
MMOPX019DMVO

ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/9421/2016/Ž**

Naše značka (Č.j.): **MMOP 45915/2016**

Vyřizuje: **Žižlavská Alena**

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: **553 756 836**

Fax: **553 756 141**

E-mail: **alena.zizlavska@opava-city.cz**

Datum: **15.4.2016**

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna -7-		
Doš. o: 19. 04. 2016		Zpr. HOKI.
Č.j.: 47813/2016		Sk. zn. h.
Přílohy: 2 / Poč. lis. 3		

SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku(ů), kterou dne 12.4.2016 podal

Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

s d ě l u j e ,

že dělení pozemku parc. č. 2542/1 v katastrálním území Opava-Předměstí, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku a zároveň

s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r

na rozdělení pozemku tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 5160-5014/2016, který ověřil Ing. Rudolf Ťapřuch pod č.41/2016 dne 26.2.2016.

Žádost o rozdělení pozemku je odůvodněna. Nově vzniklý oddělený pozemek parc.č. 2542/37 v kat. území Opava-Předměstí je určen k prodeji. Přístup na nově vzniklý pozemek bude zajištěn z veřejného chodníku přes veřejný pozemek parc.č. 2542/1 k.ú. Opava-Předměstí.

Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků. Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 26 Opava

Alena Žižlavská
oprávněná úřední osoba

"otisk úředního razítka"

Příloha: - kopie geom. plánu č. 5160-5014/2016

Obdrží:

navrhovatelé

Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

na vědomí


Magistrát města Opavy, odbor výstavby, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

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 výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
2542 / 1	9	58	ost. pl.	2542 / 1	8	57	ost. pl.		0						
			jiná pl.				jiná pl.								
				2542 / 37	1	01	jiná pl.		0	2542 / 1	3618	1	01		
	9	58			9	58									
				2542 / 37						2542 / 1	3618				

Oprávněný: dle smlouvy
Druh věcného břemene: dle smlouvy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY odbor výstavby	5
Grafická příloha ke spis. zn. <u>94291/2016/5</u> ze dne <u>25.4.2016</u>	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Ťaptuch	Jméno, příjmení: Ing. Rudolf Ťaptuch
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 26.2.2016 Číslo: 41/2016	Dne: - 4 -03- 2016 Číslo: 43/2016
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o. Horní náměstí 55 746 01 Opava Číslo plánu: 5160 - 5014 / 2016 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Opava - Předměstí Mapový list: OP 9 - 4 / 23 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-309/2016-806 2016.03.03 09:41:39 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 



Magistrát města Opavy

Majetkoprávní odbor

Krnovská 71

Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-11-
Došlo:	11. 12. 2015	Zprávk.
Č.j.:	146.12.1/2015	Sk. znění.
PMohy	3	Poč. listů

sp. zn. 331.50 / 2015 / MHI

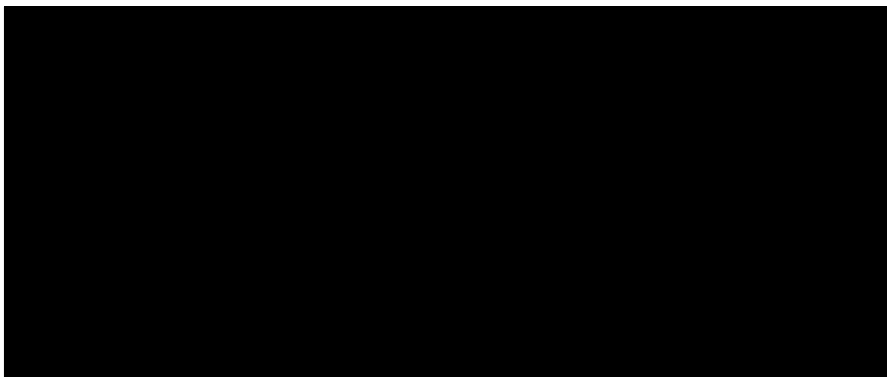
Věc : Žádost o prodej části pozemku

Žádám Magistrát města Opavy o prodej části pozemku parcely 2542/1, z důvodu výstavby „Galerie s posezením“.

V lednu 2016 koupím obchod s květinami od pana [redacted] ve kterém jsem momentálně v nájmu. Chtěl bych vystavět vedle obchodu malé posezení pro návštěvníky hřbitova, tito lidé by si rádi někde poseděli a popovídali, ale v této lokalitě se žádné podobné zařízení nevyskytuje a tak jsem dospěl k myšlence vystavět za obchodem malou „Galerii s posezením a malým občerstvením“, kde by se prezentovala díla opavských umělců [redacted] a také tvorba nadaných dětí ze základních a uměleckých škol. (ZŠ Vávrovice [redacted], atd.)

K této žádosti dokládám zákres do KN a vizualizaci objektu.

S pozdravem



V Opavě dne : 11. 12. 2015

Magistrát města Opavy

Majetkoprávní odbor

Krnovská 71

Opava

Věc: Dodatek k žádosti o prodej pozemku části pozemku parc.2542/1

V současné době probíhají jednání s majitel obchodu (květinářství) panem [REDACTED] o koupi objektu květinářství.


Rád, bych pozemek zakoupil s tím, že bychom projekt (Galerie) upravili a pak realizovali výstavbu zmiňované Galerie.

S

V

STUDIE - POHLEDY

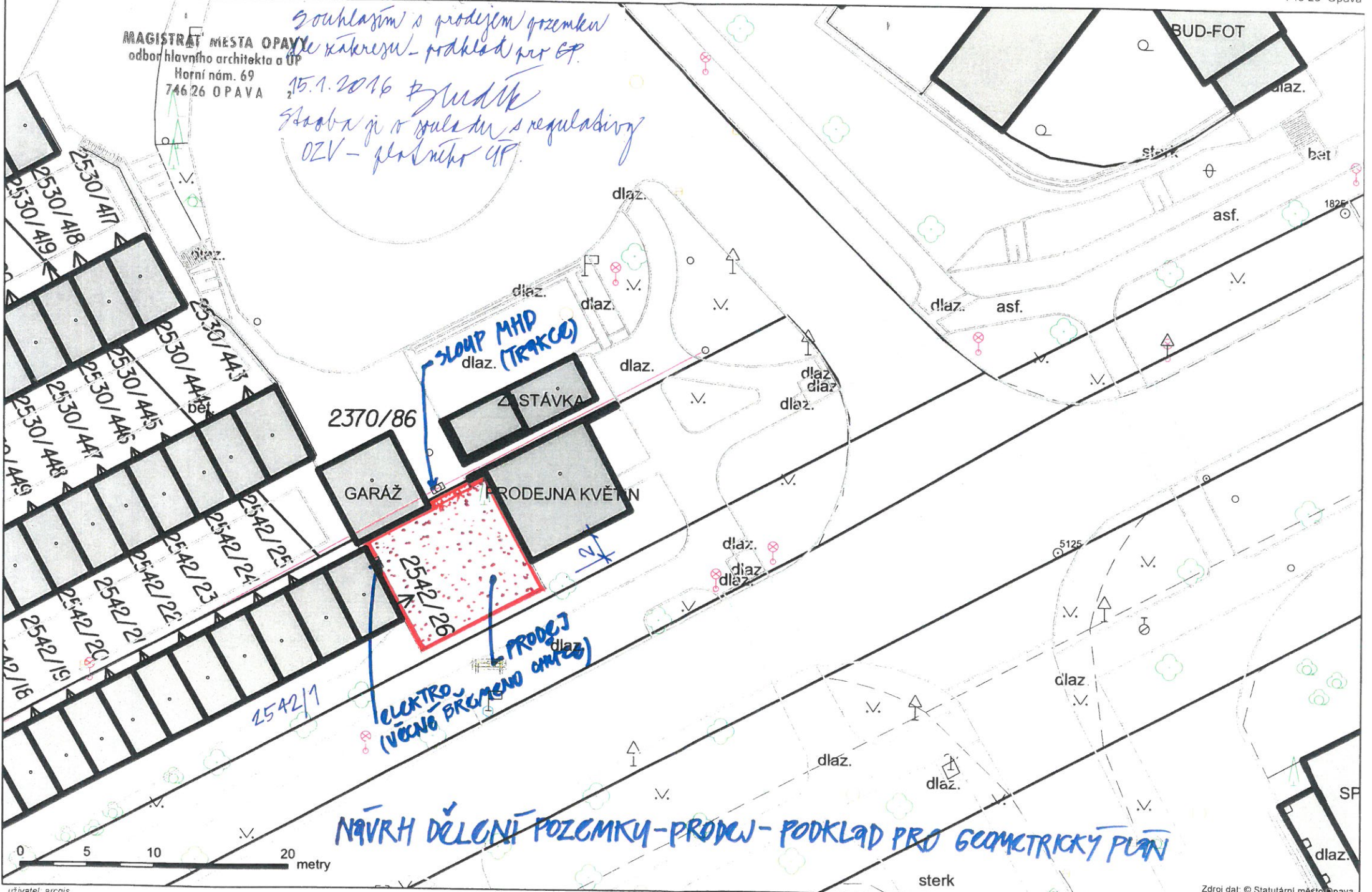


<i>ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT</i> Ing. Karel Patouš	<i>VYPRACOVAL</i> Ing. Petr Pflöger	 <small>Státní úřad pro stavební úřady 250 01 Opava - ul. Žitná 2, telefon: 779 636 636 779 636 636 - fax: 779 636 636, e-mail: xpsp@xpsp.cz, xpsp@xpsp.cz</small>
<i>INVESTOR:</i> Kamil Ludwig, Vítevrovická 214/22 74707 Opava	<i>MÍSTO STAVBY:</i> parc.č.2542/1, 2542/36 k.ú. Opava Předměstí	
GALERIE S OBČERSTVENÍM		<i>DATAUM</i> 12/2015
STUDIE - POHLEDY		<i>FORMÁT</i> A3
		<i>Č. ZAKÁZKY</i> ..
<i>ORSAH VÝKRESU:</i>	<i>MĚŘÍTKO:</i> 1:100	<i>ČÍSLO VÝKRESU:</i> S.02

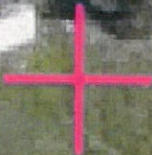
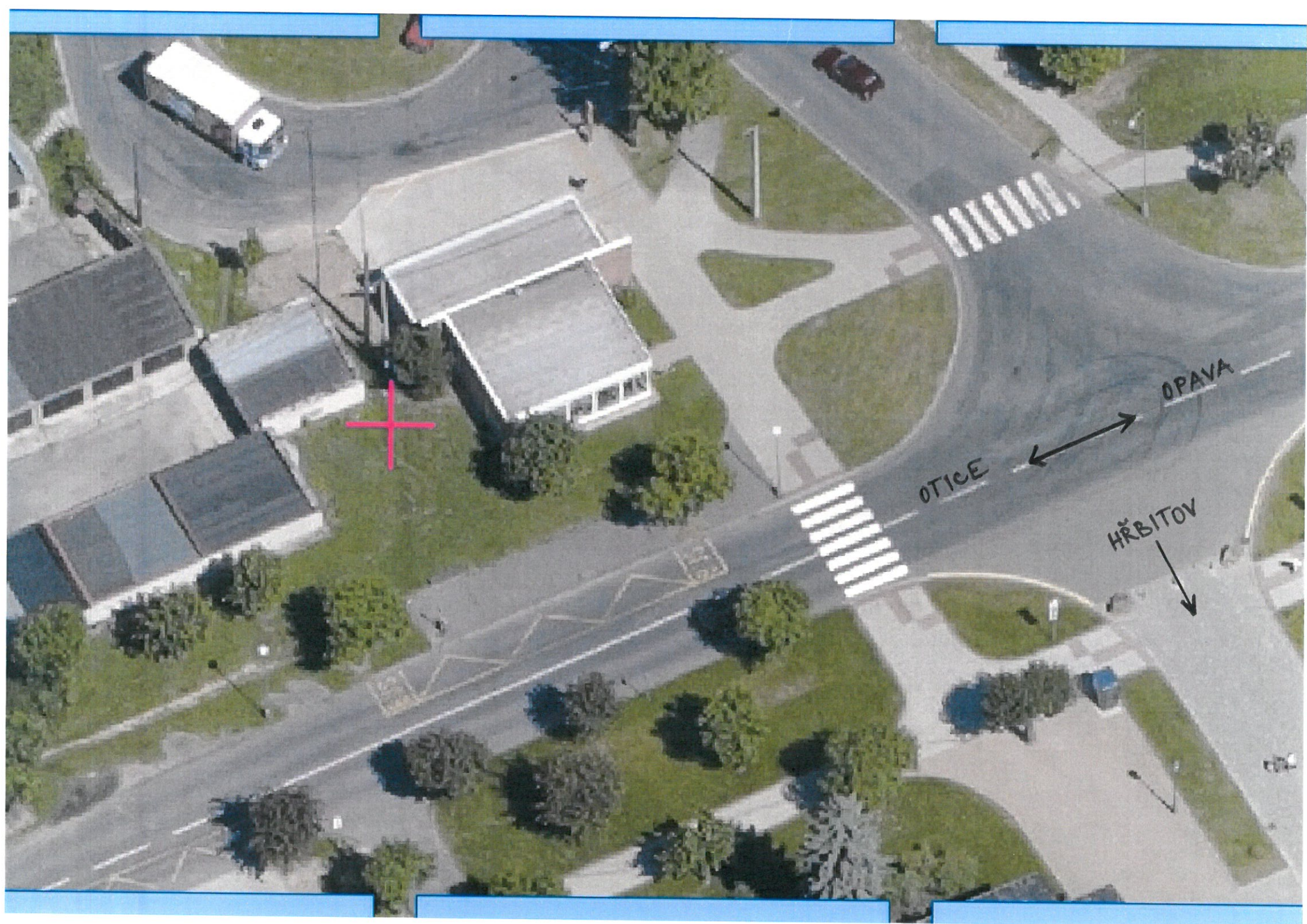
1:250

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA
odbor hlavního architekta a ÚP
Horní nám. 69
746 26 OPAVA

*Souhlasím s prodejem pozemků
a kábrsu - podklad pro ÚP.
15.1.2016 B. Kudrka
Stábná je v souladu s regulací
OZV - platného ÚP.*



NÁVRH DĚLENÍ POZEMKY - PRODEJ - PODKLAD PRO GEOMETRICKÝ PLÁN



OTICE

OPAVA

HŘBITOV

