

**Žadatel: NOVUS BIKE s.r.o.,** Vančurova 20 , Opava

**Věc:** Prodej části pozemku parc.č. 2202/2 a pozemku parc.č. 2201/1 včetně budovy umístěné na pozemku, k.ú. Opava – Předměstí

První žádost společnosti NOVUS BIKE o prodej pozemku s menším rozsahem (cca 1.080 m<sup>2</sup>) byla projednána v radě 19.8.2015. Záměr prodeje byl odročen z důvodu komplexního řešení celých Dukelských kasáren. Dne 23.9.2015 byl výše uvedený záměr schválen. Smlouva nebyla uzavřena, probíhala další jednání na úrovni vedení města.

Na základě těchto jednání požaduje žadatel projednat větší rozsah prodeje, žádá o prodej části pozemku parc.č. 2202/2 a pozemku parc.č. 2201/1 včetně budovy umístěné na pozemku, k.ú. Opava – Předměstí.

Při prvním prodeji haly a pozemku byly věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch společnosti zatíženy pozemky parc. č. 2202/2, 2202/3 a 2204/1 tvořící převážnou část areálu. V návaznosti na současně zamýšlený prodej pozemků a budovy by bylo vhodné pozemky odbřemenit a s prodejem nově vymezené části pozemku vypracovat geometrický plán pro vymezení pouze části pozemku pro věcné břemeno chůze a jízdy, které zajistí přístup k nemovitostem společnosti NOVUS BIKE z horního vjezdu na Vančurové ulici.

Spolu se zřízením věcného břemene chůze a jízdy je potřeba uvést ve smlouvě i břemena sítí vedoucích v požadovaném pozemku.

Rozsah prodeje byl navržen v souladu se zpracovávanou územní studií.

Vzhledem k tomu, že požadovaná budova je v současné době zatížena smlouvou o výpůjčce s Policií ČR, bude tento závazek součástí smlouvy a nájem tak přejde na kupujícího.

Kupní cena je stanovena dohodou a vychází z ceny 800,00 Kč/m<sup>2</sup> ponížena oproti znaleckému posudku i o cenu budovy vzhledem k následné demolici na náklady žadatele. (cena dle znaleckého posudku: pozemek parc.č. 2202/2 (5.093 m<sup>2</sup>) ...962,00 Kč/m<sup>2</sup>, pozemek parc.č. 2201/1 (871 m<sup>2</sup>) včetně budovy ... 3 908 393,00 Kč). Úprava ceny podporuje rozvoj daného území Dukelských kasáren vhodnou podnikatelskou aktivitou, tzn. podpora podnikání a zaměstnanosti v nerušivé činnosti, která je v souladu s územním plánem a zájmy města.

Z důvodu zamýšlených úprav v areálu Dukelských kasáren bylo dohodnuto zpětné nabytí částí pozemků pro realizaci ozelenění a cyklostezky (po demolici budovy na pozemku parc.č. 2201/1). Dále z důvodu zlepšení průjezdnosti v areálu požaduje město odkup části pozemku parc.č. 2202/24 (dle GP 2202/28). Odkup uvedené části pozemku nelze v současné době sjednat, vzhledem k váznoucí zástavě na pozemku ve vlastnictví NOVUS BIKE.

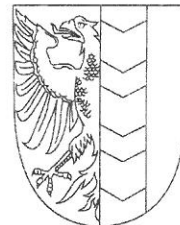
**Cena:** dohodou ... 4.811.200,00 Kč + DPH + úhrada geometrického plánu

**RMO:** 11.5.2016, schvaluje záměr, č.u:1292/38 RM16, 7)

zveřejněno pod č. 339/16 (16.5. – 1.6.16) v jiném rozsahu

zveřejněno pod č. 677/16 (3.10. – 19.10.16) v rozsahu dle smlouvy

Pozn: Vzhledem k termínu odevzdání nemohl být do materiálu doplněn kompletní GP, doplněn bude na jednání RM a ZM



## KUPNÍ SMLOUVA S DOHODOU O ZRUŠENÍ A ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

### Článek I. Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9007105111**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**  
ID datové schránky: **5eabx4t**

dále jen „prodávající“

Kupující: **NOVUS BIKE s.r.o.**  
Se sídlem: **Vančurova 2985/20, Předměstí, 746 01 Opava**  
IČ: **25821229**  
DIČ: **CZ25821229**  
Zastoupen: **Vlastou Kalužikovou, jednatelkou**  
Zapsán: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 19273**  
ID datové schránky: **bgnqpmi**

dále jen „kupující“

## Článek II.

### Základní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 2201/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 871 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./če, občanská vybavenost a pozemku parc. č. 2202/2, ostatní plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3618 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5231-5064/2016 ze dne ....., zhotoveným společností GEOPA, s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pod č.j. .... dne ....., který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „geometrický plán“), byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 2202/2 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2202/27 o výměře 5143 m<sup>2</sup> ležící v katastrálním území Opava-Předměstí.

## Článek III.

### Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **pozemek parc. č. 2201/1** o výměře 871 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, a **pozemek parc. č. 2202/27**, o výměře 5093 m<sup>2</sup>, specifikovaný geometrickým plánem, vše ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí**, (dále také jen „předmětné pozemky“) a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

## Článek IV.

### Kupní cena a související náklady

Kupní cena předmětných pozemků činí 4.771.200,- Kč bez DPH, **tj. 5.773.152,- Kč s DPH.**

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 22.800,- Kč bez DPH, **tj. 27.588,- Kč s DPH**

Kupní cena pozemků a náklady na vypracování geometrického plánu v celkové výši 4.794.000,- Kč dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, představuje základ daně a je navýšena o 21 % DPH, tzn. 5.800.740,- Kč včetně DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Kupní cenu předmětných pozemků ve výši 5.773.152,- Kč vč. DPH a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 27.588,- Kč vč. DPH, 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. Prodávající vystaví do 15 dnů ode dne přijetí úplaty daňový doklad pro kupujícího.

## Článek V.

### Zrušení věcných břemen

1. Smlouvou o zřízení věcného břemene uzavřenou dne 7. 6. 2012 mezi prodávajícím jako povinným z věcného břemene a kupujícím jakožto oprávněným z věcného břemene, vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V-5248/2012, právní účinky vkladu nastaly ke dni 23. 7. 2012, bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemky parc. č. 2202/2, parc. č. 2202/3 a parc. č. 2202/24 v k. ú. Opava-Předměstí za účelem přístupu k pozemku parc. č. 2202/5, jehož součástí je budova č.p. 2985, a k pozemku parc. č. 2202/24, kteréžto všechny pozemky leží v katastrálním území Opava-Předměstí.

2. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy ruší věcné břemeno specifikované v předcházející odstavci tohoto článku v celém rozsahu.

3. Smlouvou o zřízení věcného břemene uzavřenou dne 24. 6. 2016 mezi prodávajícím jako povinným z věcného břemene a kupujícím jakožto oprávněným z věcného břemene, vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V-6880/2016, právní účinky vkladu nastaly ke dni 28. 6. 2016, bylo zřízeno věcné břemeno zřizování a provozování podzemního vedení plynovodní přípojky a podzemního vedení NTL domovního plynovodu přes pozemky parc. č. 2202/2 a parc. č. 2981 v k. ú. Opava-Předměstí.

4. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy ruší věcné břemeno specifikované

v předcházejícím odstavci tohoto článku v rozsahu, v jakém toto věcné břemeno zatěžuje pozemek parc.č. 2202/27 specifikovaný geometrickým plánem.

#### Článek VI.

### Zřízení věcného břemene ve prospěch prodávajícího

1. Kupující jako povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího jako oprávněného z věcného břemene věcné břemeno – služebnost inženýrských sítí, jejímž obsahem je právo oprávněného z věcného břemene zřídit a provozovat kanalizační přípojku, plynovodní přípojku a elektro přípojku v částech pozemku parc. č. 2202/27 v k. ú. Opava - Předměstí vymezených geometrickým plánem (dále jen „služebnost inženýrských sítí“). Rozlišení jednotlivých přípojek je obsaženo v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 3 této smlouvy.
2. Proávající jako oprávněný z věcného břemene práva vyplývající ze služebnosti inženýrských sítí přijímá a kupující jako povinný z věcného břemene se tato práva zavazuje trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti inženýrských sítí ohrozit, omezit či znemožnit.
3. Služebnost inženýrských sítí se zřizuje bezúplatně.
4. Služebnost inženýrských sítí se zřizuje na dobu neurčitou.
5. Proávající si je vědom skutečnosti, že kupující kupuje předmětné pozemky za účelem investiční výstavby – rozšíření svého výrobního areálu. V případě, že se uvažovaná výstavba dostane do kolize se služebností inženýrských sítí, zavazuje se prodávající poskytnout kupujícímu všechnu potřebnou součinnost k vyřešení této kolize, včetně úprav rozsahu a obsahu služebnosti inženýrských sítí. Uvedená součinnost je však podmíněna tím, že úprava rozsahu a obsahu služebnosti inženýrských sítí, včetně technických vlastností samotných přípojek, nijak nesníží užitnou hodnotu dotčených inženýrských sítí a že se smluvní strany dohodnou na úhradě nákladů s tím spojených (s výjimkou případné přeložky elektrické přípojky, kterou je povinen v souladu s čl. VIII. odst. 3 této smlouvy již bez dalšího uhradit v celém rozsahu kupující), přičemž o uzavření takové dohody je oprávněna rozhodnout Rada statutárního města Opavy.

#### Článek VII.

### Zřízení věcného břemene ve prospěch kupujícího

1. Proávající jako povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou ve prospěch kupujícího jako oprávněného z věcného břemene věcné břemeno - služebnost stezky a cesty k části pozemku parc. č. 2202/2 vymezené geometrickým plánem (dále jen „služebnost stezky a cesty“).
2. Kupující jako oprávněný z věcného břemene práva vyplývající ze služebnosti stezky a cesty přijímá a prodávající jako povinný z věcného břemene se tato práva zavazuje trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti stezky a cesty ohrozit, omezit či znemožnit.
3. Služebnost stezky a cesty se zřizuje za účelem zajištění přístupu k pozemku parc. č. 2201/1, k.ú. Opava – Předměstí a k pozemku parc. č. 2202/27 specifikovanému geometrickým plánem, a proto je spojena s vlastnictvím těchto pozemků (panující pozemky). Práva vyplývající ze služebnosti stezky a cesty tedy přecházejí s vlastnictvím kteréhokoliv z panujících pozemků.
4. Služebnost stezky a cesty se zřizuje bezúplatně.
5. Služebnost stezky a cesty se zřizuje na dobu neurčitou.
6. Služebnost stezky a cesty zakládá stejná práva jako oprávněnému z věcného břemene i jiným, kteří přicházejí a odcházejí nebo přijíždějí a odjíždějí k/od oprávněné osoby.

#### Článek VIII.

### Demolice budovy a zpětný prodej

1. Smluvní strany se s ohledem na skutečnost, že část pozemku parc. č. 2201/1 v k.ú. Opava – Předměstí (dále jen „pozemek 2201/1“) hodlá prodávající v budoucnu využít k výstavbě pozemní komunikace, dohodly na následujících ujednáních.
2. Kupující se touto smlouvou zavazuje, že na své náklady v termínu do 31. 12. 2017 odstraní budovu

bez č.p./če, občanská vybavenost, která je součástí pozemku 2201/1 (dále jen „budova“). Budovu kupující odstraní v souladu se všemi právními předpisy a technickými normami a v souladu s podmínkami rozhodnutí stavebního úřadu o povolení odstranění stavby. Součástí odstranění budovy je i zajištění výmazu budovy z katastru nemovitostí, které se kupující zavazuje zajistit ve výše uvedeném termínu pro odstranění budovy.

3. Kupující si je vědom, že v blízkosti budovy a rovněž v budově se nachází elektrická přípojka, jíž se týká služebnost inženýrské sítě zřizovaná touto smlouvou. Kupující je proto při demolici budovy povinen postupovat tak, aby byla zachována funkčnost této přípojky. V případě potřeby je kupující povinen na své náklady provést přeložku této přípojky. Krátkodobé přerušení přípojky v rámci realizace demolice budovy je kupující povinen prodávající dopředu oznámit.

4. Smluvní strany se dohodly a zavazují se, že do 6 měsíců od odstranění budovy spolu uzavřou kupní smlouvu, kterou kupující prodá zpět prodávajícímu část pozemku 2201/1 vyznačenou v měříčském náčrtu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy. Vyzvat k uzavření kupní smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran. Geometrický plán pro zajištění prodeje části pozemku 2201/1 zajistí na své náklady Statutární město Opava. Kupní cena bude činit 800,-Kč/m<sup>2</sup> a bude splatná do čtrnácti kalendářních dnů od provedení vkladu vlastnického práva na základě daňového dokladu. Kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“), základem daně a daňový režim bude určen v souladu se zákonem o DPH a platnou legislativou. V případě, že kupní cena bude podléhat DPH, bude kupní cena navýšena o příslušnou sazbu DPH.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že předmětem kupní smlouvy uzavírané podle odst. 4 tohoto článku bude rovněž část pozemku parc. č. 2202/24 označená geometrickým plánem, který je nedílnou přílohou této smlouvy, novým parc. č. 2202/28. Kupní cena této části pozemku bude činit 4.000,- Kč, tj. 800,-Kč/m<sup>2</sup> a bude splatná do čtrnácti kalendářních dnů od provedení vkladu vlastnického práva na základě daňového dokladu. Kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona o DPH základem daně a daňový režim bude určen v souladu se zákonem o DPH a platnou legislativou. V případě, že kupní cena bude podléhat DPH, bude kupní cena navýšena o příslušnou sazbu DPH. Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k uvedenému pozemku bude dále dohoda kupujícího se zástavním věřitelem o zrušení zástavního práva na tomto pozemku váznoucího. Tuto dohodu se kupující zavazuje zajistit.

6. V případě, že kupující neodstraní budovu (včetně výmazu z katastru nemovitostí) do termínu uvedeného v odst. 2 tohoto článku, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemku 2201/1 jako věcného práva. Tento zákaz zcizení a zatížení pozemku 2201/1 zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího za účelem zajištění realizace záměru specifikovaného v odst. 1 tohoto článku a prodávající práva vyplývající z tohoto zákazu zcizení a zatížení přijímá. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu 30. 6. 2018.

#### Článek IX.

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky, s výjimkou smlouvy o výpůjčce budovy, uzavřené mezi Statutárním městem Opava a ČR-Krajským ředitelstvím policíí Moravskoslezského kraje ze dne 26. 4. 2013.

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

3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přejímá do svého vlastnictví.

4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům 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“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o koupi předmětných pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek X.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle obecně závazných právních předpisů.

#### Článek XI.

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodej předmětných pozemků a zřízení věcných břemene dle čl. VI. a VII. této smlouvy jsou na sobě závislémi právními jednáními. V případě, že by příslušný katastrální úřad nepovolil vklad kteréhokoliv z uvedených věcných práv do katastru nemovitostí, ruší se (pozbývají účinku) zbývající uvedená ujednání o převodu a vzniku věcných práv dle této smlouvy a smluvní strany budou postupovat podle čl. IX. odst. 4 této smlouvy.

#### Článek XII.

1. Uzavřením této smlouvy o koupi předmětných pozemků pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu věcných práv a zápisem výmazu věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží kupující, tři vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu příslušných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 3. 10. 2016 do 19. 10. 2016 pod poř. č. 677/16.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .... ZM 1., odst. ., písm. .).
10. 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 povinna 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.

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího

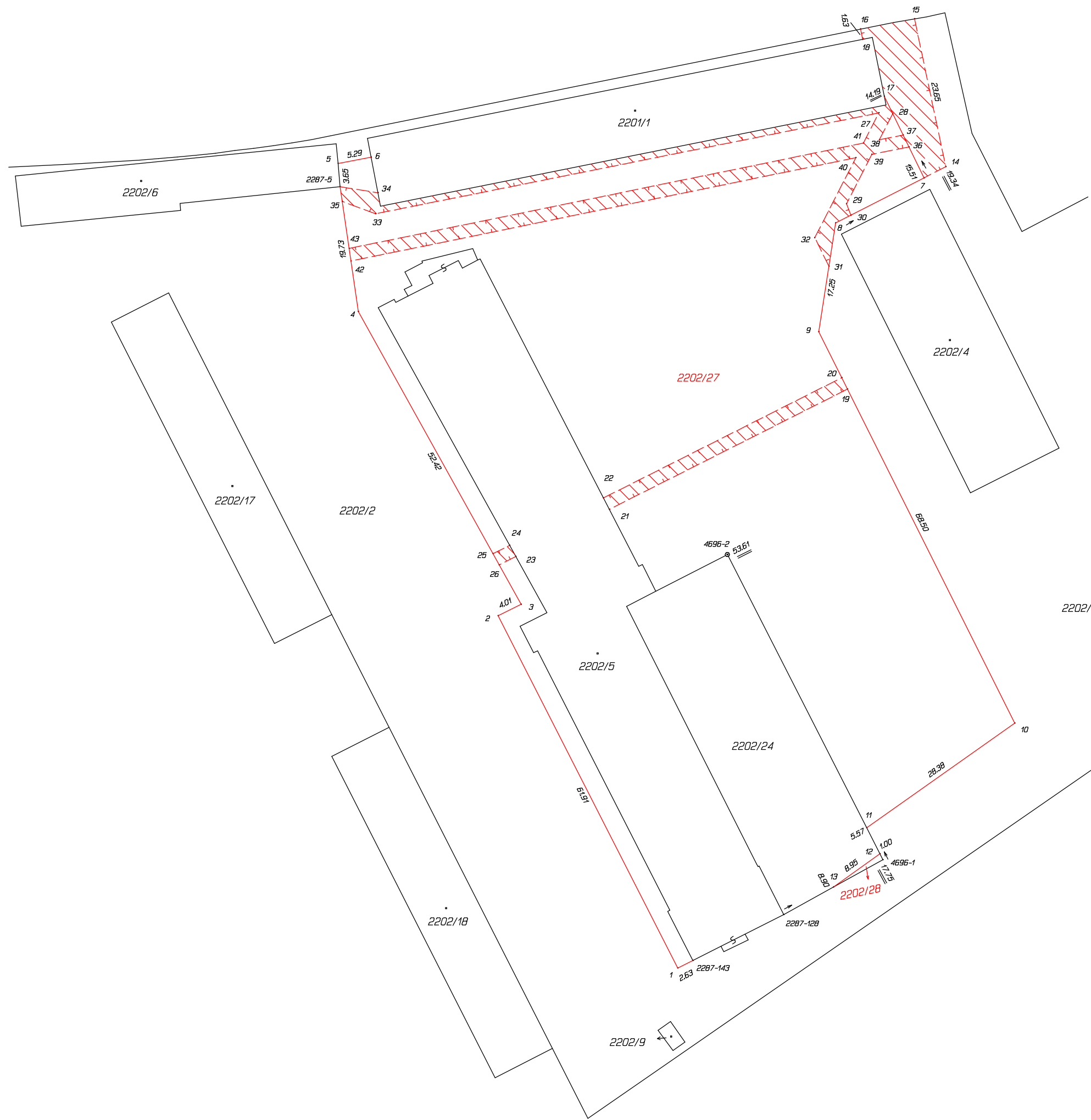
Za kupujícího

---

Ing. Radim Křupala  
primátor

---

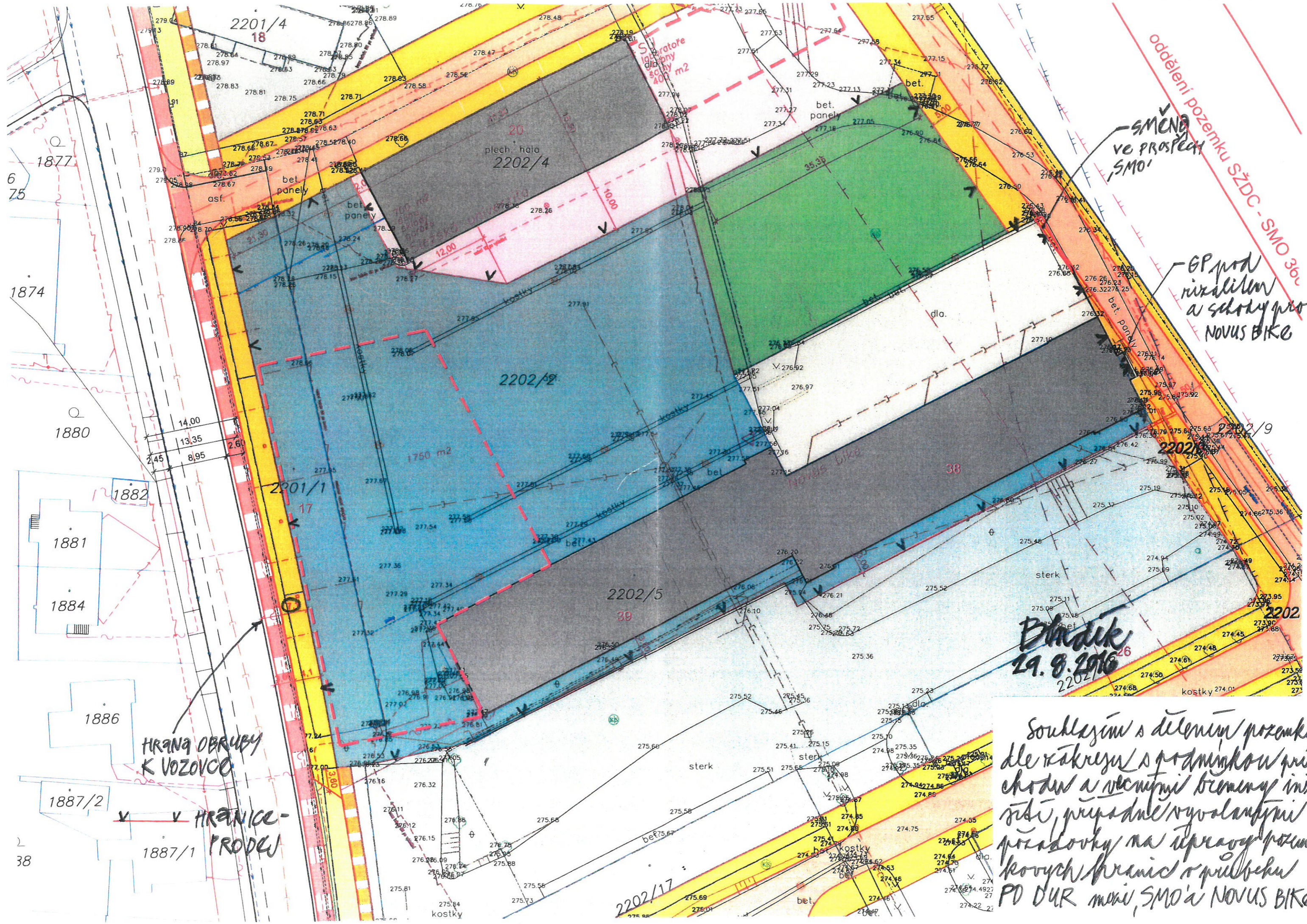
Vlasta Kalužiková  
jednatelka



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

k.ú.	Opava-Predměstří (711578)	Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
2287-5		498170.54	1087493.43	3		
2287-128		498056.64	1087424.00	3		
2287-143		498049.45	1087438.24	3		
4696-1		498065.22	1087408.46	3		
4696-2		498112.98	1087432.82	3		
1		498048.26	1087440.59	3		
2		498103.41	1087468.71	3		
3		498105.20	1087465.12	3		
4		498151.02	1087490.59	3		
5		498174.17	1087493.77	3		
6		498175.17	1087488.58	3		
7		498171.93	1087402.05	3		
8		498164.88	1087415.87	3		
9		498147.83	1087418.51	3		
10		498086.59	1087387.83	3		
11		498070.21	1087411.01	3		
12		498066.14	1087408.93	3		
13		498060.94	1087416.21	3		
14		498173.67	1087398.64	3		
15		498196.81	1087403.53	3		
16		498195.21	1087411.96	3		
17		498184.68	1087408.27	3		
18		498193.61	1087411.64	3		
19		498138.87	1087414.02	3		
20		498140.66	1087414.92	3		
21		498120.05	1087451.30	3		
22		498121.83	1087452.22	3		
23		498112.66	1087465.93	3		
24		498114.41	1087466.90	3		
25		498113.10	1087469.51	3		
26		498111.35	1087468.54	3		
27		498182.10	1087409.12	3		
28		498181.96	1087406.94	3		
29		498167.88	1087414.17	3		
30		498166.09	1087413.49	3		
31		498158.11	1087416.92	3		
32		498162.57	1087419.14	3		
33		498166.31	1087487.90	3		
34		498169.60	1087487.51	3		
35		498168.22	1087493.09	3		
36		498176.77	1087404.41	3		
37		498178.63	1087405.32	3		
38		498177.89	1087409.03	3		
39		498175.61	1087410.20	3		
40		498175.09	1087412.72	3		
41		498177.37	1087411.54	3		
42		498158.91	1087491.74	3		
43		498160.90	1087492.03	3		





SMČNA  
VE PROSTĚCH  
S MOI

GP pod  
rizalitem  
a schody pro  
NOVUS BIKE

Bhádík  
29. 8. 2016

HRANA OBRUBY  
K VOZOVCE

HRANICE-  
PRODEJ

Souhlasím s dělením pozemku  
dle náčrtu s podmínkou pře-  
chodu a vjezdu brány in-  
st. sítě, případně vyvolání  
přídavky na úpravu pozem-  
kových hranic a průběhu  
PD DUR mezi SMO a NOVUS BIKE

PREVZAL: *A. V. B.*

DNE: 24.3.2016



Novus Bike s.r.o., Vančurova 2985/20, 746 01, Opava 1, CZ

# HEAD®

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY odbor majetku města -33-	Sp. s. značka
Došlo: 30.03.2016	Zprac.
Č.j.: 17 979/2016	Šk. znifi.
Přílohy: 3 / Poč. lis. 4	

*HONK.*

Statutární město Opava

V Opavě dne 23.03.2016

## Žádost o odprodej budovy a náležejícího pozemku k budově v Dukelských kasárnách

V roce 2012 jsme odkoupili od Statutárního města Opava pozemek a chátrající budovu v bývalých Dukelských kasárnách, kterou jsme zrekonstruovali a ve které se v současné době vyrábějí jízdní kola.

Vzhledem k tomu, že jsme zakoupili Licenci na výrobu jízdních kol značky HEAD a nyní tato kola vyvážíme do 13 zemí Evropy, staly se stávající prostory nedostatečně velké a budeme muset výrobu rozšířit. Opava se díky tomuto produktu stává známou po celé Evropě.

Rozšířením výroby jsme schopni zajistit i větší zaměstnanost v naší firmě a pomoci takto nepříznivé situaci s vysokou nezaměstnaností v našem regionu.

Z toho důvodu tímto žádáme o odkoupení části pozemku parcela 2201/1 a 2202/2 (viz nákres a přiložená studie našeho záměru) náležejícího k naší výrobní hale na pozemku 2202/5, a tímto rozšíříme prostory potřebné pro výrobu a sklady v horní části bývalých Dukelských kasárnách a uzavřeme tento prostor. Celý prostor v dolní části může být k dispozici k záměrům dle studií provedených Statutárním městem.

Děkujeme za vyřízení naší žádosti v co nejkratším termínu.

Zůstáváme s pozdravem

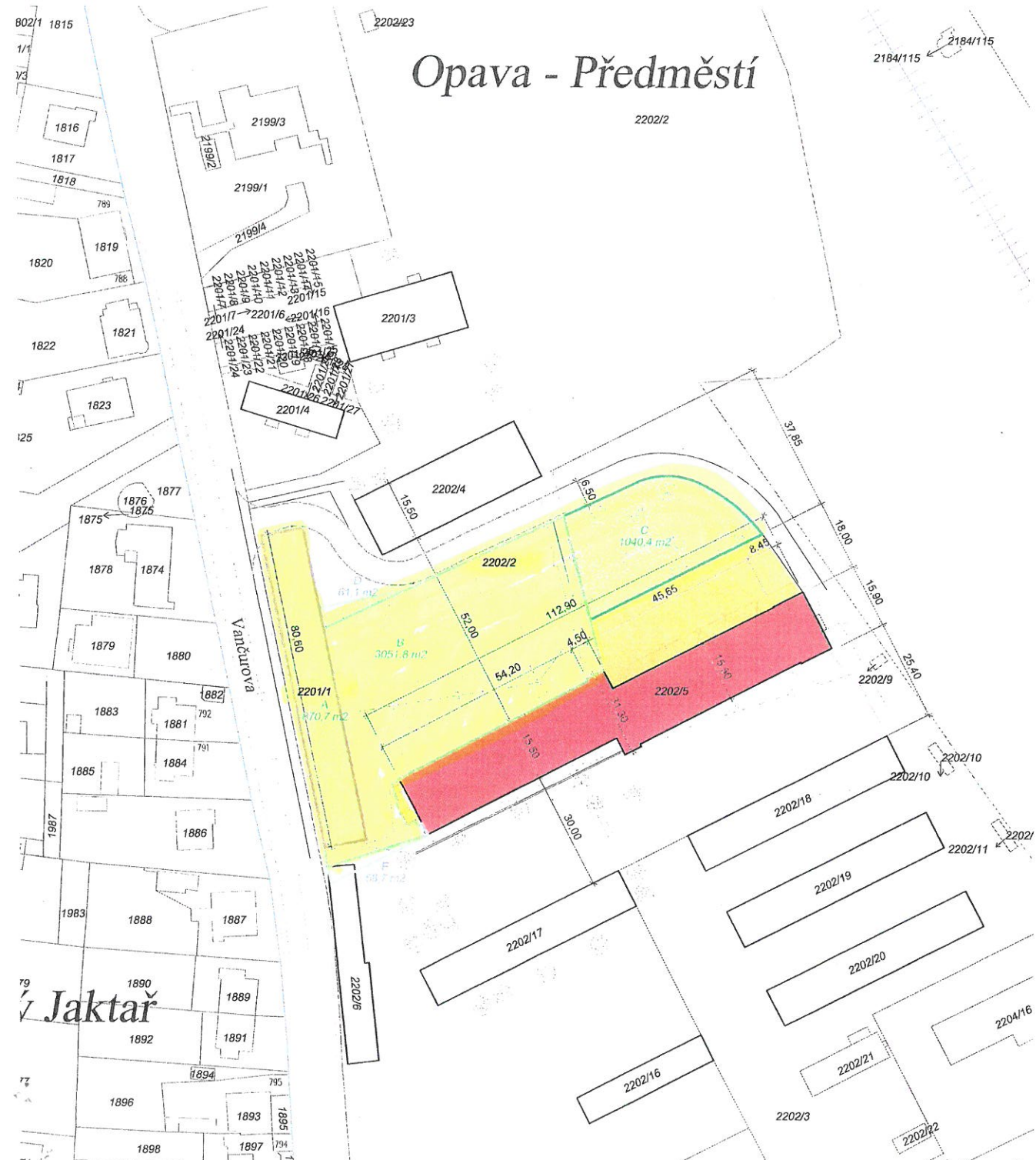
**Kalužík Zdeněk**

jednatel společnosti

**NOVUS BIKE s.r.o.**  
výroba jízdních kol  
Vančurova 2985/20  
746 01 Opava 1 - CZ 2  
☎ 553 791 121  
IČ:25821229, DIČ:CZ25821229

# Opava - Předměstí

2202/2



- PLOCHA "E" V MAJETKU SMO - NÁVRH K ODKOUPENÍ
- PLOCHA "D" V MAJETKU SMO - NÁVRH K ODKOUPENÍ
- PLOCHA "C" V MAJETKU SMO - NÁVRH K ODKOUPENÍ
- PLOCHA "B" V MAJETKU SMO - NÁVRH K ODKOUPENÍ
- BUDOVA "A" V MAJETKU SMO - NÁVRH K ODKOUPENÍ
- PLOCHY V MAJETKU NOVUS BIKE s.r.o.
- BUDOVY V MAJETKU NOVUS BIKE s.r.o.
- BUDOVY STÁVAJÍCÍ - SOUSEDNÍ



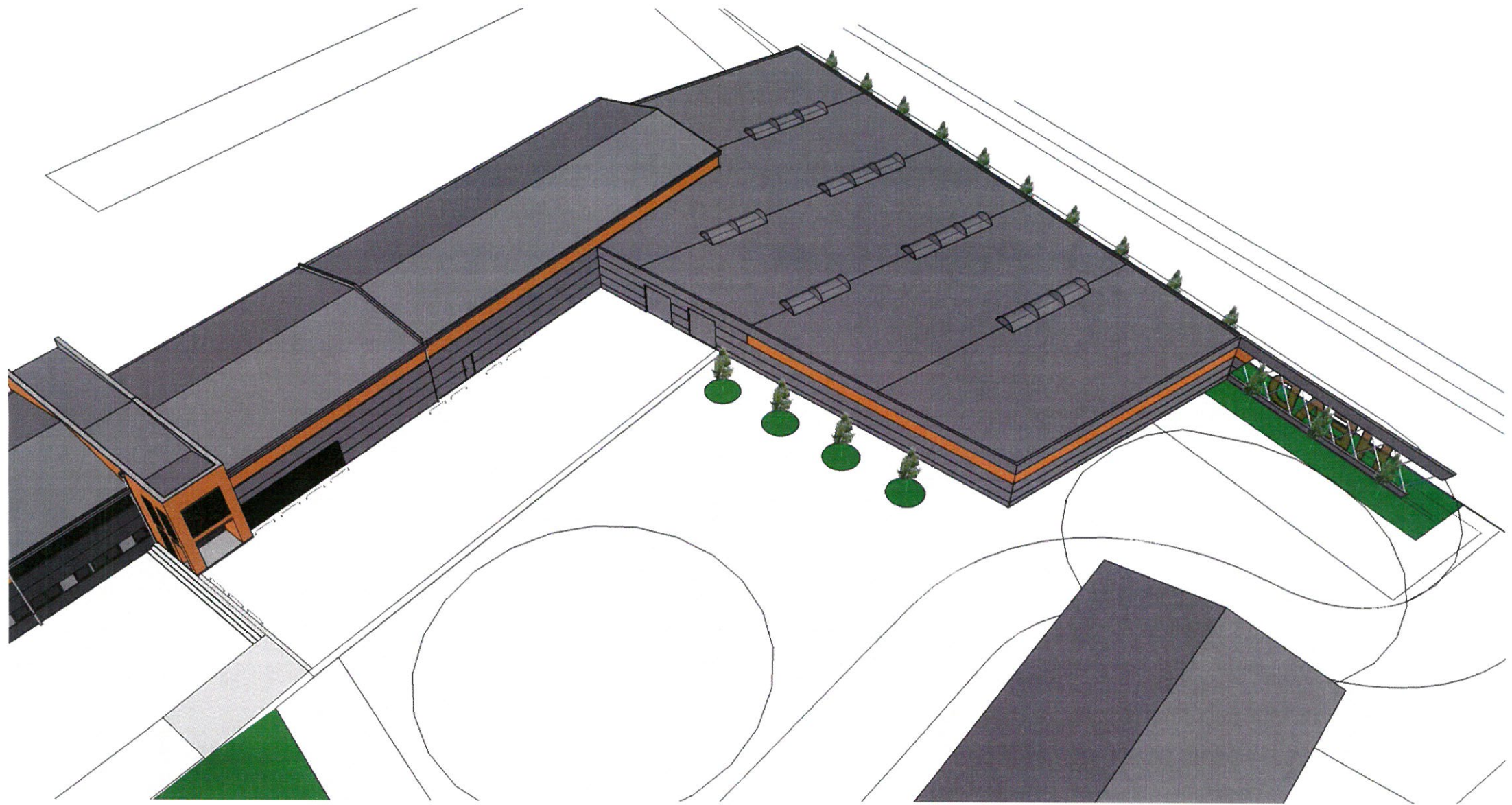
## AREÁL NOVUS BIKE

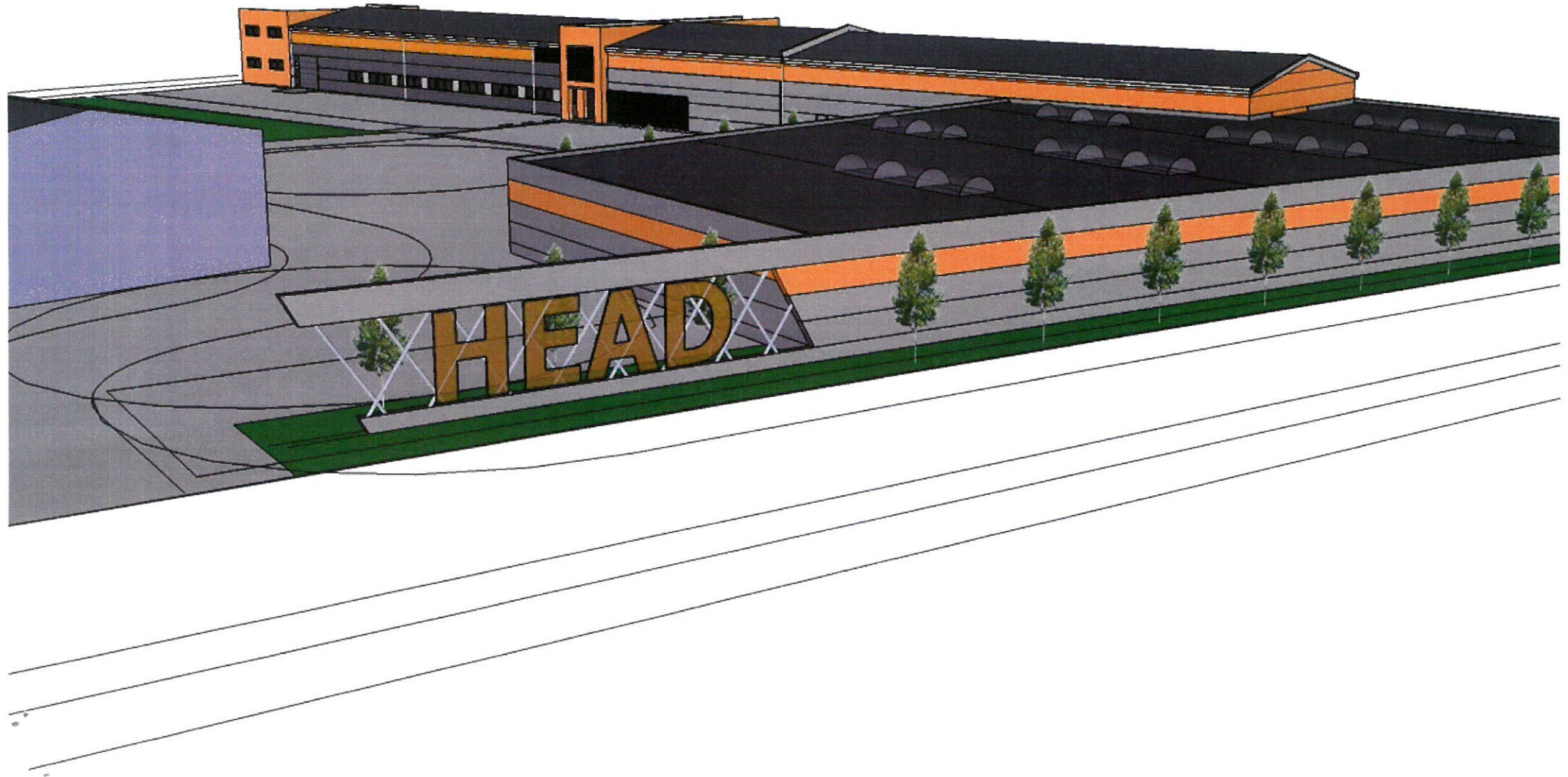
majetková mapa - návrh

Investor NOVUS BIKE s.r.o.  
 Místo slavyby Opava-Předměstí  
 Datum březen 2016  
 Zakázka č.  
 Formát A3  
 Stupeň

Měřítko  
 1:1000

Jaktar





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 379-10/16

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 2201/1 se stavbou bez čp/če a pozemku p.č. 2202/2



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Statutární město Opava  
IČ: 003 00 535  
Horní nám. 69  
746 26 Opava

**Účel znaleckého posudku:**

ocenění cenou administrativní a obvyklou (tržní)

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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., podle stavu ke dni 18.4.2016 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jana Kašparová  
Vaníčková 821/17  
747 06 Opava 6  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 28.4.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění budovy bez čp/če na pozemku p.č. 2201/1, pozemku p.č. 2201/1 a pozemku p.č. 2202/2 jednotkovou cenou za 1m<sup>2</sup> dle objednávky č. O/MMI/0242/2016 a to cenou administrativní a cenou obvyklou v čase a místě.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2201/1 se stavbou a pozemek p.č. 2202/2  
Adresa předmětu ocenění: Vančurova  
746 01 Opava  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Počet obyvatel: 57 772  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.4.2016 za přítomnosti Mgr. Jana Chovance, zástupce stávajícího nájemníka.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Objednávka č. O/MMI/0242/2016  
Informace z KN LV č. 3618  
Snímek katastrální mapy  
Výsledky prohlídky stavby a pozemku

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

Vlastník stavby: IČ: 003 00 035, Statutární město Opava, Horní nám. 69, 746 26 Opava,  
vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: IČ: 003 00 035, Statutární město Opava, Horní nám. 69, 746 26 Opava,  
vlastnictví: výhradní

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětné nemovitosti se nachází na ul. Vančurova v oploceném areálu bývalých Dukelských kasáren. Přístup k pozemkům je z ul. Vančurova vjezdem. V okolí je zástavba různých typů objektů tak jak sloužily potřebám armády (sklady, dílny, garáže a pod.). Na druhé straně ul. Vančurova je pak obytná zástavba rodinných domů.

Předmětem ocenění je pozemek se stavbou p.č. 2201/1 a pozemek p.č. 2202/2, resp. jeho jednotková cena.

Pozemek p.č. 2201/1 je zastavěn zděnými stavbami, který původně sloužily pravděpodobně jako garáže, dílny, sklady a učebna. V době prohlídky byly prostory prázdné bez zřejmého využití. Stavby na pozemku sestávají ze čtyř funkčně propojených částí. Při pohledu na východní fasádu stavby:

Budova část A:

Budova sestává z dílny, výukových prostor, plynové kotelny a prostor alkovny. Stavba je žb. skelet s vyzdívkami a betonovými základy. Vnitřní stěny jsou zděné. Střecha je sedlová z betonových vazníků a panelů s lepenkovou krytinou. Svody a okapy dešťové kanalizace jsou kompletní z pozinkovaného plechu vyvedené na terén. Podlahy jsou betonové mazaniny nebo cihelné dlažby.

Vnější i vnitřní omítky jsou hladké. V alkovně jsou stěny opatřeny olejovým nátěrem. Dveře jsou hladké, okna plastová nebo ocelová. V budově je rozvod plynu, vody, kanalizace a elektřiny. Budova má bleskosvod. V budově je rozvod UT a vybavená kotelna, které nejsou v provozu.

Budova část B a C:

Budova sestává z jednoho společného prostoru, který je přístupný šesti ocelovými vraty. Stavba je žb. skelet s vyzdívkami. Střecha je sedlová z betonových vazníků a panelů s lepenkovou krytinou. Základy jsou betonové pásy. Svody a okapy dešťové kanalizace jsou kompletní z pozinkovaného plechu vyvedené na terén. Stavba má bleskosvod. V budově je rozvod elektřiny. Podlahy jsou betonové mazaniny. Vnější i vnitřní omítky jsou hladké. Výplně otvorů jsou ocelová vrata a ocelová jednoduchá okna.

Budova část D:

Budova sestává z dílny a skladů. Stavba je žb. skelet s vyzdívkami s betonovými základy. Vnitřní stěny jsou zděné. Střecha je sedlová z betonových vazníků a panelů s lepenkovou krytinou. Svody a okapy dešťové kanalizace jsou kompletní z pozinkovaného plechu vyvedené na terén. Podlahy jsou betonové mazaniny. Vnější i vnitřní omítky jsou hladké. Dveře jsou hladké, okna ocelová, vrata z ocelového plechu. V budově je elektřina světelná i motorová. Budova má bleskosvod. V budově je stáří stavby odhaduji na cca 70 let. Některé části stavby jsou novější – např. okna, vybavení kotelny, okapy, krytina. Přesné stáří stavby a jednotlivých prvků, které nejsou původní, se nepodařilo přesně určit. Stavba je v dobrém technickém stavu, který odpovídá jejímu stáří, provedeným úpravám a kvalitní údržbě.

S výše popsanými stavbami sousedí s pozemkem p.č. 2202/2, který se rozkládá cca přes polovinu areálu bývalých kasáren. Při zadání znaleckého posudku nebyla přesně vymezená plocha pozemku p.č. 2202/2 pro ocenění, proto provedeno jeho ocenění jednotkovou cenou za 1m<sup>2</sup>.

Na části pozemku jsou zpevněné asfaltové plochy a na části zeleň. Pro účely tohoto posudku a určení jednotkové ceny nebude zeleň a zpevněná plocha samostatně oceněny.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění administrativní cenou**

#### **1.1. Budova na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem**

1.1.1. Stavba na pozemku p.č. 2201/1

1.1.2. Pozemek p.č. 2201/1

#### **1.2. Pozemek p.č. 2202/2 – jednotková cena**

### **2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou**

#### **2.1. Budova na pozemku p.č. 2201/1 včetně pozemkem**

#### **2.2. Pozemek p.č. 2202/2 – jednotková cena**



## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Ocenění administrativní cenou**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., 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.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - pozemek je součástí areál s nemovitostmi jiných vlastníků	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## 1.1. Budova na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem

### 1.1.1. Stavba na pozemku p.č. 2201/1

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
budova část A	22,85*10,81	=	247,01
budova část B	17,45*10,81	=	188,63
Budova část C	17,44*10,81	=	188,53
Budova část D	22,86*10,81	=	247,12

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
budova část A	247,01 m <sup>2</sup>	3,65 m	901,59
budova část B	188,63 m <sup>2</sup>	3,59 m	677,18
Budova část C	188,53 m <sup>2</sup>	3,58 m	674,94
Budova část D	247,12 m <sup>2</sup>	3,67 m	906,93
<b>Součet</b>	<b>871,29 m<sup>2</sup></b>		<b>3 160,64</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 160,64 / 871,29	= 3,63 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	871,29 / 4	= 217,82 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
budova část A	(22,85*10,81)*(3,65)	=	901,58 m <sup>3</sup>
budova část B	(17,45*10,81)*(3,59)	=	677,20 m <sup>3</sup>
Budova část C	(17,44*10,81)*(3,58)	=	674,92 m <sup>3</sup>
Budova část D	(22,86*10,81)*(3,67)	=	906,92 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
budova část A	NP	901,58 m <sup>3</sup>
budova část B	NP	677,20 m <sup>3</sup>
Budova část C	NP	674,92 m <sup>3</sup>
Budova část D	NP	906,92 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 160,62 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonový nepředpjatý	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	30
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	70
14. Povrchy podlah	cementový potěr, cihelné dlažby	P	100
15. Vytápění	ústřední	N	30
15. Vytápění	ústřední	C	70
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	30
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	C	70
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	30
19. Vnitřní kanalizace	litinové	C	70
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	N	3,30	30	1,54	1,52
13. Okna	S	3,30	70	1,00	2,31
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	N	1,20	30	1,54	0,55
15. Vytápění	C	1,20	70	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	30	1,00	0,66
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	70	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	30	1,00	0,57
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	70	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,84
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7284</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100,00	1,00	10,90	14,96	50	150	33,33	4,9862
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	35,42	50	80	62,50	22,1375
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	8,65	50	70	71,43	6,1787
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,16	50	55	90,91	2,8728
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,96	50	55	90,91	0,8727
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,90	50	55	90,91	5,3637
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,12	50	50	100,00	4,1200
11. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,16	50	55	90,91	2,8728
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,71	50	60	83,33	3,0915
13. Okna	N	3,30	30,00	1,54	1,52	2,09	15	50	30,00	0,6270

13. Okna	S	3,30	70,00	1,00	2,31	3,17	50	50	100,00	3,1700
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,96	50	50	100,00	1,9600
15. Vytápění	N	1,20	30,00	1,54	0,55	0,76	20	25	80,00	0,6080
16. Elektroinstalace	S	7,20	100,00	1,00	7,20	9,88	50	50	100,00	9,8800
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,41	50	55	90,91	0,3727
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	30,00	1,00	0,66	0,91	50	50	100,00	0,9100
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	30,00	1,00	0,57	0,78	50	50	100,00	0,7800
<b>Opotřeбенí:</b>										<b>70,8 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9503
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8785
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7284
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 272,59</b>
<b>Plná cena:</b> 3 160,62 m <sup>3</sup> * 3 272,59 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 343 413,41 Kč</b>
Koeficient opotřeбенí: (1- 70,8 % /100)	*	0,292
	=	<b>3 020 276,72 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřeбенí

Srážka za morální opotřeбенí: 3 020 276,72 * 5 % =	-	151 013,84 Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 869 262,88 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,960
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 754 492,36 Kč</b>
<b>Budova - zjištěná cena</b>	=	<b>2 754 492,36 Kč</b>

## 1.1.2. Pozemek p.č. 2201/1

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$**

**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	1 380,-	0,960		1 324,80

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	2201/1	871,00	1 324,80	1 153 900,80
Stavební pozemek - celkem			871,00		<b>1 153 900,80</b>

**Pozemek p.č. 2201/1 - zjištěná cena = 1 153 900,80 Kč**

## 1.2. Pozemek p.č. 2202/2 – jednotková cena

**Ocenění**

**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 380,-	0,50	0,960	1,000		662,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	2202/2	1,00	662,40		662,40
Jiný pozemek - celkem			1,00			<b>662,40</b>

**Pozemek p.č. 2202/2 - zjištěná cena = 662,40 Kč**

## 2. Ocenění obvyklou (tržní)cenou

### Metodika

Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti – stavby pro komerční využití v Opavě a pozemky pro komerční využití v Opavě. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a podle příslušenství.

V případě budovy se jednalo o stavby pro výrobu a skladování. V hodnocení kvality nabídky byla zhodnocena zejména technický stav a možnosti využití. V hodnocení příslušenství pak byla zohledněna především velikost pozemku nabízeného s nemovitostí a příslušenství jako přípojka apod. Při ocenění obvyklou (tržní) bylo provedeno ocenění stavby včetně pozemku, protože takto se nabízí v inzerci. Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.




V případě pozemku se jednalo o pozemky, které nejsou zastavěné a jsou určené pro zastavění s komerčním využitím. V hodnocení kvality nabídky byla zohledněna především možnost využití pozemku. V hodnocení příslušenství pak byla zohledněna především dostupnost inženýrských sítí a případně oplocení. Oceňovaný pozemek byl hodnocen výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.



Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná jednotková cena cena za 1m<sup>2</sup>. V případě stavby cena za 1m<sup>2</sup> užité plochy, v případě pozemku cena za 1m<sup>2</sup> plochy pozemku.

### 2.1. Stavba na pozemku p.č. 2201/1 včetně pozemku

#### Přehled porovnávaných nemovitostí:

	A) Opava, Přemyslovců – 6 538,46 Kč/m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 533 m <sup>2</sup> Hala skladování a výrobu, kanceláře a soc. zázemí, zpevněná plocha 1 126m <sup>2</sup>
	B) Opava, Provaznická – 6 200,00 Kč/m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 500 m <sup>2</sup> Sklady a výroba, nádvoří s přístřeškem, příjezd po zpev. komunikaci, centrum města
	C) Opava, Komárovská – 10 714,29 Kč/m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 700 m <sup>2</sup> Sklady a výroba, částečná rekonstrukce, zázemí, plocha pozemku 3 573 m <sup>2</sup>

	<p>D) Opava, Komárov – 1 580,00 Kč/m<sup>2</sup> Zastavěná plocha 443 m<sup>2</sup> Sklady a výroba, k rekonstrukci, bez pozemků</p>
	<p>E) Opava, Olbrichova – 10 813,89 Kč/m<sup>2</sup> Užitná plocha 1 757 m<sup>2</sup> Prodejna, dílny, kanceláře, prodejna, plocha pozemku celkem 2 943 m<sup>2</sup></p>

### Porovnání cen:

č.	Místo	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena z inzerce za 1m <sup>2</sup>	lokality	hodnocení nabídky	hodnocení příslušenství	cena za m <sup>2</sup> užité plochy	předpokl.dosaž. cena za m <sup>2</sup>
A	Přemyslovců	553	6 538,46 Kč	0,90	1,30	1,30	4 298,79 Kč	3 653,97 Kč
B	Provaznická	500	6 200,00 Kč	1,10	1,00	1,20	4 696,97 Kč	3 992,42 Kč
C	Komárovská	700	10 714,29 Kč	1,00	1,30	1,40	5 886,97 Kč	5 003,93 Kč
D	Komárov	443	1 580,00 Kč	0,70	0,60	1,10	3 419,91 Kč	2 906,93 Kč
E	Olbrichova	1757	10 813,89 Kč	1,20	1,40	1,40	4 597,74 Kč	3 908,08 Kč

### Výpočet jednotkové ceny:

$$3\,653,97 + 3\,992,42 + 5\,003,93 + 2\,906,93 + 3\,908,08 = 19\,465,33$$

$$19\,465,33 / 5 =$$

Vypočtená jednotková cena stavby

**3 893,07 Kč/m<sup>2</sup>**

Stanovení ceny stavby:

Plocha stavby

871 m<sup>2</sup>

Jednotková cena

3 893,07 Kč/m<sup>2</sup>

$$871 \times 3\,893,07 =$$


3 390 860,49 Kč

Stanovená obvyklá (tržní) cena stavby

**3 390 860,49 Kč**

## 2.2. Ocenění pozemku p.č. 2202/2 – jednotková cena

Přehled porovnávaných nemovitostí:

	<p>A) Opava, Jaktař – 700,00 Kč/m<sup>2</sup> Plocha 45 387m<sup>2</sup>, Pro podnikání, lehká výroba, sítě na pozemku,</p>
---	---



	B ) Opava, Jaktař – 1 100,00 Kč/m <sup>2</sup> Plocha 1 249m <sup>2</sup> , Pro podnikání, sklady, sítě
	C ) Opava, Komárov – 1 793,00 Kč/m <sup>2</sup> Plocha 1 500m <sup>2</sup> , Pro podnikání, sklady a lehká výroba, sítě na pozemku, v areálu
	D ) Opava, Purkyňova – 2 561,9 Kč/m <sup>2</sup> Plocha 1 050m <sup>2</sup> , Pro podnikání, administrativa nebo lehká výroba, sítě a hranic pozemku, projekt a stavební povolení
	E ) Opava, Bochenkova – 798,12 Kč/m <sup>2</sup> Plocha 10 011m <sup>2</sup> , Pro podnikání, administrativa, občanská výstavba, sítě v hranici pozemku,
	F ) Opava, Vojanova – 1 175,59 Kč/m <sup>2</sup> Plocha 672m <sup>2</sup> , Pro podnikání, administrativa, občanská výstavba nebo RD, sítě v hranici pozemku,

### Porovnání cen:

č.	Místo	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena z inzerce za 1m <sup>2</sup>	lokality	hodnocení nabídky	hodnocení příslušenství	cena za m <sup>2</sup> užitné plochy	předpokl.dosa ž.cena za m <sup>2</sup>
A	Jaktař	45 387	700,00 Kč	0,90	0,80	1,00	972,22 Kč	826,39 Kč
B	Jaktař	1 249	1 100,00 Kč	0,90	0,90	1,00	1 358,02 Kč	1 154,32 Kč
C	Komárov	1 500	1 793,00 Kč	1,00	1,20	1,10	1 358,33 Kč	1 154,58 Kč
D	Purkyňova	1 050	2 561,90 Kč	1,10	1,70	1,10	1 245,45 Kč	1 058,64 Kč
E	Bochenkova	10 011	798,12 Kč	1,00	0,90	1,00	886,80 Kč	753,78 Kč
F	Vojanova	672	1 175,59 Kč	1,10	1,00	1,10	971,56 Kč	825,83 Kč

### Výpočet jednotkové ceny:

$$826,39 + 1 154,32 + 1 154,58 + 1 058,64 + 753,78 + 825,83 = 5 773,54$$

$$5 773,54 / 6 = 962,26$$

Vypočtená jednotková cena pozemku **962,26 Kč/m<sup>2</sup>**

Stanovená obvyklá (tržní) jednotková cena pozemku **962,26 Kč/m<sup>2</sup>**

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Ocenění administrativní cenou**

#### **1.1. Ocenění budovy na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem**

1.1.1. Stavba na pozemku p.č. 2201/1

2 754 492,36 Kč

1.1.2. Pozemek p.č. 2201/1

1 153 900,80 Kč

**Ocenění stavby na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem**

**3 908 393,16Kč**

**Výsledná administrativní cena stavby na pozemku p.č.  
2201/1 s pozemkem po zaokrouhlení dle §50**

---

**3 908 390,- Kč**

*Slovy: třímiliónydevětsetosmtisíctřístadevadesát korun českých*

#### **1.2. Ocenění pozemku p.č. 2202/2 jednotkovou cenou**

1.2.1. Pozemek p.č. 2202/2

662,40 Kč

**Ocenění pozemku p.č. 2202/2 jednotkovou cenou**

**662,40 Kč**

**Výsledná administrativní jednotková cena pozemku  
p.č. 2202/2 po zaokrouhlení dle §50**

---

**660,- Kč**

*Slovy: šestsetšedesát korun českých*

## **C. REKAPITULACE**

### **2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou**

#### **1.1. Ocenění budovy na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem**

1.1.1. Stavba na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem

3 390 860,49 Kč

**Ocenění stavby na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem**

**3 390 860,49 Kč**

**Výsledná obvyklá (tržní) cena stavby na pozemku p.č. 2201/1 s pozemkem po zaokrouhlení dle §50**

---

**3 390 860,- Kč**

*Slovy: třímiliónytřístadevadesáttisícsmsetšedesát korun českých*

#### **1.2. Ocenění pozemku p.č. 2202/2 jednotkovou cenou**

1.2.1. Pozemek p.č. 2202/2

962,26 Kč

**Ocenění pozemku p.č. 2202/2 jednotkovou cenou**

**962,26 Kč**

**Výsledná obvyklá (tržní) jednotková cena pozemku p.č. 2202/2 po zaokrouhlení dle §50**

---

**960,- Kč**

*Slovy: devětsetšedesát korun českých*

V Opavě 28.4.2016

Ing. Jana Kašparová  
Vaničkova 821/17  
747 06 Opava 6  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: [j.s.kasparova@gmail.com](mailto:j.s.kasparova@gmail.com)

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 379-10/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201610.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran příloh
Informace z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	4

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2201/1</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Předměstí [711578]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3618</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	871
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2201/1</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

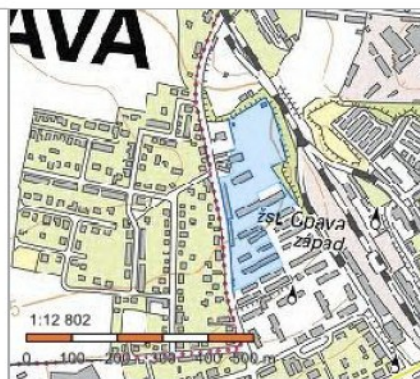
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.04.2016 09:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2202/2</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Předměstí [711578]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3618</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	35267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.04.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0





## Opava

Opava  
okres Opava, Moravskoslezský kraj





Budova na pozemku p.č. 2201/1 – část A



Budova na pozemku p.č. 2201/1 – část B



Budova na pozemku p.č. 2201/1 – část C



Budova na pozemku p.č. 2201/1 – část D



Prostory garáží budově část B



Kotelna v budově část A



Alkovna v budově část A



Učebna v budově část A