



MMOPP00H8NIE

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Článek I. Smluvní strany

Prodávající a oprávněný
ze služebnosti:

Statutární město Opava

Se sídlem:

Horní náměstí 69, 746 26 Opava

IČ:

00300535

DIČ:

CZ00300535

Číslo účtu:

19-1842619349/0800

Bankovní spojení:

Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava

ID datové schránky:

5eabx4t

Zastoupeno:

Ing. Radimem Křupalou, primátorem

dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný ze služebnosti“

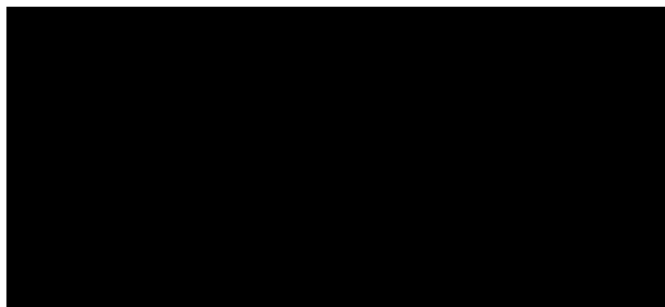
Kupující a povinný ze
služebnosti:

Datum narození:

Bytem:

Variabilní symbol:

E-mailová adresa:



dále jen „kupující“ nebo „povinný ze služebnosti“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 2911/4, ostatní plocha, o výměře 177 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2911/4**“).
2. Geometrickým plánem "pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku" č. 5275-193/2016 ze dne 15.03.2017, zhotoveným společností GEOPORT, s.r.o., se sídlem Zacpalova 379/27, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 27791645 (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 2911/4 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 2911/6**, o výměře 31 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“). Geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III. Předmět kupní smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

Kupní cena předmětného pozemku činí dle znaleckého posudku č. 328-44/2016 ze dne 06.12.2016, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“), částku ve výši 44.020,00 Kč. Tato částka představuje základ daně a bude navýšena o 21 % DPH. Kupní cena včetně DPH tedy představuje částku ve výši **53.264,20 Kč**.

Článek V. Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě

1. Oprávněný ze služebnosti umístil na předmětném pozemku kabelové rozvody vedení a stožár veřejného osvětlení (dále také jen „**vedení a osvětlení**“).
2. Vedení a osvětlení, včetně jejich ochranného pásma, jsou umístěny na částech předmětného pozemku vymezených ve výše uvedeném geometrickém plánu, kterým se vymezuje rozsah věcného břemene zřizovaného touto smlouvou a který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem předmětného pozemku níže dohodly na zřízení služebnosti inženýrské sítě.
4. Kupující, který na základě této smlouvy nabyde do svého vlastnictví předmětný pozemek, jakožto povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího jakožto oprávněného ze služebnosti k částem předmětného pozemku, vymezeným geometrickým plánem, služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu oprávněného ze služebnosti:
 - zřídit a provozovat na dotčených částech předmětného pozemku vedení a osvětlení,
 - po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu na předmětný pozemek vstupovat, příp. vjíždět za účelem prohlídky vedení a osvětlení a zajištění jejich provozu, údržby, oprav a modernizace(dále také jen „**věcné břemeno**“).
5. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti se zavazuje tato práva trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
6. Služebnost postihuje povinného ze služebnosti, jakož i každého dalšího (spolu)vlastníka předmětného (služebného) pozemku.
7. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.
8. Služebnost se zřizuje za úplaty ve výši **9.350,00 Kč**.
9. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje vstup na předmětný pozemek v souvislosti se zajištěním provozu, údržby, oprav, modernizace a případně odstranění vedení a osvětlení povinnému ze služebnosti předem písemně oznámit, s výjimkou havárií, kdy tak učiní ihned, jak to bude možné.
10. Po skončení prací na předmětném pozemku je oprávněný ze služebnosti povinen uvést předmětný pozemek bez zbytečného odkladu do původního stavu, a není-li to s ohledem na povahu provedených prací možné, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání předmětného pozemku, a bezprostředně tuto skutečnost oznámit povinnému ze služebnosti.
11. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje šetřit práv povinného ze služebnosti a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinného ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jeho práv.
12. Činnosti související se zajištěním prohlídky, provozu, údržby, oprav, modernizace a případného odstranění vedení a osvětlení jsou za oprávněného ze služebnosti oprávněny vykonávat rovněž osoby, které na základě smlouvy s oprávněným ze služebnosti převezmou závazek k provedení uvedených činností.

Článek VI. Platební podmínky

1. Kupující je na základě čl. IV. této smlouvy povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu ve výši **53.264,20 Kč** a prodávající (jakožto oprávněný ze služebnosti) je na základě čl. V. této smlouvy povinen zaplatit kupujícímu (jakožto povinnému ze služebnosti) úplatu za zřízení věcného břemene ve výši 9.350,00 Kč.
2. Na základě výše uvedeného se smluvní strany tímto dohodly, že se částka ve výši 9.350,00 Kč, představující pohledávku kupujícího (povinného ze služebnosti) vůči prodávajícímu (oprávněnému ze služebnosti) na zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene, započítává oproti částce ve výši **9.350,00 Kč**, představující pohledávku prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení části kupní ceny odpovídající výši úplaty za zřízení věcného břemene.
3. Kupující se zavazuje, že zbývající část kupní ceny ve výši **43.914,20 Kč**, která nebyla započtena, uhradí prodávajícímu způsobem uvedeným v odst. 5 tohoto článku smlouvy.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.900,00 Kč včetně 21 % DPH.
5. Zbývající část kupní ceny ve výši **43.914,20 Kč** a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **1.900,00 Kč**, tj. celkem **45.814,20 Kč**, zaplatil kupující 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. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající vystaví daňový doklad do 15 dnů od data přijetí platby a zašle jej kupujícímu.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté finanční vypořádání za korektní a oboustranně vyvážené a že zaplacením kupní ceny a úplaty za zřízení věcného břemene jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s finančním vypořádáním definitivně vyrovnány a žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv k předmětnému pozemku dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VIII. Daňové souvislosti

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

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě – zřizované touto smlouvou ve prospěch prodávajícího.
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 jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv k předmětnému pozemku podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, 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 novou kupní smlouvu a/nebo smlouvu o zřízení služebnosti 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 druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je druhá smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcnoprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je geometrický plán.
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 práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. 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. Nezaplatí-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.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 2017 do 2017 pod poř. č. .../17.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. .., písm. ..).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Radim Křupala
primátor





MMOPP00FBHQB

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města - 33		
Došl: 19. 10. 2016		Zj. rec.
Č.j.: 118940/2016		Sl. znění
Přílohy: 1 / Poč. list. 2		

sp.zn. 22865/2016/HM1

Statutární město Opava

Horní náměstí 382/69

746 01 Opava

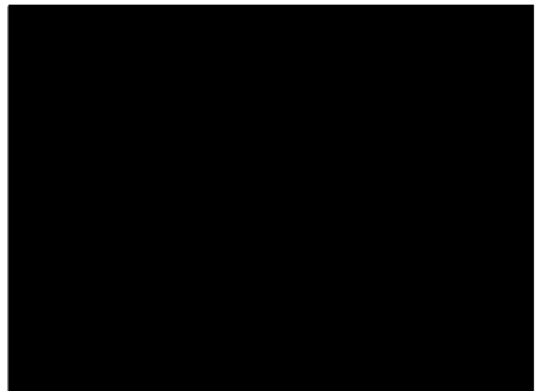
Věc: Žádost o odkoupení pozemku

Žádám o odkoupení pozemku, který se nachází na části parcely č. 2911/4 v katastrálním území Opava - Předměstí, okres Opava. Důvodem žádosti o zmíněný pozemek je zamýšlená výstavba bytového domu, který by měl z estetického i praktického důvodu zachovávat uliční linii přílehlé zástavby domů. Z architektonického hlediska by bylo nevhodné, kdyby zamýšlená stavba byla odskočena oproti uliční linii a působila by tak rušivým dojmem.

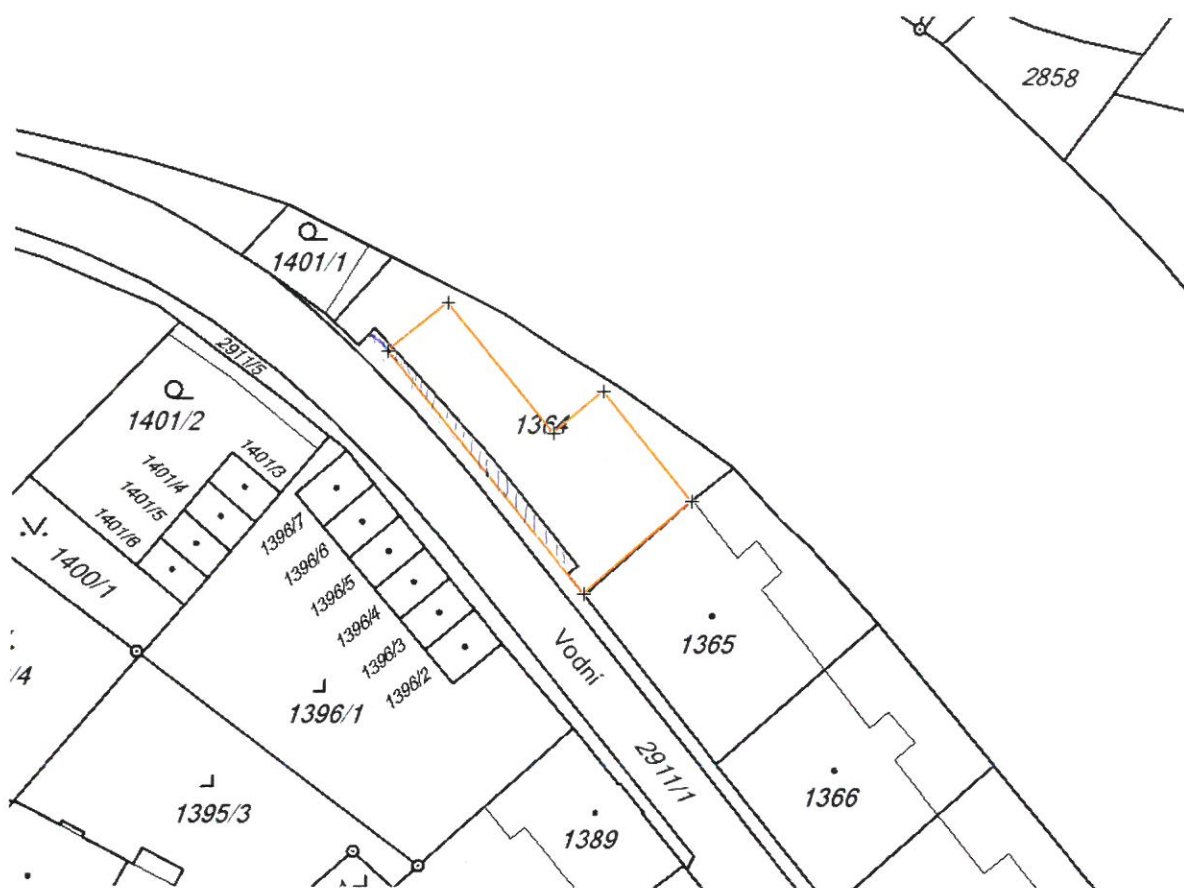
V současné době, je na parcele č. 2911/4 chodník, který téměř po celé své délce zachovává stejnou šířku a jen v jednom místě je bez důvodu rozšířen.

Pozemek, o který žádám, má přibližně výměru 30 m².

V Opavě dne 19.10.2016



zamýšlená výstavba bytového domu:



pozemek, o který žádám:

PREFERENČE

Jakub Číž





Souhlasím s prodejem
pozemku dle katastru.
21. 10. 2016

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²
2911/4	*1)	1 77	ostat.pl. ostat.komunikace	2911/4	1 45	ostat.pl. ostat.komunikace			2				
		1 77		2911/6	31	ostat.pl. ostat.komunikace			2	2911/4	3618		31
		1 77			1 76								

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle § 82 odst. 2 katastrální vyhlášky.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²
1364										1364	3862		
2911/4										2911/4	3618		

Druh věcného břemene : právo dle listiny

Oprávněný : dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení:	Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1558/1996
	Dne: 15. března 2017	Číslo: 124/2017	Dne: 20.3.2017	Číslo: 1124/2017
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-428/2017-806 2017.03.17 10:58:01 CET		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 5275-193/2016				
Okres: Opava				
Obec: Opava				
Kat. území: Opava-Předměstí				
Mapový list: Opava 8-3/34	Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zn. z plastu, zabet. trubkou, dř. kolíky, barvou			



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

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Predměstí (711578)				
956-607	496388.75	1087518.09	3	dr. kolík
956-608	496390.22	1087519.61	3	zabet. trubka
2140-208	496370.85	1087540.43	3	oc. hřeb
5275-1	496389.60	1087518.97	3	znak z plastu
5275-2	496384.50	1087524.07	3	oc. hřeb
5275-3	496379.54	1087529.66	3	oc. hřeb
5275-4	496375.18	1087535.01	3	oc. hřeb
5275-5	496387.86	1087520.71	3	barva
5275-6	496386.50	1087519.84	3	barva
5275-7	496384.84	1087520.40	3	barva
5275-8	496382.13	1087524.56	3	barva
5275-9	496378.83	1087528.86	3	barva
5275-10	496377.55	1087528.71	3	barva
5275-11	496376.36	1087530.78	3	barva
5275-12	496377.34	1087531.28	3	barva
5275-13	496376.64	1087532.46	3	barva
5275-14	496374.43	1087534.34	3	barva
5275-15	496372.60	1087537.15	3	barva
5275-16	496371.50	1087539.61	3	barva
5275-17	496376.93	1087531.07	3	barva
5275-18	496386.89	1087520.08	3	barva

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

*Souhlasím s dlešením
 pozemku do zabet. výřez.
 19.4.2017
 [Signature]*

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 328-44/2016

O ceně 1m2 pozemku p.č.2911/4 ostatní plocha ostatní komunikace 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 1 420 Kč/m2

Datum místního šetření: 6.12.2016 Stav ke dni : 6.12.2016

Počet stran: 9 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 9.12.2016

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle platného cenového předpisu, porovnávací hodnota pro odhad obvyklé ceny

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovitě Vodní, 746 01 Opava
věci:

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 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 5.10.2016

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.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 772 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Budoucí stav

Okolí : bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Jedná se o ocenění části pozemku 2911/4 ostatní plocha ostatní komunikace. Dle platného územního plánu se nachází v ploše komunikací a část pozemku určená k případnému odprodeji bude pozemkem ve funkčním celku s pozemkem občanské vybavenosti. Na zbývajících částech pozemku 2911/4 se nachází asfaltový veřejný chodník. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Na pozemku se předpokládá výstavba bytového domu.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

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: nejsou**Ostatní rizika: nejsou****B. OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek p.č. 2911/4

Obsah tržního ocenění majetku**Porovnávací hodnota**

1. Pozemek p.č. 2911/4 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu****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

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 - Rezidenční zástavba	I	0,04
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 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	0,00
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	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,132}$$

1. Pozemek p.č. 2911/4

Pozemek 22911/4 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace. Na části pozemku se nachází asfaltový chodník a na části pozemku (uvažovaný prodej) je násyp ze zeminy. Ve stávající hraně chodníku se nachází veřejné osvětlení. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Sítě se nachází v okolních komunikacích. Část pozemku uvažovaná k prodeji má sloužit pro výstavbu bytového domu.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad \mathbf{I_T} = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,940 * 1,110 = \mathbf{1,064}$$

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,-	1,064		1 468,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2911/4	1,00	1 468,32	1 468,32
Stavební pozemek - celkem			1,00		1 468,32

Pozemek p.č. 2911/4 - zjištěná cena = 1 468,32 Kč

Tržní ocenění majetku

Porovnávací hodnota

1. Pozemek p.č. 2911/4 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 1,00 m²

Plocha pozemku: 1,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1, 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	1,01
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	0,99
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,07

Zdroj: Realizovaný
prodej

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku -
Vyhovující; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky
- Realizovaný prodej 11/2013;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
1,07	1 284

Výměra pozemku

1 649 m²

Celková cena

1 978 800 Kč

Jednotková cena

1 200 Kč/m²

Název: 2, 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	1,05
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,00

Zdroj: Realizovaný
prodej

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku -
Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky
- Realizovaný prodek 2015;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
1,05	1 260

Výměra pozemku

133 m²

Celková cena

159 600 Kč

Jednotková cena

1 200 Kč/m²

Název: 3, Pozemek

Prodej - velmi pěkný rovinný stavební pozemek o rozloze 6001m² v Opavě. Zajímavá lokalita v blízkosti Městských sadů. Přístup z asfaltové silnice. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Krásná lokalita. Cena je 1.950,-Kč za metr čtvereční

Lokalita: Žižkova

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	0,97
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,85

Zdroj:	Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku -	K_c	Kč/m²
Horší; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky -	0,85	1 656
Realitní inzerce;		
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
6 001 m ²	11 701 950 Kč	1 950 Kč/m ²
Název: 4, Pozemek		

Stavební pozemek o výměře 1125 m² bude připraven k výstavbě nejpozději na podzim roku 2017, kdy budou dokončeny přípojky inženýrských sítí a příjezd k parcele novou asfaltovou cestou. Přípojky k zemnímu plynu, elektřině, vodovodu a splaškové kanalizaci budou na hranici pozemku.

Lokalita: Kylešovice Jabloňová

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,03
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	0,95
K4 Inženýrské sítě	1,05
K5 Zdroj nabídky	0,85

Zdroj:	Realitní inzerce	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku -	K_c	Kč/m²
Horší; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Realitní	0,87	1 476
inzerce;		
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 125 m ²	1 901 250 Kč	1 690 Kč/m ²

Popis oceňované nemovité věci

Pozemek 22911/4 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace. Na části pozemku se nachází asfaltový chodník a na části pozemku (uvažovaný prodej) je násyp ze zeminy. Ve stávající hraně chodníku se nachází veřejné osvětlení. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě. Sítě se nachází v okolních komunikacích. Část pozemku uvažovaná k prodeji má sloužit pro výstavbu bytového domu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	1 260 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 419 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 656 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 419 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 419 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 2911/4

1 468,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 468,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 470,- Kč

slovy: Jedentisícčtyřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

1. Pozemek p.č. 2911/4 k.ú. Opava Předměstí

1 419,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 468 Kč

slovy: Jedentisícčtyřistašedesátosm Kč

Porovnávací hodnota

1 419 Kč

Obvyklá cena

1 420 Kč

slovy: Jedentisícčtyřistadvacet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3

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 pozemku 2911/4 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Závěr

Administrativní cena 1 m² pozemku 2911/4 zjištěná ke dni odhadu:

1.468,-Kč/m²

slovy: Jedentisícčtyřistašedesátosm,- Kč/m²

Obvyklá cena (tržní hodnota) 1 m² pozemku 2911/4 ke dni odhadu:

1420,- Kč/m²

slovy: Jedentisícčtyřistadvacet,- Kč

V Opavě 9.12.2016

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.
--------------------------	---

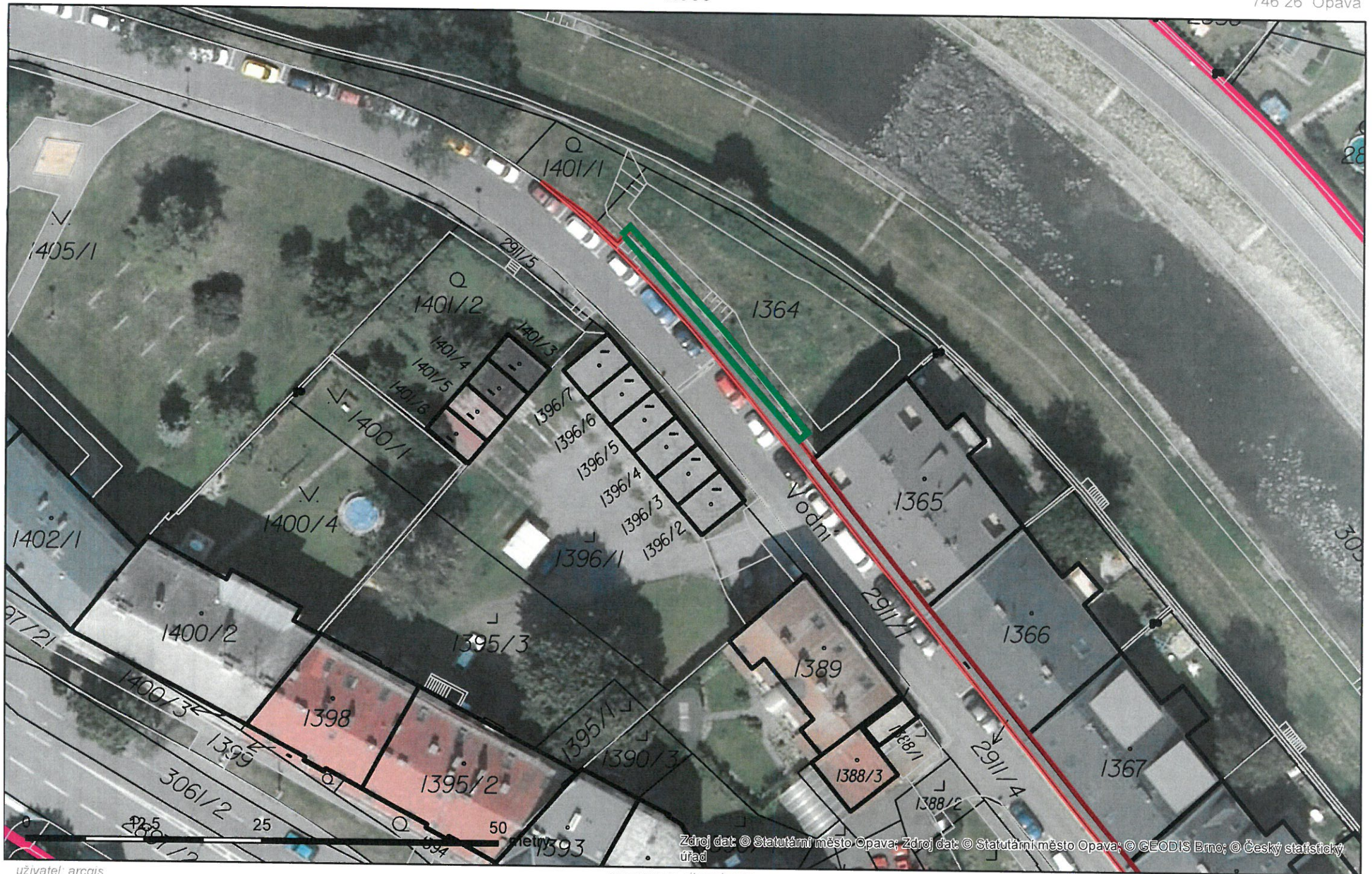
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 328-44/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 328-44/2016.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	1
Snímek katastrální mapy	1
Orientační zakres části pozemku k prodeji	1
Výřez mapy - ÚP Opavy	1
Fotodokumentace	1



Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad



