

DOŠLO DNE: 15.12.2016

ČÍSLO JEDNACÍ: 142304/2016

Žadatel:

Bytem:

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

Předmět:

Jako vlastník stavby (prodejny květin) umístěné na pozemku parc.č. 2542/36 a zároveň vlastník stavby občerstvení a galerie na pozemku 2542/37 má zájem odkoupit část pozemku parc.č. 2542/1, k.ú. Opava – Předměstí z důvodu vybudování přístupového chodníku ke své nemovitosti, venkovnímu posezení, výstavy uměleckých prací.

Žadateli byl prodej původně zamítnut. Důvodem nedoporučení prodeje ze strany OHA byla obava ze zastavění pozemku novou stavbou až k hranici chodníku a vykousnutí pozemku z uceleného vlastnictví SMO. Stavba je již dokončena, volné nezastavěné prostranství zůstalo. Na požadované části pozemku se nachází zeleň, kterou žadatel udržuje + na části pozemku je umístěna lavička sloužící cestujícím MHD. Na základě dohody s TSmO žadatel na své náklady lavičku přemístí.

Žadatel upravil rozsah své žádosti tak, aby ucelil své vlastnictví a nerozčlenil vlastnictví SMO.

Situace:

Snímek katastrální mapy + foto

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

Stanoviska:

OHA doporučuje prodej nového rozsahu pozemku.

MK 13.11.2017 : doporučuje prodej pozemků dle návrhu

Hlasování: 7-0-0

RMO: 29.11.2017, schvaluje záměr č.u: 2675/74 RM 17

Zveřejněno: č. 69/18 (31.1. – 16.2.2018)



MMOPP00GUA4E

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

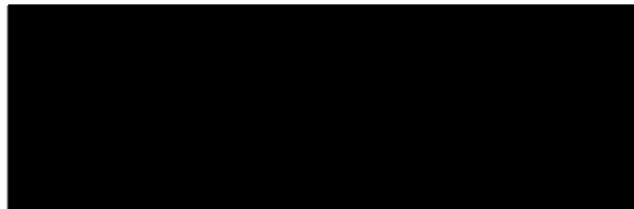
Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 69, 746 26 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol: 9007105929
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Kupující:

Datum narození:

Oba bytem:

E-mailová adresa:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 2542/1 (dále také jen „**pozemek parc. č. 2542/1**“) a pozemku parc. č. 2995 (dále také jen „**pozemek parc. č. 2995**“) ležících v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku a vyznačení průběhu zpřesněné hranice pozemků č. 5403-5001/2018, 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. 2542/39** o výměře 47 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2542/39**“) a z výše uvedeného pozemku parc. č. 2995 byla oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 2995/2** o výměře 38 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2995/2**“), kteréžto nově vymezené pozemky leží v katastrálním území **Opava-Předměstí**. Pozemek parc. č. 2542/39 a pozemek parc. č. 2995/2 jsou předmětem prodeje dle této smlouvy (dále také jen „**předmětné pozemky**“).

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím předmětné pozemky a kupující tyto pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého společného jmění manželů.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **97.570,- Kč (slovy: devadesát sedm tisíc pět set sedmdesát korun českých)** 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. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši **4.840,- Kč**.
3. Kupní cena a náklady na vypracování geometrického plánu jsou 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 osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašují, že předmětné pozemky splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která

prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

4. Kupní cenu předmětných pozemků ve výši 97.570,- Kč a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.840,- Kč, tj. celkem **102.410,- Kč**, kupující zaplatili společně a nerozdílně prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující.

Článek VI. Daňové souvislosti

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

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene zřízeného na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch OpavaNet a.s., se sídlem Příčná 2828/10, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 25860011, č. j. řízení před katastrálním úřadem V-223/2002, právní účinky vkladu ke dni 21. 1. 2002, které zatěžuje pozemek parc. č. 2995.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého společného jmění manželů.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupující 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 prodeji 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 druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto vyzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Povinnosti vyplývající z této smlouvy jsou kupující povinni splnit společně a nerozdílně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa 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.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 31. 1. 2018 do 16. 2. 2018 pod poř. č. 69/18.
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:

Ing. Radim Křúpala
primátor



MMOPP00GU4T3

Magistrát města Opavy

Majetkoprávní odbor

Krnovská 71

Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna -10-		
Došlo: 31. 07. 2017		Zprac. <i>HW.</i>
Čj: 85377/2017		Sk.zvlh.
Přílohy: 1 / Poč. listů: 2		

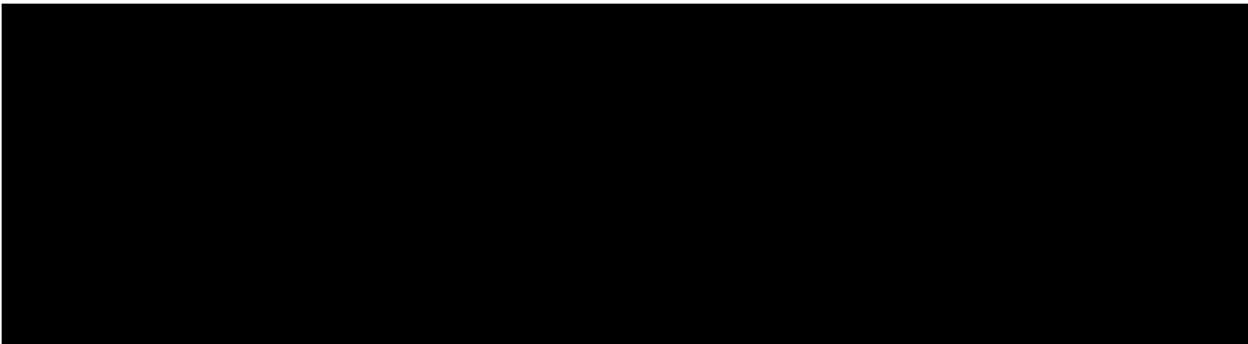
Věc: Žádost o prodej části pozemku

Na základě kupní smlouvy ze dne 15.7.2016, 3.10.2016 a 7.3.2017 jsme [redacted] [redacted] majiteli pozemků č.2542/36, 2542/37, 2542/38.

Žádáme Magistrát města Opavy o prodej části pozemku na par.čís.2542/1, který se nachází před parc.číslo 2542/36, 2542/37 a 2542/38.

O pozemek, který se jsme vyšrafovali se staráme výhradně mi (sečení). Rádi bychom jej využili k účelům prezentace uměleckých prací a také k venkovnímu posezení.

K této žádosti dokládáme zákres do KN.



V Opavě dne :31.7.2017



KAMENÍČKOVÍ - KVĚTINÁŘSTVÍ LUDWIG

KRIZE VÁZY SVÍČKY

KVĚTINÁŘSTVÍ
PŘÍRODNÍ
GARDENART
A ŽIVOTNÍ
PLATEBNÍ
KAMENÍČKOVÍ
KVĚTINÁŘSTVÍ
LUDWIG

KAMENÍČKOVÍ
LUDWIG
tel.: 777 106
pomaláky - kuchyňské desky
výškové nástroje - nástroje
brýly - pláty
lámpy - vázy
plátno
www.kamenictvludw



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"/> / <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