

DOŠLO DNE: 14.5.2018

Žadatel: DJUSU Opava, s.r.o., Osadní 869, Praha

Věc: Prodej části pozemku parc.č. 3053/4 ost.pl., k.ú. Opava-Předměstí

Předmět a účel koupě:

Společnost DJUSU zakoupila areál na Starém břehu a nechala si vyhotovit zaměření zakoupených nemovitostí. Po vyhotovení a porovnání se snímkem katastrální mapy bylo zjištěno, že ochranný plot z pletiva není v hranici jejich pozemku. K areálu společnosti je přilocena část pozemku SMO využívaná k parkování. Dokoupením předmětné části dojde k majetkoprávnímu narovnání. Zbylá část pozemku je veřejným prostranstvím.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena: dle znaleckého posudku

Stanoviska:

OHA doporučuje – viz. příloha
MK 28.5.2018 doporučuje prodej
Hlasování: 6-0-0

RMO: 6.6.2018, schvaluje záměr, č.u: 3219/86 RM18, 3h)

Zveřejněno: 442/18 (31.7. – 16.8. 2018)



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00GMFVK

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Číslo známková
podatelna		7-
Došlo:	15. 05. 2018	Zprac.
Č.j.:	59160/2018	Sk.zn./ř.
Přílohy:	1 / Poč. lis. 3	

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název	DJUSU Opava s.r.o.	IČ	25364791
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby			

Adresa sídla

Ulice	Osadní	Číslo popisné	869	Číslo orientační	30
Část obce	Holešovice	Obec	Praha	PSČ	170 00
Telefon	+420739661376	E-mail	djusu@djusu.cz	Dat. schránka	3rdy8kh

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Na Starém břehu	Číslo popisné	2757	Číslo orientační	6
Část obce	Předměstí	Obec	Opava	PSČ	746 01

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo	3053/4	m ²	kultura zeleň	Katastr Opava-Předměstí
2:	Parcela číslo		m ²	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo		m ²	kultura	Katastr

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Po nedávném zakoupení nemovitostí, nacházejících se v k.ú. Opava-Předměstí, Resslovo nábřeží, si nechala naše společnost vyhotovit geometrický plán faktického rozmístění a užívání zakoupených nemovitostí. Po jeho převzetí a porovnání se snímkem pozemkové mapy a se skutečností je konstatováno, že fyzicky se na místě samém nachází ochranný plot z pletiva a plocha využívána k parkování, což je užíváno rozdílně od současného geometrického zaměření a snímku pozemkové mapy. Po tomto zjištění navrhuje, vlastníku pozemku parcela p.č. 3053/4, provedení jeho podélného zaměření a rozdělení tak jak je pozemek užíván, které by akceptovalo skutečně stojící oplocení od něhož směřuje směrem k pozemkům naší společnosti příkladmo k parcele p.č. 3053/29 souvislá plocha navazující na pozemky naší společnosti. Nově vzniklou zaměřenou část pozemku hraničící s parcelou p.č. 3053/29 odprodat naší společnosti. Druhá část pozemku na které se nachází betonový sloup veřejného osvětlení a dva vzrostlé stromy a která hraničí s cestou cyklostezskou podél řeky Opavy, by zůstala zachována v majetku města Opavy. Tímto opatřením dojde k objektivizaci současného a vlastně letitého stavu, který odpovídá skutečnosti.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

E. Právní ustanovení:

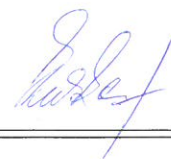
Tímto souhlasím, aby před uzavřením kupní smlouvy bylo zřízeno k pozemku věcné břemeno (např. průchodu a průjezdu) ve prospěch vlastníka nemovitosti uvedené v čl. III této žádosti.

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

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

Dne: 15.05.2018

Podpis
žadatele:



Vyplněný formulář doručte:

poštou, nebo osobně na adresu:

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

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

Připravujeme verzi pro použití kvalifikovaného
certifikátu a plně elektronické odesílání



MMOPP00HZIP9I

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007106043**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: **Ing. Tomášem Navrátilém, primátorem**

dále jen „**prodávající**“

Kupující: **DJUSU Company, s. r. o.**
Se sídlem: **Osadní 869/30, Holešovice, 170 00 Praha 7**
IČ: **25364791**
DIČ: **CZ25364791**
ID datové schránky: **3rdy8kh**
Jednající: **Josefem Kurkou, jednatelem**
Zapsán: **v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 188463**

dále jen „**kupující**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 3053/4**, ostatní plocha, o výměře 199 m², zapsaného 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 (dále také jen „**pozemek parc. č. 3053/4**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5509-77/2018 ze dne 3. 7. 2018 (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 3053/4 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 3053/35**, o výměře 27 m², ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím a kupující předmětný pozemek za podmínek uvedených v této smlouvě od prodávajícího kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla sjednána na základě Znaleckého posudku č. 397-23/2018 ze dne 4. 9. 2018, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebřelem (dále také jen „**znalecký posudek**“), a činí **40.500,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc pět set korun českých).
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.900,- Kč a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.000,- Kč.
3. Kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu v celkové částce 46.400,- Kč uhradil kupující před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
4. Kupní cena předmětného pozemku, náklady na vypracování znaleckého posudku a náklady na vypracování geometrického plánu jsou ve smyslu § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeny od daně. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den předání nemovité věci do užívání kupujícímu nebo den doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího, nebo den přijetí kupní ceny prodávajícím, a to ten den, který nastane dříve.

Článek V. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. 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 kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VI. Daňové souvislosti

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

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího 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 zavazuje zaplatit kupující.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Uzavřením této smlouvy o koupi předmětného pozemku pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
3. 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 vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. 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.
5. Osoby podepisující tuto smlouvu prohlašují, že jsou k tomuto právnímu jednání oprávněny. Kupující prohlašuje, že byly splněny všechny předpoklady a podmínky, vyplývající ze zákona, zakladatelského právního jednání či vnitřních předpisů kupujícího, vyžadované pro řádné a platné uzavření této smlouvy kupujícím.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
7. Záměr statutárního města Opavy prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 31. 7. 2018 do 16. 8. 2018 pod poř. č. 442/18.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 18, odst. ., písm. .).
9. 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 výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (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 povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

V Opavě dne

V Ostravě dne

Za prodávajícího

Za kupujícího

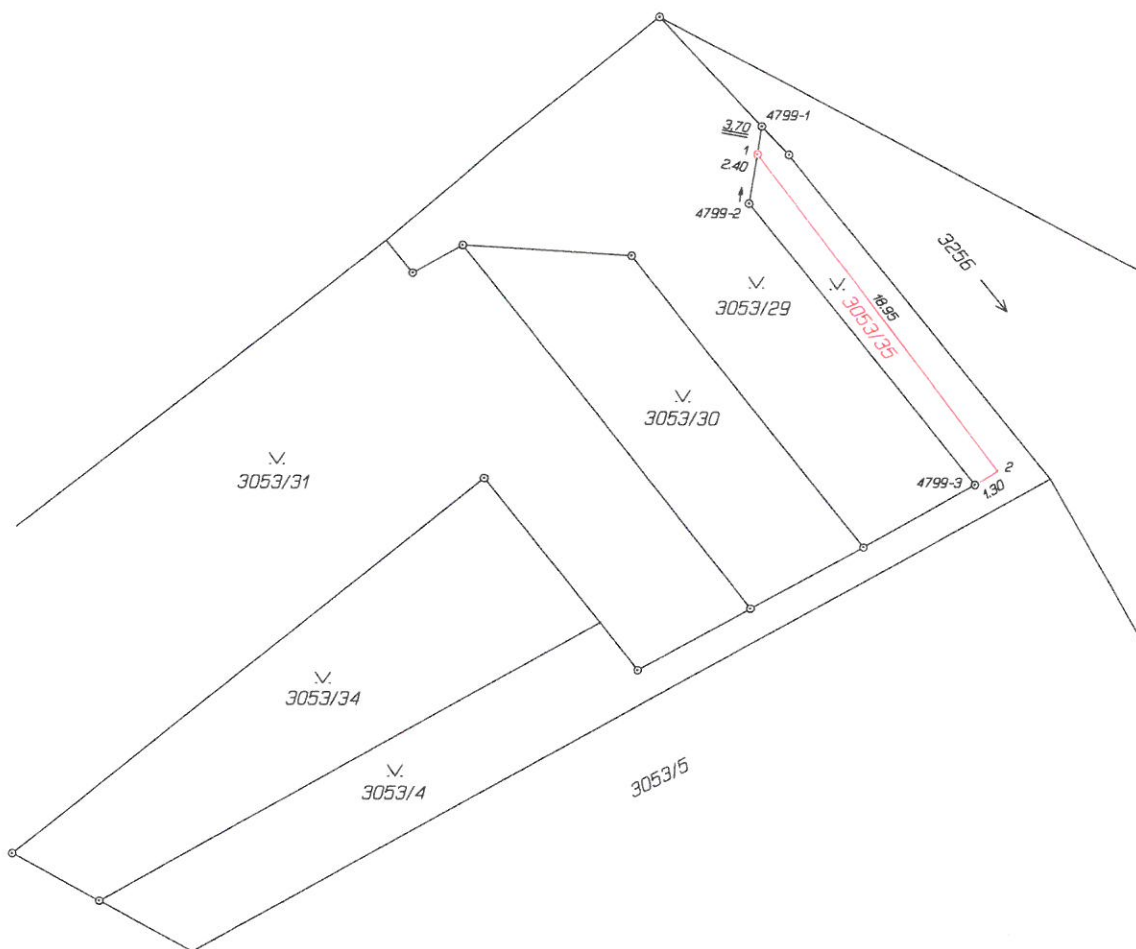
Ing. Tomáš Navrátil
primátor statutárního města Opava

Josef Kurka
jednatel společnosti DJUSU Company, s. r. o.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
3053 / 4	1	99	ostat. pl.	3053 / 4	1	72	ostat. pl.		2							
			zeleň				zeleň									
			ostat. pl.				ostat. pl.									
				3053 / 35		27	zeleň		2	3053 / 4	3618		27			
	1	99			1	99										

<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN pro</h3> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;"><i>rozdělení pozemku</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>03.07.2018</i> Číslo: <i>139/2018</i>	Dne: <i>11-07-2018</i> Číslo: <i>128/2018</i>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Petr Jaroš zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>5509 - 77 / 2018</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1382/2018-806 2018.07.10 11:17:06 CEST	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Opava - Předměstí</i>		
Mapový list: <i>OP 8 - 3 / 32</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <p style="text-align: center;"><i>dle seznamu souřadnic</i></p>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
4799-1	496571.79	1087091.26	3	znak z plasty
4799-2	496572.34	1087094.92	3	hřeb
4799-3	496561.45	1087108.21	3	hřeb
1	496571.98	1087092.56	3	znak z plasty
2	496560.39	1087107.53	3	znak na betonu

Předkládací návrh
ke smlouvě uzavírané Statutárním městem Opavou



PID

MMOPP00H2P9I

1009/2018

Předkládá útvar (dle spis. řádu): **OMM**

Zpracování minicesta krátká cesta dlouhá cesta

Smlouvu schvaluje

ZMO RMO ZMČ

Smlouvu podepisuje

primátor starosta MČ tajemník pověřená osoba

Druh smlouvy

příjmová výdajová ostatní

Typ smlouvy (vypsát dle údaje na kartě smlouvy)
Kupní smlouva (SMO=prodávající)

dodatek-PID pův. sml.

Předmět smlouvy **Části pozemku parc. č. 3053/4 v k. ú. Opava-Předměstí**

Druhá(é) smluvní strana(y)
(název a sídlo, u práv. osoby,
jméno a příjmení, místo podnikání
nebo bydliště u fyz. osoby)

DJUSU Company s.r.o
Osadní 869/30, Holešovice, Praha 7

Insolvence

Ano Ne
Datum:

Podmíněná pohledávka
 Podmíněný závazek bez FP
 Podmíněný závazek s FP

Hlavní účetní (HÚ)
(jméno, příjmení)

PID modelové smlouvy
(u minicesty)

Zpracovatel (OOO)
(jméno, příjmení, telefon)

Ing. Dagmar Štencková

Podpis

Předkladatel (PO)
(jméno, příjmení, telefon)

Mgr. Bc. Pavel Vltavský, 6800

Podpis

Registr smluv

Smlouvu zveřejnit jako celek:
 Ano Ne

Zveřejnit s výjimkou:

Stanovisko odboru právního a organizačního
Vyřizující právník:

Provedu úpravu, souhlasím.

Mgr. Markéta Dembek Nardelliová

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

20.9.2018

Vedoucí odboru PORG:

Mgr. Antonín Binar

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Stanovisko odboru finančního a rozpočtového

Správce rozpočtu:

Příjem v rozpočtu SMO proveden - Rok 2019

Jméno, příjmení: Bc. Andrea HLÁVKOVÁ

Podpis:

Datum:

26.09.2018

Specialista odboru FARO:

Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chroust

Podpis:

Datum:

2.10.2018

Vedoucí oddělení REA:

Jméno, příjmení:

Podpis:

Datum:

Vedoucí odboru FARO:

Smlouva schválena

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

Ing. Lenka Grigarová

Jméno, příjmení: vedoucí odd.rozpočtu a ekonom.aged

Podpis:

Datum:

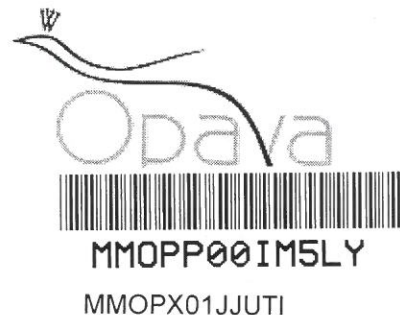
2.10.2018

Číslo usnesení schvalujícího orgánu:

Datum:



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/18415/2018/NO**

Naše značka (Č.j.): **MMOP 114732/2018**

Vyřizuje: **Norská Jana**

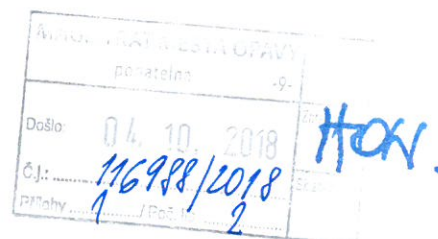
Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: **553 756 837**

Fax: **553 756 141**

E-mail: **jana.norska@opava-city.cz**

Datum: **1.10.2018**



SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku(ů), kterou dne 13.9.2018 podal

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

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

s d ě l u j e ,

že dělení pozemku parc. č. 3053/4 v katastrálním území Opava-Předměstí, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku(ů) a zároveň

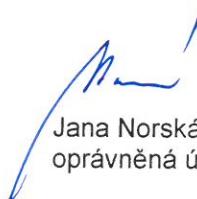
s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r

na rozdělení pozemku tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 5509-77/2018, který ověřil Ing. Rudolf Taptůch dne 3.7.2018 pod č. 139/2018.

Žádost o rozdělení pozemku byla odůvodněna prodejem nově vzniklého odděleného pozemku, dle výše uvedeného geom. plánu pozemek parc.č. 3053/35 v kat. území Opava-Předměstí, vlastníkově sousedního pozemku parc.č. 3053/29. Přístup na tento pozemek bude možný i z veřejné komunikace.

Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníkem dotčeného pozemku.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku není třeba stanovit podmínky.


Jana Norská
oprávněná úřední osoba

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby
8

"otisk razítka"

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 397-23/2018

O ceně pozemku označeného novým GP č.5509-77/218 ze dne 3.7.2018 p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí,



Účel ocenění: (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	40 500 Kč
---------------------	------------------

Datum místního šetření: 3.9.2018 Stav ke dni : 3.9.2018

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 4.9.2018

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 podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: Na Starém břehu, 746 01 Opava

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 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Geometrický plán č.5509-77/218 ze dne 3.7.2018
- 3, Prohlídka a zaměření dne 3.9.2018

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis:

Jedná se o část pozemku situovaného v oploceném areálu, který je součástí parkoviště s živičným povrchem, které je ve funkčním celku se stávající privátní provozovnou. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha, zeleň. V platném územním plánu se nachází v plochách smíšených obytných městských. Pozemek je možné napojit na sítě, příjezd po městské zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku.

Věcná břemena uvedená na LV č.3618 pro kanalizační přípojku a Djusu se netýkají prodávané části pozemku a nemají na cenu žádný vliv. Totéž platí i pro tržní ocenění.

Silné stránky

Poloha v uzavřeném komerčním areálu v blízkosti centra s dobrým přístupem..

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 3053/34 k.ú. Opava-Předměstí

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek označený novým GP č.5509-77/218 ze dne 3.7.2018 p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí

Adresa předmětu ocenění: Na Starém břehu
746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 57 387

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 179,00 Kč/m²**

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí	VI	1,00

velikosti nad 5000 obyvatel

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,956}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,911}$$

1. Pozemek p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí

Pozemek 3053/34 vyčleněný GP z pozemku 3053/4 je pozemkem s živičným povrchem v prostoru oploceného soukromého areálu, kde slouží jako část parkoviště ke stávající provozovně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,884$

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 - 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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,884 = 0,911$

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	1 179,-	0,911		1 074,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3053/35	27	1 074,07	28 999,89
Stavební pozemek - celkem			27		28 999,89

Pozemek p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí - = 28 999,89 Kč zjištěná cena

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 3053/34 k.ú. Opava-Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

Užitná plocha:	27,00 m ²
Plocha pozemku:	27,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek			
Lokalita:	Opava Krnovská			
Popis:	Pozemek převážně travnaté plochy, malá část zpevnění panely ve funkčním celku s komerční provozovnou.			
Pozemek:	569,00 m ²			
Užitná plocha:	569,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		Zdroj: Prodej
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodek 11/2016		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
844 880	569,00	1 485	1,00	1 485

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek asfaltové plochy v uzavřeném areálu sloužící pro parkování nákladních vozidel			
Pozemek:	2 984,00 m ²			
Užitná plocha:	2 984,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší		1,10		Zdroj: Prodej
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 08/2017		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 431 600	2 984,00	1 150	1,10	1 265

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek s nezpevněným povrchem v uzavřeném areálu ve funkčním celku.			
Pozemek:	391,00 m ²			
Užitná plocha:	391,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Lepší		1,15		Zdroj: Neuvedeno
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		

K4 Inženýrské sítě - Lepší			1,10	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 02/2016			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
322 180	391,00	824	1,26	1 042

Název:	4, Pozemek			
Lokalita:	Opava Komárovská			
Popis:	Pozemek zahrady v ÚP pro smíšenou zástavbu s možností výstavby i provozovny.			
Pozemek:	1 019,00 m ²			
Užitná plocha:	1 019,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	Zdroj: Prodej
K2 Velikost - Vyhovující			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 08/2017			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 696 635	1 019,00	1 665	1,00	1 665

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1.364,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 1.042,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 1665,-Kč/m² Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobných lokalitách pro podobné využití

Oceňovaný pozemek se mezi porovnávanými jeví jako nadprůměrný, vzhledem ke své poloze, vybavenosti a možnosti využití Tomu dle názoru znalce odpovídá stanovená mezi porovnávanými pozemky nadprůměrná porovnávací hodnota v oblasti srovnávacího vzorku č.1.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 042 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 364 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 665 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	1 500 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	27,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	40 500 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 3053/35 ostatní plocha zeleň k.ú. Opava- Předměstí	28 999,90 Kč
--	--------------

Výsledná cena - celkem: 28 999,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 29 000,- Kč

slovy: Dvacetdevěttisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 3053/34 k.ú. Opava-Předměstí

40 500,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

29 000 Kč

slovy: Dvacetdevěttisíc Kč

Porovnávací hodnota

40 500 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku p.č.3053/35 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

40 500 Kč

slovy: Čtyřicettisícipětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Závěr

Cena administrativní pozemku p.č. 3053/35

29.000,- Kč

slovy: dvacetdevěttisíc,- Kč

Cena obvyklá pozemku p.č. 3053/35

40.500,- Kč

slovy: čtyřicettisícipětset,- Kč

V Opavě 4.9.2018

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. 397-23/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 397-23/2018.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z kn. LV č. 3618 ze dne 17.8.2018 k.ú. Opava-Předměstí	1
Snímek katastrální mapy	1
Geometrický plán č.5509-77/2018 ze dne 3.7.2018	2
Situace - výřez z ÚP	1
Fotodokumentace	1