

DOŠLO DNE: 13.4.2018 Č.JEDNACÍ: 8539/2018

Žadatel: STAGE-4-RENT s.r.o., Filípkova 10, Opava

Věc: Žádost o prodej části pozemku parc.č. 2925, k.ú. Opava - Předměstí

Předmět: V rámci rekonstrukce objektu a v rámci budování nového oplocení žádá společnost STAGE-4-RENT o odkoupení části pozemku parc.č. 2925, k.ú. Opava – Předměstí. V současné době je část pozemku o velikosti cca 13 m² připlocena k areálu společnosti. Vzhledem k tomu, že nebude omezena šíře veřejného chodníku OHA prodej doporučuje.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena: dle znaleckého posudku

Stanoviska:

OHA: doporučuje – viz příloha

MK 28.5.2018 doporučuje prodej části pozemku, tak ať je ponechán v majetku města chodník včetně obruby

Hlasování: 6-0-0

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

Zveřejněno: č.442/18 (31.7. – 16.8.2018)

ZMO:

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanou připomínkou



Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	.10-	
Došlo: 13. 04. 2018		Zprac.
Čj: 46793/2018		Sk.znřh.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 2		

sp. zn. 8539/2018/1111

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název **STAGE - 4 - RENT s.r.o.** IČ **055 04 414**

Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby **Radka Tyburcová**

Adresa sídla

Ulice **Filipkova** Číslo popisné **1455** Číslo orientační **10**

Část obce **Kateřinky** Obec **OPAVA** PSČ **747 05**

Telefon **606 711 976** E-mail **stage4rent@seznam.cz** Dat. schránka **v96uis**

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice **/** Číslo popisné **/** Číslo orientační **/**

Část obce **/** Obec **/** PSČ **/**

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	2925	m ²	13	kultura	Katastr	OPAVA-PŘEDHĚSTÍ
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.):

Společnost **STAGE - 4 - RENT s.r.o.** je majitelem pozemku **1772/1**, který sousedí s chodníkem v majetku města. Máme zájem o koupi cca **13 m²** za účelem vybudování nového oplocení pozemku. Budova bude kompletně opravena.

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.



MMOPP00HZOXD

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ: 00300535

Číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007106043
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

dále také jen „prodávající“

Kupující: STAGE – 4 – RENT s.r.o.
Se sídlem: Filípkova 1455/10, Kateřinky, 747 05 Opava
IČ: 05504414
DIČ: CZ05504414
ID datové schránky: 8q849en
Zastoupen: Radkou Tyburcovou, jednatelkou

Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 67812

dále také jen „kupující“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2925**, ostatní plocha, o výměře 10 626 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. 2925**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5508-76/2018 ze dne 2. 7. 2018 (dále také jen „**geometrický plán**“), který je nedílnou součástí této smlouvy, byla z pozemku parc. č. 2925 oddělena část pozemku **označená novým parc. č. 2925/9**, o výměře 8 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla sjednána na základě Znaleckého posudku č. 398-24/2018 ze dne 4. 9. 2018, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“), a činí **12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc 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 **3.600,- Kč**.
3. Kupní cenu, náklady na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu v celkové částce 17.500,- Kč uhradil kupující jednorázově před podpisem této kupní 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 nepodléhají dani z přidané hodnoty, prodávající je v postavení osoby nepovinné k dani ve smyslu § 5 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

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 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, 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 zaplacena 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. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva nabývá věcnoprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
4. 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 vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. 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.
6. 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.
7. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
9. 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.
10. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 18, odst. ., písm. .).
11. 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 jeho 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 jeho uzavření, je uveřejnění povinna 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 Opavě dne

Za prodávajícího

Za kupujícího

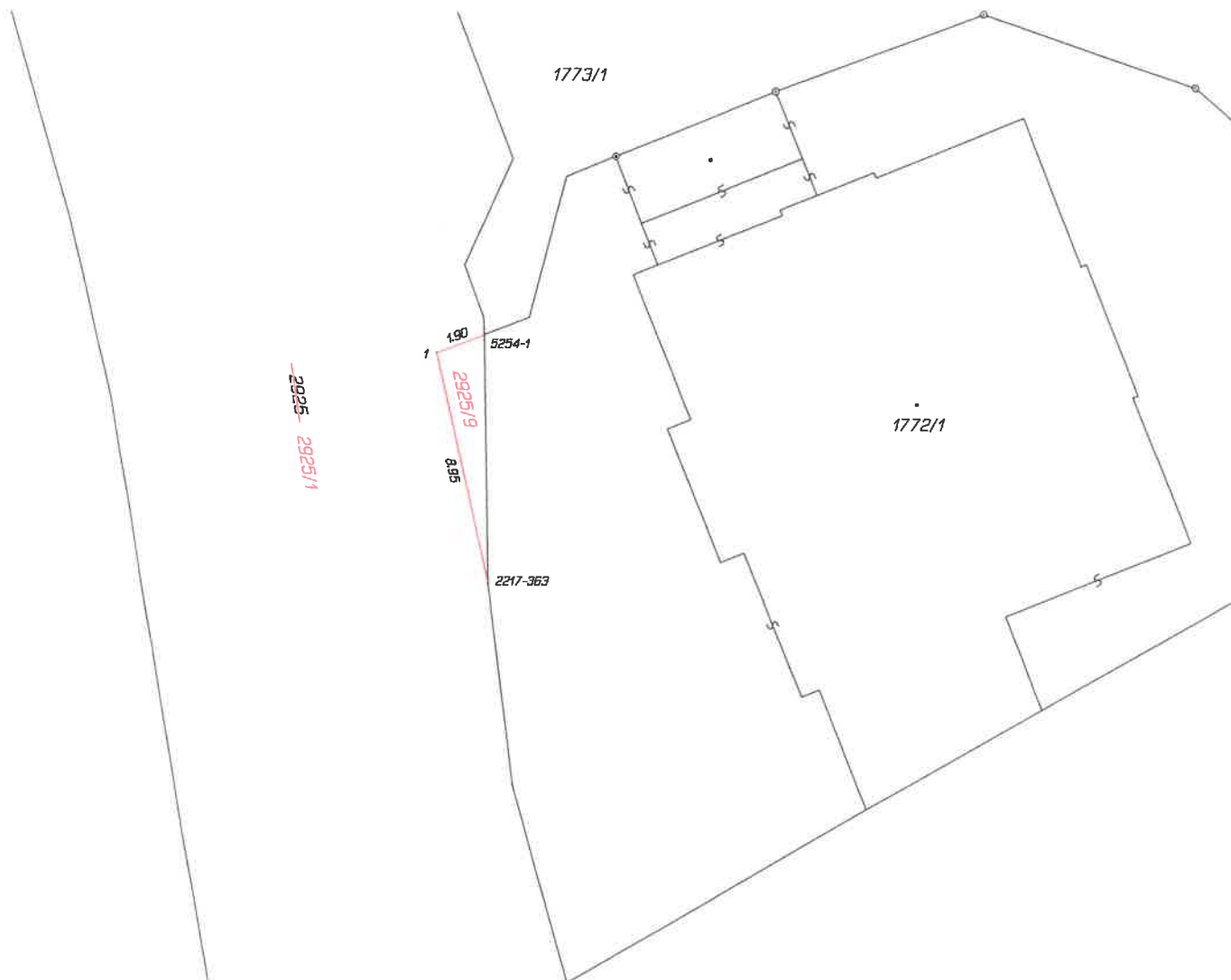
Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Radka Tyburcová
jednatelka

MMOTPOOHZOXD

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
									katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence			ha	m ²	
2925	1	06	26	2925 / 1	1	06	18	ostat. pl.	0	2925	3618	1	06	18	
								ostat.kom.							ostat. kom.
															ostat. pl.
				2925 / 9			08	jiná pl.	2	2925	3618			08	
	1	06	26		1	06	26								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	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: 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95
	Dne: 02.07.2018 Číslo: 138/2018	Dne: 11-07-2018 Číslo: 127/2018
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: Petr Jaroš zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1376/2018-806 2018.07.09 09:22:07 CEST	
Číslo plánu: 5508 - 76 / 2018		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava - Předměstí		
Mapový list: OP 8 - 3 / 13		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dle seznamu souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
2217-363	497219.83	1086896.76	3	znak na obrub.
5254-1	497220.05	1086887.40	3	znak na obrub.
1	497221.83	1086888.09	3	roh obrub.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPP00IM2RP

MMOPX01JDZTP

ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Spisová značka: **VYST/18252/2018/Kř**
Naše značka (Č.j.): **MMOP 109027/2018**
Vyřizuje: **KOŘÍZKOVÁ MARIE**
Pracoviště: **Krnovská 71C**
Telefon: **553 756 847**
Fax: **553 756 141**
E-mail: **marie.korizkova@opava-city.cz**
Datum: **17.9.2018**

MAGISTRÁT	Spis. značka
Došlo: 21. 09. 2018	HON.
Č.j.: 112 080/2018	
Přílohy: 1 / 2	

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

SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku(ů), kterou dne 12.9.2018 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

sděluje,

že dělení pozemku(ů) parc. č. 2925 v katastrálním území Opava-Předměstí, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemku(ů) a zároveň

schvaluje navrhovaný záměr

na rozdělení pozemku(ů) tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č.5508-76/2018, který ověřil Ing.Rudolf Ťapřuch pod č.138/2018 dne 2.7.2018.

Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemku(ů) není třeba stanovit podmínky

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby

Marie Kořízková
oprávněná úřední osoba
"otisk razítka"

Příloha:

ověřená kopie geometrického plánu

Obdrží:

žadatel

Statutární město Opava, zast. Mgr. Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí č.p. 382/69, 746 26 Opava

Předkládací návrh
ke smlouvě uzavírané Statutárním městem Opavou



PID

MMOPP00HZOXD

10.9.2018

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. 2925 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)

STAGE - 4 – RENT s.r.o.
Filípkova 1455/10, Kateřinky, Opava

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:

*Provedeny úpravy, souhlasím.
Věci s lehčostí vztahující se k znečistěním
rozsudku byly přiděleny kontrolou.*

Jméno, příjmení: **Mgr. Markéta Dembek Nardelliová** Podpis: *Dembek* Datum: 5. 10. 2018

Vedoucí odboru PORG:

Jméno, příjmení: Mgr. Antonín Binar Podpis: *Binar* Datum: 6. 10. 2018

Stanovisko odboru finančního a rozpočtového
Správce rozpočtu:

Příjem v rozpočtu SMO proveden *108 2019*

Jméno, příjmení: Bc. Andrea HLÁVKOVÁ Podpis: *HLÁVKOVÁ* Datum: 11. 10. 2018

Specialista odboru FARO:

Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chroust Podpis: *Chroust* Datum: 17. 10. 2018

Vedoucí oddělení REA:

Jméno, příjmení: Podpis: Datum: 22. 10. 2018

Vedoucí odboru FARO:

Smlouva schválena

Po dobu nepřítomnosti zastupuje
Ing. Lenka Grigarová
vedoucí odd.rozpočtu a ekonom.agend

Jméno, příjmení: Podpis: *Grigarová* Datum: 23. 10. 2018

Číslo usnesení schvalujícího orgánu: Datum:



REKONSTRUJEME
Všechny typy domů
Kvalitně a rychle
Kontaktujte nás
na tel. čísle
731 222 111
www.rekonstrujeme.cz

MAXIMÁLNÍ RYCHLOST
JÍZDY V AREÁLU:
6km/h



Odbor MAÚP dopomoucuje procelej
části pr.č. 2925 k.ú. Op. - Prudčička.
Nem' v kolizi se zájmy ÚP.
26.4.2018 by. arch. - P. Štrajcar
Ma 12

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 398-24/2018

O ceně pozemku označeného novým GP č.5508-76/218 ze dne 2.7.2018 p.č. 2925/9 ostatní plocha
jiná plocha 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	12 000 Kč
---------------------	------------------

Datum místního šetření: 3.9.2018

Stav ke dni :

3.9.2018

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 7

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 prodejích 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 věčné hodnoty

Věčná 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 nemovitě Sadová, 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 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Geometrický plán č.5508-76/2018 ze dne 2.7.2018
- 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	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 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 type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - zastavba 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 ostatní komunikace. V platném územním plánu se nachází v plochách komunikací. Pozemek je možné napojit na sítě, příjezd po městské zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku.

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

Silné stránky

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

Rizika spojená s právním stavem nemovitě věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovitě 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.2925/9 ostatní plocha jiná plocha k.ú. Opava- Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

I. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2925/9 k.ú.ostatní plocha jiná plocha Opava-Předměstí

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek označený novým GP č.5508-76/218 ze dne 2.7.2018 p.č. 2925/9 ostatní plocha jiná plocha k.ú. Opava- Předměstí

Adresa předmětu ocenění: Sadová
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:

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

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

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

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,904}$$

1. Pozemek p.č.2925/9 ostatní plocha jiná plocha k.ú. Opava- Předměstí

Pozemek 2925/9 vyčleněný GP z pozemku 2925 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 $I_P = 0,878$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,878 = 0,904$

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,-	0,904		1 065,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2925/9	8	1 065,82	8 526,56
Stavební pozemek - celkem				8	8 526,56

Pozemek p.č.2925/9 ostatní plocha jiná plocha k.ú. Opava-Předměstí - zjištěná cena = 8 526,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2925/9 k.ú.ostatní plocha jiná plocha Opava-Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

Užitná plocha:	8,00 m ²
Plocha pozemku:	8,00 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.

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	8,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 000 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.2925/9 ostatní plocha jiná plocha k.ú. Opava- Předměstí	8 526,60 Kč
--	-------------

Výsledná cena - celkem: 8 526,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 530,- Kč

slovy: Osmtisícpěttřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2925/9 k.ú.ostatní plocha jiná plocha Opava-Předměstí

12 000,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

8 530 Kč

slovy: Osmtisícpěttřicet Kč

Porovnávací hodnota

12 000 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.2925/9 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

12 000 Kč

slovy: Dvanácttisíc Kč

Závěr

Cena administrativní pozemku p.č. 2925/9

8.350,- Kč

slovy: osmtisícčtyřiapadesát,- Kč

Cena obvyklá pozemku p.č. 2925/9

12.000,- Kč

slovy: dvanácttisíc,- 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. 398-24/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 398-24/2018.

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	2
Snímek katastrální mapy	1
Geometrický plán č.5508-76/2018 ze dne 2.7.2018	2
Situace - výřez z ÚP	1
Fotodokumentace	1