

DOŠLO DNE: 15.4.2019 ČÍSLO JEDNACÍ: 7981/19

Žadatel: ČEZ Distribuce, a.s.

Sídlo: Teplická 874/8, Děčín

Věc: Prodej části pozemku parc.č. 2184/6, označené dle GP jako parc.č. 2184/149 k.ú. Opava – Předměstí - pod stavbou trafostanice

Předmět:

ČEZ Distribuce žádá o prodej pozemku pod trafostanicí na Husové ulici. Vzhledem k připravované revitalizaci předprostoru nádraží Opava – Západ, byla v souvislosti s úvahou přesunutí trafostanice, žádost odložena. Dle sdělení odboru investic dojde pouze k drobné revitalizaci – předláždění chodníků, trafostanice zůstane na původním místě.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy + foto

Cena: kupní cena dle znaleckého posudku (1.250,- Kč/m² + DPH)

Stanoviska:

MK – 3.12.2019 doporučuje prodej pozemku za cenu dle znaleckého posudku
Hlasování: 7-0-0

RM: 29.1.2020, schvaluje záměr, č.u: 1390/34/RM/20, 1)

ZM:



MMOPP00HZGKQ

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
variabilní symbol: 9007106284
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilém, primátorem
dále také jen „**prodávající**“

Kupující: ČEZ Distribuce, a. s.
Zapsán: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
sp. zn. B 2145
Se sídlem: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02
IČ, DIČ: 24729035, CZ24729035
ID datové schránky: v95uqfy
Zastoupen: Ing. Romanem Plačkem, na základě pověření č. POV/OÚ/87/0002/2017
ze dne 30. 1. 2017
dále také jen „**kupující**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2184/6**, ostatní plocha, o výměře 3670 m² (dále také jen „**pozemek parc. č. 2184/6**“) ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
2. Geometrickým plánem pro vyznačení budovy č. 5337-207/2016, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 2184/6 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 2184/149**, o výměře 6 m², kterážto oddělená část ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí** je předmětem prodeje dle této smlouvy (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu jako pozemku pod stavbou kioskové trafostanice za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 429-1/20 zhotoveného dne 29. 1. 2020 znalcem Ing. Lumírem Šebrlem, se sídlem U Švédské kaple 1315/45, Kateřinky, 747 05 Opava, IČ: 75434741 (dále také jen „**znalecký posudek**“) a činí **7.500,00 Kč** (slovy: sedm tisíc pětset korun českých). Tato cena představuje základ daně z přidané hodnoty (dále také jen „**DPH**“) a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena předmětného pozemku tedy činí **9.075,00 Kč**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **2.200,00 Kč** (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“). Tato cena představuje

základ daně z přidané hodnoty a bude navýšena o 21 % DPH, celkové náklady za vypracování znaleckého posudku tedy činí **2.662 Kč**.

3. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou vyčísleny včetně 21 % DPH dle § 56 odst. 2 písm. a) bodu 1. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“). Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
4. Kupní cenu předmětného pozemku, včetně DPH ve výši 9.075,00 Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.662,- Kč, tj. celkem **11.737,00 Kč**, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.

Článek V. 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 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 předmětném pozemku nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene zřízení a provozování zemního vedení NN a VN dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14. 6. 2017, právní účinky vkladu ke dni 20. 6. 2020, zřízeného ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČ: 24729035. Toto věcné břemeno zaniká splnutím práv a povinností v osobě kupujícího.
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 ji 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. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude 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. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 31. 1. 2020 do 17. 2. 2020 pod poř. č. 61/20.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 20, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Ing. Roman Plaček
dle pověření ze dne 30. 1. 2017

1110770042626

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
2184/6	36	70	ostat.pl. ostat.komunikace	2184/6	36	64	ostat.pl. ostat.komunikace		2					
				2184/149		6	zast.pl.	bez.ép./ec tech.vyb.	2	2184/6	3618		6	
	36	70			36	70								



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kod kvality
5298-1	497703.21	1087727.44	3
5298-2	497701.59	1087726.34	3
5298-3	497703.31	1087723.83	3
5298-4	497704.94	1087724.93	3

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jaroslav Kynčl</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jaroslav Kynčl</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2450/09	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2450/09
	Dne: 17.05.2017 Číslo: 93/2017	Dne: 22.5.2017 Číslo: 120/2017
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GeoPráce Opava s.r.o. Oblouková 298/24 746 01 Opava tel.: 553 621 943 IČ: 286 21 859	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 5337-207/2016 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Opava-Předměstí Mapový list: Opava 9-3/44	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Šimona Drozdová PGP-750/2017-806 2017.05.22 09:24:07 CEST	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. stěnami		



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava



MMOPP00JOCRK

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAJSTRAT MĚSTA OPAVA		Spis. značka
pověstelná -10-		
Došlo: 15. 04. 2019		Zprac.
Č.j.: 476 45/2019		Sk.zvlh.
Přílohy: 3 / Poč. listů: 5		

Sp. Zn. 7981/2019/17111

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název	ČEZ Distribuce, a. s.	IČ	24729035
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby zastoupena ALBREKO s. r. o., IČ: 25371517, jednatelem Ludkem Kellnerem			

Adresa sídla

Ulice	Teplická	Číslo popisné	874	Číslo orientační	8
Část obce	Podmokly	Obec	Děčín	PSČ	405 02
Telefon	724-493-012	E-mail	albreko@albreko.cz	Dat. schránka	

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Školní	Číslo popisné	278	Číslo orientační	
Část obce		Obec	Branka u Opavy	PSČ	747 41

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	2184/149	m ²	6	kultura zastavěná plocha	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.):

Pozemek parc. č. 2184/149 je část pozemku parc. č. 2184/6 v k. ú. Opava-Předměstí, znázorněno geometrickým plánem č. 5337-207/2016. Geometrický plán je přílohou této žádosti.
Pozemek parc. č. 2184/149 je zastavěná plocha pod trafostanicí.
Vlastnické právo k trafostanici vzniklo společnosti ČEZ Distribuce, a. s. v roce 2016 zhotovením trafostanice na vlastní náklady, doloženo kolaudačním souhlasem č. j. VYST/24569/2016/SkL.
ČEZ Distribuce a. s., je zastoupena ALBREKO s. r. o na základě plné moci č. PM/II-028/2019. Plná moc je přílohou této žádosti.

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.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPX01BW4AA

ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/24569/2016/SKL**

Naše značka (Č.j.): MMOP 133535/2016

Vyřizuje: Skácelíková Leona

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: 553 756 846

Fax: 553 756 141

E-mail: leona.skacelikova@opava-city.cz

Datum: 28. 11. 2016

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

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"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 3. 11. 2016 podal

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 8, 405 02 Děčín, IČ: 24729035

kterého zastupuje ALBREKO s.r.o., Kellner Luděk, Školní 278, 747 41 Branka u Opavy, IČ: 25371517

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších změn

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

**Opava, ulice Husova, přemístění DTS
Opava, Předměstí, Husova**

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 2185, 2437, 2438/2, parc. č. 2184/6, 2438/1, 2439, 2960, 2997/1 v katastrálním území Opava-Předměstí provedené podle územního rozhodnutí spis. zn. VYST/12648/2015/SKL ze dne 15. 6. 2015.

Vymezení účelu užívání stavby:

- Bylo provedeno přemístění distribuční trafostanice pro veřejnou energetickou distribuční síť z lokality bývalého loutkového divadla do těžiště odběrů k Západnímu nádraží na ul. Husova v Opavě a přechod odběru SŽDC z hladiny VN na hladinu NN v návaznosti na rekonstrukci nádraží.
- SO 01 kabelové vedení VN - pro napojení trafostanice k síti VN 22kV byla provedena smyčka v délce cca 129 m. Napojení je pomocí hybridních spojek na stávající vedení. V trafostanici jsou ukončeny na rozvaděči VN koncovkami.
- SO 02 kabelové vedení NN - z nové trafostanice jsou vyvedeny směrem k ul. Olomoucká dva kabely AYKY 3x240+120 v délce cca 150 m, směrem k Západnímu nádraží jsou provedeny dva kabely AYKY 3x240+120 v délce cca 140 m.
- PS 01 kiosková trafostanice - o rozměrech 3030 x 1960 x 2210 mm je umístěna na pozemku parc. č. 2184/6 v kat. území Opava-Předměstí. Jedná se o prefabrikovaný kiosek obsluhovaný zvenku

typu CTSbb 1x630/1 ELTRAF osazený transformátorem 400 kVA Kolem objektu je zpevněná plocha o šíři 0,6 m. Stávající plechová trafostanice na pozemku parc. č. 2439 v kat. území Opava-Předměstí byly demontována a sešrotována.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 15. 11. 2016 s tímto výsledkem:

- Stavba je provedena v souladu s vydaným územním rozhodnutím ze dne 15. 6. 2015 sp. zn. VYST/12648/2015/SkL.
- Skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, bezpečnost nebo životní prostředí; stavbou jsou dodrženy obecné technické požadavky na výstavbu.
- Stavební úřad dospěl k názoru, že stavba je schopna užívání.

Odůvodnění:

Dne 3. 11. 2016 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu „Opava, ulice Husova, přemístění DTS“. K žádosti byly doloženy doklady a revize dle přílohy č. 12, část B vyhlášky č. 503/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.

Stavební úřad provedl dne 15. 11. 2016 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje územní odbor Opava dne 14. 11. 2016 pod č. j, HSOS-11893-2/2016

Poučení:

Kolaudační souhlas nabývá právních účinků dnem jeho doručení stavebníkovi, který o jeho vydání žádal.

Kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

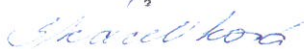
Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

"otisk úředního razítka"

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 26 Opava



Leona Skácelíková
oprávněná úřední osoba

Obdrží

stavebník

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy, kterou zastupuje
ALBREKO s.r.o., IDDS: fahket3

na vědomí

Magistrát města Opavy, odbor výstavby, Horní náměstí 69, 746 26 Opava



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 429-1/2020

Pozemek označený novým GP č.5337-207/2016 ze dne 17.5.2017 p.č. 2184/149 zastavěná plocha
k.ú. Opava- Předměstí



Účel ocenění: Pro stanovení administrativní i obvyklé ceny

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: 75434741 telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

Stav ke dni: 16.1.2020

Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 16.1..2020

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 29.1.2020

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: Husová, 746 01 Opava

Vlastníci:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Geometrický plán č.5337-207/2016 ze dne 17.5.2017
- 3, Prohlídka a zaměření dne 16.1.2020

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Jedná se o část pozemku situovaného v zeleném pruhu pozemku v územním plánu zařazeném jako kolejová doprava. Pozemek se nachází v ulici Husova vedle pěší přístupové komunikace k nádražní budově stanice Opava -západ. Jedná se o pozemek na kterém se nachází objekt trafostanice. Pozemek je možné napojit na síť v ulici Husova. Příjezd po asfaltovém chodníku.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava- Předměstí

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2184/149 zastavěná plocha k.ú.Opava-Předměstí

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek označený novým GP č.5337-207/2016 ze dne 17.5.2017 p.č. 2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava- Předměstí
Adresa předmětu ocenění:	Husová 746 01 Opava
LV:	3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	56 638
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 076,00 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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 velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemek obsluhující rovněž rezidenční zástavbu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,640}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,640}$$

1. Pozemek p.č.2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava- Předměstí

Pozemek 2184/149 vyčleněný GP z pozemku 2184/6 je pozemkem zastavěným objektem trafostanice.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,640}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,640 = \mathbf{0,640}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 076,-	0,640		688,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2184/149	6	688,64	4 131,84
Stavební pozemek - celkem				6	4 131,84

Pozemek p.č.2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava- Předměstí - zjištěná cena celkem = 4 131,84 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2184/149 zastavěná plocha k.ú.Opava-Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

Užitná plocha:	6,00 m ²
Plocha pozemku:	6,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Pozemek	
Lokalita:	Opava Kylešovice	
Popis:	Pozemek pod trafostanicí.	
Pozemek:	8,00 m ²	
Užitná plocha:	8,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - Horší	0,95	Zdroj: Prodej 2015

K2 Velikost - Vyhovující			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2015			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
14 800	8,00	1 850	0,95	1 758

Název:	2, Pozemek			
Lokalita:	Kateřinky			
Popis:	Pozemek s objektem trafostanice			
Pozemek:	42,00 m ²			
Užitná plocha:	42,00 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 2018			1,00	
				Váha: 2
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
41 160	42,00	980	1,00	980

Název:	3, Pozemek			
Lokalita:	Opava Předměstí			
Popis:	Pozemek ve dvoře s rozvaděči a přípojkou NN.			
Pozemek:	8,00 m ²			
Užitná plocha:	8,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná			1,00	Zdroj: Prodej 2018
K2 Velikost - Srovnatelná			1,00	
K3 Tvar pozemku - Vyhovující			1,00	
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018			1,00	
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 000	8,00	1 500	1,00	1 500

Název:	4, Pozemek			
Lokalita:	Opava-Předměstí			
Popis:	Pozemek pro rozšíření budovy autosalónu.			
Pozemek:	126,00 m ²			
Užitná plocha:	126,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		Zdroj: Prodej 2018
K2 Velikost - Vyhovující		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej 2018		1,00		
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
131 544	126,00	1 044	1,00	1 044

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1.252,- Kč/m². Minimální porovnávací cena je 980,- Kč/m², maximální porovnávací cena je 1758,-Kč/m² Porovnání bylo prováděno s realizovanými prodeji pozemků v podobných lokalitách pro podobné využití

Oceňovaný pozemek se mezi porovnávanými jeví jako průměrný, vzhledem ke své poloze, vybavenosti a možnosti využití Tomu dle názoru znalce odpovídá stanovená mezi porovnávanými pozemky průměrná porovnávací hodnota.

Minimální jednotková porovnávací cena	980 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 321 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 252 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 758 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	1 252 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	6,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 512 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava- Předměstí 4 131,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 131,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 130,- Kč

slovy: Čtyřtisícejednostřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 2184/149 zastavěná plocha k.ú. Opava-Předměstí 7 512,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 130 Kč

slovy: Čtyřtisícejednostřicet Kč

Porovnávací hodnota

7 512 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena administrativní dle platné oceňovací vyhlášky slouží primárně pro daňové účely a obvykle bývá odlišná od cen tržních realizovaných prodeji. V tomto případě je tato cena ovlivněna druhem zástavby.

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat určitý počet realizovaných prodeji pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku p.č.2184/149 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena

7 500 Kč

slovy: Sedmtisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Cena administrativní pozemku p.č. 2184/149

4.130,- Kč

slovy: čtyřtisícejednostřicet,- Kč

Cena obvyklá pozemku p.č. 2184/149

7.500,- Kč

slovy: Sedmtisícpětset,- Kč

V Opavě 29.1.2020

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

E. 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. 429-1/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 429-1/2020.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z kn. LV č. 3618 ze dne 25.1.2020 k.ú. Opava-Předměstí	1
Snímek katastrální mapy	1
Geometrický plán č.5337-207/2016	1
Fotodokumentace	1