

# DOŠLO DNE: 20.10.2016 SPISOVÁ ZN.: 19945/2016

**Žadatel:** SYNOT REAL ESTATE, k.s., Sokolovská 541, 180 00 Praha 8 - Libeň

**Věc:** Žádost o koupi části pozemku parc.č. 2860 – ostatní plocha zeleň o výměře cca 160m<sup>2</sup>, katastrální území Kateřinky u Opavy

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. 2860 – ostatní plocha zeleň o výměře cca 160m<sup>2</sup>, katastrální území Kateřinky u Opavy. Předmětná část pozemku je užívána žadatelem ve funkčním celku s objektem Herny Bludička. Nachází se zde manipulační a přístupové plochy do objektu. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v lokalitě občanské vybavenosti. Prodejem části pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání. Rozsah prodeje je v souladu s provedenou revitalizací oblasti a následnou dobou udržitelnosti části pozemku. Na pozemku bude zřízeno věcné břemeno umístění a provozování veřejného osvětlení ve správě TS Opava. Po prodeji předmětné části pozemku bude následně řešen prodej další části pozemku určené k parkování.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

**Stanovisko OHA:** doporučuje prodej pozemku dle zákresu

**MK:** dne 26.9.2016 doporučuje prodej pozemku s tím, že bude osloven i spoluvlastník objektu a vlastník sousední nemovitosti, záměr prodeje bude rozšířen o plochu před sousedním objektem herny

**RMO:** na svém zasedání dne 8.2.2017 pod č.usn. 1950/55 RM 17 bod 7. písm. d) schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 2860 – ostatní plocha, k.ú. Kateřinky u Opavy, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy

**Zveřejněno:** v období od 21.7.2017 do 7.8.2017 pod poř.č. 496/17

**GINIS:** smlouva prošla systémem GINIS se zpracovanými připomínkami



\*MMOPP00GU7A5\*

## KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

### Článek I. Smluvní strany

Prodávající a oprávněný  
ze služebnosti:

**Statutární město Opava**

Se sídlem:

**Horní náměstí 69, 746 26 Opava**

IČ:

**00300535**

DIČ:

**CZ00300535**

Číslo účtu:

**19-1842619349/0800 variabilní symbol 9007105904**

Bankovní spojení:

**Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**

ID datové schránky:

**5eabx4t**

Zastoupen:

**Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný ze služebnosti“

Kupující a povinný  
ze služebnosti:

**SYNOT REAL ESTATE, k.s.**

Se sídlem:

**Sokolovská 541/198, Libeň, 180 00 Praha 8**

IČ, DIČ:

**26221276, CZ26221276**

ID datové schránky:

**we6giry**

Zapsán:

**v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 76194**

Zastoupený:

**SYNOT – A a.s., komplementářem**

Se sídlem:

**Uherské Hradiště - Mařatice, Jaktáře 1475, PSČ 68601**

IČ:

**26222230**

Zastoupeným:

**Jitkou Langerovou, předsedou představenstva  
a Miroslavem Valentou, místopředsedou představenstva**

dále jen „kupující“ nebo „povinný ze služebnosti“

#### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2860**, ostatní plocha, o výměře 827 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2860**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3044-192/2016 ze dne 26.01.2017, zhotoveným společností GEOPORT, s.r.o., se sídlem Zacpalova 379/27, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 27791645 (dále také jen „**geometrický plán 1**“), byly z pozemku parc. č. 2860 odděleny **části pozemku označené novými parcelními čísly, a to parc. č. 2860/3**, o výměře 160 m<sup>2</sup> (dále také jen „**pozemek parc. č. 2860/3**“), a **parc. č. 2860/4**, o výměře 6 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětné pozemky**“). Geometrický plán 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

#### Článek III. Předmět kupní smlouvy

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

#### Článek IV. Kupní cena

Kupní cena předmětných pozemků činí dle znaleckého posudku č. 351-22/2017 ze dne 12.06.2017, zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem (dále také jen „**znalecký posudek**“), částku ve výši 220.780,00 Kč. Tato částka představuje základ daně a bude navýšena o 21% DPH. Kupní cena včetně DPH tedy představuje částku ve výši **267.143,80 Kč**.

#### Článek V. Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě

1. Oprávněný ze služebnosti umístil na pozemku parc. č. 2860 kabelové rozvody vedení a stožár veřejného osvětlení (dále také jen „**vedení a osvětlení**“).
2. Vedení a osvětlení, včetně jejich ochranného pásma, jsou umístěna na části pozemku parc. č. 2860 vymezené geometrickým plánem „pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku“ č. 3062-118/2017 ze dne 13.07.2017, zhotoveným společností GEOPORT, s.r.o., se sídlem Zacpalova 379/27, Předměstí, 746 01 Opava, IČ: 27791645 (dále také jen „**geometrický plán 2**“). Geometrický plán 2 vymezuje rozsah věcného břemene zřizovaného touto smlouvou. Po zápisu geometrického plánu 1 bude věcné břemeno zatěžovat část pozemku parc. č. 2860/3. Geometrický plán 2 je rovněž nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem pozemku parc. č. 2860/3 níže dohodly na zřízení služebnosti inženýrské sítě.
4. Kupující, který na základě této smlouvy nabyde do svého vlastnictví pozemek parc. č. 2860/3, jakožto povinný ze služebnosti zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího jakožto oprávněného ze služebnosti k části pozemku parc. č. 2860, vymezené geometrickým plánem 2 (neboli k části doposud nezapsaného pozemku parc. č. 2860/3) služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu oprávněného ze služebnosti:
  - zřídit a provozovat na dotčené části pozemku parc. č. 2860 (resp. pozemku parc. č. 2860/3) vedení a osvětlení,
  - po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu na pozemek parc. č. 2860 (resp. pozemek parc. č. 2860/3) vstupovat, příp. vjíždět za účelem prohlídky vedení a osvětlení a zajištění jejich provozu, údržby, oprav a modernizace(dále také jen „**věcné břemeno**“).
5. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající služebnosti přijímá a povinný ze služebnosti se zavazuje tato práva trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
6. Služebnost postihuje povinného ze služebnosti, jakož i každého dalšího (spolu)vlastníka předmětného (služebného) pozemku.
7. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.
8. Služebnost se zřizuje za úplatu ve výši 8.400,00 Kč. Tato částka představuje základ daně a bude navýšena o 21 % DPH. Úplata za služebnost tedy představuje částku ve výši **10.164,00 Kč**.
9. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje vstup na pozemek parc. č. 2860/3 v souvislosti se zajištěním provozu, údržby, oprav, modernizace a případně odstranění vedení a osvětlení povinnému ze služebnosti předem písemně oznámit, s výjimkou havárií, kdy tak učiní ihned, jak to bude možné.
10. Po skončení prací na pozemku parc. č. 2860/3 je oprávněný ze služebnosti povinen uvést tento pozemek bez zbytečného odkladu do původního stavu, a není-li to s ohledem na povahu provedených prací možné, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání tohoto pozemku, a bezprostředně tuto skutečnost oznámit povinnému ze služebnosti.
11. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje šetřit práv povinného ze služebnosti a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinného ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jeho práv.
12. Činnosti související se zajištěním prohlídky, provozu, údržby, oprav, modernizace a případného odstranění vedení a osvětlení jsou za oprávněného ze služebnosti oprávněny vykonávat rovněž osoby, které na základě smlouvy s oprávněným ze služebnosti převzímou závazek k provedení uvedených činností.

#### Článek VI. Platební podmínky

1. Kupující je na základě čl. IV. této smlouvy povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu ve výši **267.143,80 Kč** a prodávající (jakožto oprávněný ze služebnosti) je na základě čl. V. této smlouvy povinen zaplatit kupujícímu (jakožto povinnému ze služebnosti) úplaty za zřízení věcného břemene ve výši **10.164,00 Kč**.
2. Na základě výše uvedeného se smluvní strany tímto dohodly, že se částka ve výši 10.164,00 Kč, představující pohledávku kupujícího (povinného ze služebnosti) vůči prodávajícímu (oprávněnému ze služebnosti) na zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene, započítává oproti částce ve výši 10.164,00 Kč, představující pohledávku prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení části kupní ceny odpovídající výši úplaty za zřízení věcného břemene.
3. Kupující se zavazuje, že zbývající část kupní ceny ve výši **256.979,80 Kč**, která nebyla započtena, uhradí prodávajícímu způsobem uvedeným v odst. 5 tohoto článku smlouvy.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.299,00 Kč včetně 21 % DPH a náklady na vypracování geometrického plánu 1 ve výši 3.630,00 Kč včetně 21 % DPH.
5. Zbývající část kupní ceny ve výši **256.979,80 Kč**, náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **2.299,00 Kč** a náklady na vypracování geometrického plánu 1 ve výši **3.630,00 Kč**, tj. celkem **262.908,80 Kč**, zaplatil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající vystaví daňový doklad do 15 dnů od data přijetí platby a zašle jej kupujícímu. Povinný ze služebnosti vystaví daňový doklad do 15 dnů od data poskytnutí platby a zašle jej oprávněnému ze služebnosti s poznámkou na daňovém dokladu „neplatíte bude předmětem zápočtu“.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté finanční vypořádání za korektní a oboustranně vyvážené a že zaplacením kupní ceny a úplaty za zřízení věcného břemene jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s finančním vypořádáním definitivně vyrovnány a žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat.

#### Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

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

#### Článek VIII. Daňové souvislosti

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

#### Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nezávaznou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě – zřízované touto smlouvou ve prospěch prodávajícího k části pozemku parc. č. 2860 (resp. k části pozemku parc. č. 2860/3).
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků a zřízení služebnosti dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv k předmětným pozemkům 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 uskutečnění právních jednání uvedených v této smlouvě za podmínek touto smlouvou sjednaných, uzavřít novou kupní smlouvu a/nebo smlouvu o zřízení služebnosti znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je druhá smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je geometrický plán 1 a geometrický plán 2.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovaná smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat

(osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 21.07.2017 do 07.08.2017 pod poř. č. 496/17.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 17, odst. ., písm. .).

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

\_\_\_\_\_  
Ing. Radim Křúpala  
primátor

V Opavě dne .....

Za kupujícího:

\_\_\_\_\_  
Jitka Langerová  
předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
Miroslav Valenta  
místopředseda představenstva



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA		Spis. značka
podatelna		10
Došlo: 24. 10. 2016	120377/2016	Zprac. HOK.
Č.j.:		Sk.zn/h.
Přílohy	/ Poč. lis. 1	

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA  
Odbor majetku města  
Horní nám. 69  
746 26 Opava

Naše značka:  
SRE/16/MZ/0405

Vyřizuje: Bc. Milan Zedník  
E-mail: [milan.zednik@synot.cz](mailto:milan.zednik@synot.cz)

tel: 572 433 863 Uh. Hradiště dne 20.10.2016

### Prodej částí pozemku parc. č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy

Dne 18.10.2016 jsme od Vás obdrželi informaci o zveřejněném záměru prodeje části pozemku parc. č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy o výměře cca 70m<sup>2</sup> a dále výzvu ke koupi další část pozemku parc. č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy, na němž jsou vystavěny přístupové chodníky, vjezd a související zeleň.

Tímto Vám sdělujeme, že naše společnost SYNOT REAL ESTATE, k.s. má zájem o koupi obou těchto částí pozemku a žádáme Vás tímto o sdělení dalšího postupu.

Děkujeme.

**SYNOT REAL ESTATE**  
SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sokolovská 541, 180 00 Praha 8 - Libeň  
Poštovní adresa: Jaktáře 1475, 686 01 Uh. Hradiště  
IČ: 262 21 276, DIČ: CZ26221276, Tel.: 572 423 862

za SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Jitka Langerová  
výkonný ředitel, v plné moci



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-10-
Došlo: 16. 01. 2017	Zprac. HOK.	
Č.j.: 6761/2017	Sk.zn/ř.	
Přílohy .....	Poč. lis. 1	

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA  
Odbor majetku města  
Horní nám. 69  
746 26 Opava

Naše značka:  
SRE/17/MZ/0406

Vyřizuje: Václav Valštýn  
E-mail: [vaclav.valstyn@synot.cz](mailto:vaclav.valstyn@synot.cz)

tel: 724 604 471 Uh. Hradiště dne 12.1.2017

### Opětovná žádost o vyjádření k odkupu pozemku

Dne 18.10.2016 jsme od Vás obdrželi sdělení o záměru prodeje části pozemku parc. č. 2860 – ostatní plocha zeleň, katastrální území Kateřinky u Opavy spolu se zákresem v přiloženém snímku katastrální mapy.

Naše společnost na nabídku dne 20.10.2016 reagovala návrhem na odkup nejen části pozemku parc. č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy o výměře 70m<sup>2</sup>, ale i na možný odkup pozemku parc. č. 2860, k.ú. Kateřinky u Opavy jako celku.

Jelikož jsme k dnešnímu dni neobdrželi žádnou odpověď, žádáme Vás tímto o sdělení dalšího postupu. Společnost SYNOT REAL ESTATE, k.s. má nadále zájem o koupi pozemku.

S pozdravem

SYNOT REAL ESTATE 3

SYNOT REAL ESTATE, k.s.  
Sokolovská 541, 180 00 Praha 8 - Libeň  
Poštovní adresa: Jaktáře 1475, 686 01 Uh. Hradiště  
IČ: 262 21 276, DIČ: CZ26221276, Tel.: 572 423 852

.....  
za SYNOT REAL ESTATE, k.s.


Jitka Langerová

výkonný ředitel, v plné moci

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

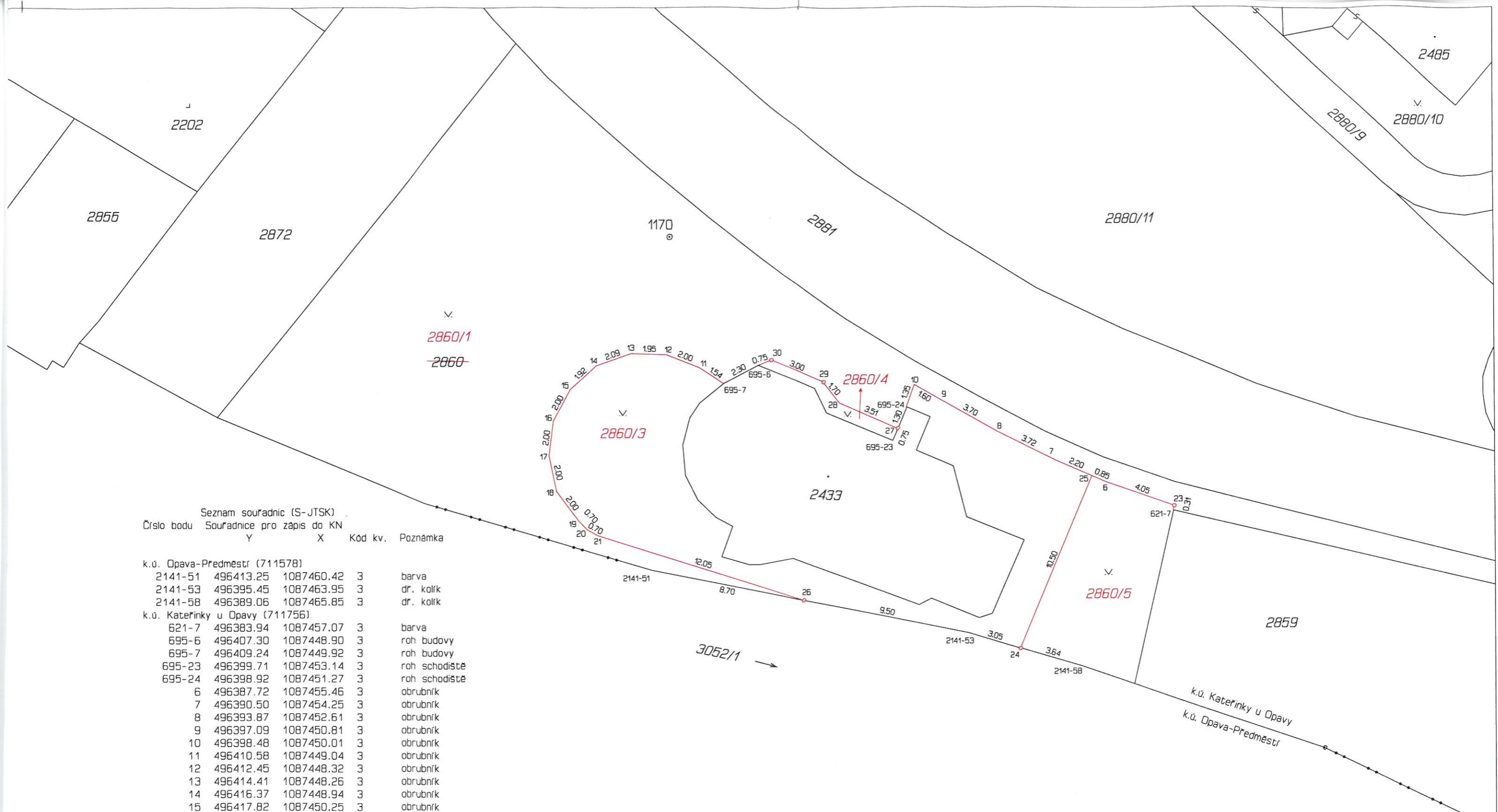
Dosavadní stav			Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
2860	8	27	ostat.pl. zeleň	2860/1	6	01	ostat.pl. zeleň				0	2860	1878	6		01
				2860/3	1	60	ostat.pl. zeleň				2	2860	1878	1	60	
				2860/4		6	ostat.pl. zeleň				2	2860	1878		6	
				2860/5		60	ostat.pl. zeleň				2	2860	1878		60	
	8	27			8	27										

\*) znak z plastu, obrubník, roh schodiště, důlek v betonu, hřeb v betonu, roh šachty

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996
	Dne: 26. ledna 2017 Číslo: 107/2017	Dne: 31. 1. 2017 Číslo: 1107/2017
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax.: 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3044-192/2016	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-156/2017-806 2017.01.31 11:39:47 CET	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kateřinky u Opavy		
Mapový list: Opava 8-3/32		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

\*)





Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Predměstří (711578)				
2141-51	496413.25	1087460.42	3	barva
2141-53	496395.45	1087463.95	3	dr. kolík
2141-58	496389.06	1087465.85	3	dr. kolík
k.ú. Katerinky u Opavy (711756)				
621-7	496383.94	1087457.07	3	barva
695-6	496407.30	1087448.90	3	roh budovy
695-7	496409.24	1087449.92	3	roh budovy
695-23	496399.71	1087453.14	3	roh schodiště
695-24	496398.92	1087451.27	3	roh schodiště
6	496387.72	1087455.46	3	obrubič
7	496390.50	1087454.25	3	obrubič
8	496393.87	1087452.61	3	obrubič
9	496397.09	1087450.81	3	obrubič
10	496398.48	1087450.01	3	obrubič
11	496410.58	1087449.04	3	obrubič
12	496412.45	1087448.32	3	obrubič
13	496414.41	1087448.26	3	obrubič
14	496416.37	1087448.94	3	obrubič
15	496417.82	1087450.25	3	obrubič
16	496418.78	1087452.02	3	obrubič
17	496419.02	1087453.98	3	obrubič
18	496418.59	1087455.97	3	obrubič
19	496417.35	1087457.64	3	obrubič
20	496416.87	1087458.14	3	obrubič
21	496416.27	1087458.46	3	obrubič
23	496383.88	1087456.81	3	znak z plastu
24	496392.53	1087464.82	3	znak z plastu
25	496388.49	1087455.13	3	dělek v betonu
26	496404.73	1087462.11	3	hřeb v betonu
27	496399.42	1087452.45	3	znak z plastu
28	496402.67	1087451.04	3	roh šachty
29	496403.84	1087449.77	3	znak z plastu
30	496406.56	1087448.68	3	znak z plastu

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha						m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
2860												2860		1878			

Druh věcného břemene : právo dle listiny

Oprávněný : dle listiny

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996
	Dne: 13. července 2017 Číslo: 138/2017	Dne: 12. 7. 2017 Číslo: 1138/2017
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3062-118/2017	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1136/2017-806 2017.07.17 10:22:39 CEST	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Kateřinky u Opavy		
Mapový list: Opava 8-3/32		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: obrubníkem, oc. hřebem, barvou		

2872

1170

2881

2880/9

2860

2880/11

2433

621-7

2859

3052/1

k.ú. Kateřinky u Opavy  
k.ú. Opava-Předměstí

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Předměstí (711578)				
2141-51	496413.25	1087460.42	3	barva
2141-53	496395.45	1087463.95	3	dr.kolk
k.ú. Kateřinky u Opavy (711756)				
621-6	496386.16	1087466.84	3	barva
621-7	496383.94	1087457.07	3	barva
3044-19	496417.35	1087457.64	3	obrubiřník
3044-20	496416.87	1087458.14	3	obrubiřník
3044-21	496416.27	1087458.46	3	obrubiřník
3044-26	496404.73	1087462.11	3	oc.hřeb
1	496414.90	1087458.49	3	barva
2	496408.52	1087460.54	3	barva
3	496401.38	1087462.51	3	barva
4	496398.59	1087462.45	3	barva
5	496395.92	1087462.92	3	barva
6	496394.03	1087464.01	3	barva
7	496386.02	1087466.24	3	barva
8	496392.38	1087464.47	3	barva



# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



MMOPP00HR4KY

MMOPX01F5JQ0

## ODBOR VÝSTAVBY

**CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69**

Váš dopis zn:

Ze dne: 8.8.2017

Spisová značka: **VYST/15597/2017/NO**

Naše značka (Č.j.): MMOP 103739/2017

Vyřizuje: Norská Jana

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: 553 756 837

Fax: 553 756 141

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

Datum: 15.9.2017

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna		-7-
Došlo: 18. 09. 2017	Způsob: <b>HOV.</b>	
Č.j.: 104693/2017	Sk.zn./lt.	
Přílohy: 2	Prac. list: 3	

## 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 8.8.2017 podal

**Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 01 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. 2860 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, 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. 3044-192/2016, který ověřil Ing. Jiří Hlaváček dne 26.1.2017, pod č. 107/2017.

Žádost o rozdělení pozemku je odůvodněna prodejem nově vzniklých pozemků, dle výše uvedeného geom. plánu pozemky parc.č. 2860/3 a 2860/4 v kat. území Kateřinky u Opavy vlastníkovi objektu na pozemku st.p. 2433 v kat. území Kateřinky.

Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníkem dotčeného pozemku.

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

"otisk razítka"

**MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY**

odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 26 Opava

  
Jana Norská  
oprávněná úřední osoba



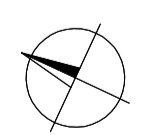
- HRANICE RUŠENÉ - STÁVAJÍCÍ
- CHRÁNIČKY VEDENÍ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE JEDNOTNÁ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE ZAOLEJOVANÁ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE ODLEHOVACÍ - STÁVAJÍCÍ
- VODOVOD STÁVAJÍCÍ
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN - STÁVAJÍCÍ
- PODZEMNÍ VEDENÍ VN - STÁVAJÍCÍ
- NTL PLYNOVOD - STÁVAJÍCÍ
- OPLOČENÍ - STÁVAJÍCÍ
- TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ UPC - STÁVAJÍCÍ
- TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ - STÁVAJÍCÍ
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - STÁVAJÍCÍ
- KÓTY - NÁVRH
- OSA KOMUNIKACE - NÁVRH
- CHRÁNIČKY - NÁVRH
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ - NÁVRH
- VSAKOVACÍ PŘÍKOP S ODVOD. RIGOLEM - NÁVRH
- OPLOČENÍ - NÁVRH
- VEDNÍ SLABOPROUDU - NÁVRH
- ROZVODY VEŘEJNEHO OSVĚTLENÍ - NÁVRH

- STÁVAJÍCÍ CYKLOTRASA ASFALTOVÁ, A JEJÍ PRVKY
- NÁVRH PLOCHY DLAŽDĚNÉ - 400x400x45
- NÁVRH PLOCHY DLAŽDĚNÉ - ŽULOVÁ MOZAIKA 50x50x50
- NÁVRH PLOCHY DLAŽDĚNÉ - 1000x500x80
- NÁVRH PLOCHY DLAŽDĚNÉ - 200x200x80, 60
- NÁVRH PLOCHY DLAŽDĚNÉ - ŠTĚTOVÁ DLAŽBA KAMENNÁ
- NÁVRH SLEPEČKÁ DLAŽBA - BARVA ČERVENÁ
- NÁVRH SLEPEČKÁ DLAŽBA - BARVA ŠEDÁ
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY
- ŘEKA OPAVA
- OPĚRNÉ ŽIDKY SO-02 A SO-05
- OPRAVA 75% ŽULOVÉHO JEDNORÁDKU OSAZENIM DO BETONU
- NÁVRH PLOCHY ASFALTOVÉ
- NÁVRH PLOCHY ŠTĚRKOPÍSKOVÉ - CHODNÍKY A DOPADOVÉ PLOCHY
- NÁVRH PLOCHY ŠTĚRKOVÉ
- NÁVRH DOPRAVNÍ ZNAČENÍ VODOROVNĚ

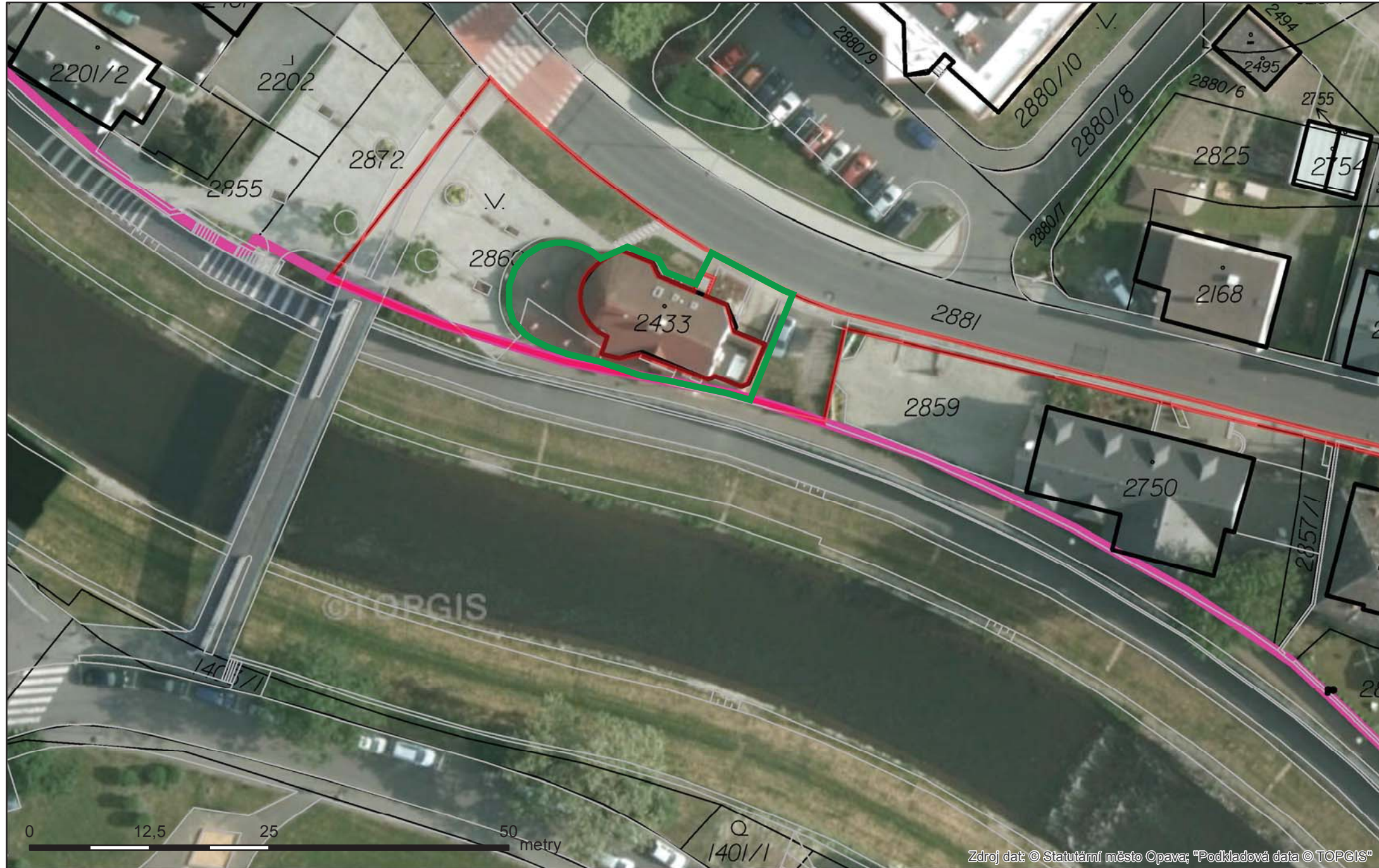
- Stavební objekty**
- SO-01 Komunikace a zpev. plochy vč. odvodnění
  - SO-02 Drobné objekty
  - SO-03 Veřejné osvětlení
  - SO-04 Herní prvky a mobiliár
  - SO-05 Sadové úpravy
  - SO-06 Přelozky IS

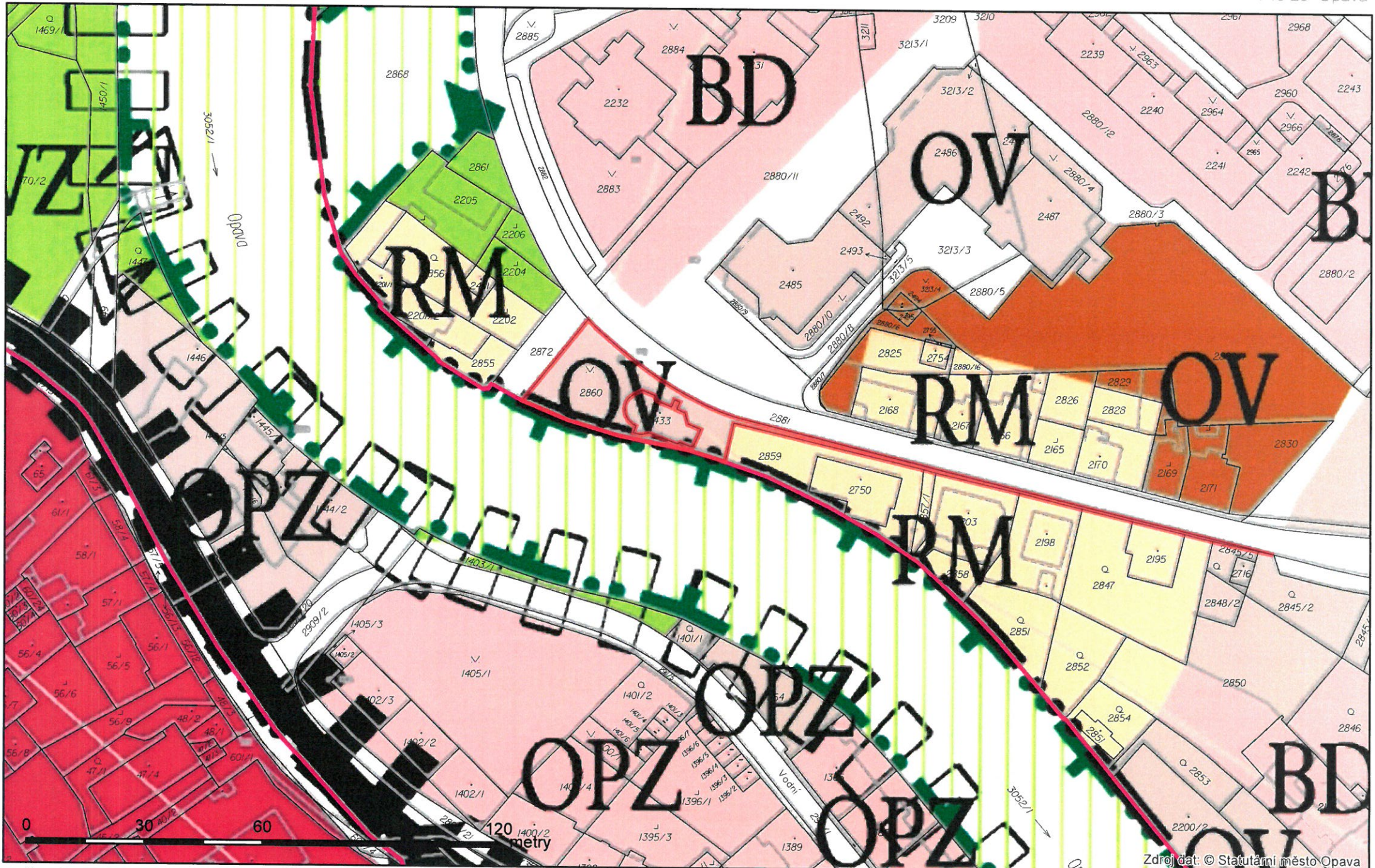
**STÁVAJÍCÍ ASFALT NA KOMUNIKACI  
HOZOVO NÁBŘEŽÍ - PARTIZÁNSKÁ NESMÍ BÝT POŠKOZEN**

Zodpovědný projektant Ing. arch. <b>Lubomír DEJNER</b>	Vypracoval Ing. Ondřej <b>Kubesa</b>		STUDIO-D Opaava s.r.o. 74774 Hokořovice 171 Projektová činnost ve výstavbě IČO 26533115 Adresa: Krokovská 75a, 746 01 Opatov 553 827 988, www.studio-d.cz	
Investor Státuální město Opatov	Místo stavby Kateřinky u Opatov		Kraj Moravskoslezský	Datum X/2011
<p align="center"><b>HOZOVO NÁBŘEŽÍ SO-01 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY</b></p>		Zakázka č. 1189/2011	Formát 7x44	
<p>Obsah <b>SITUACE - NÁVRH OBLAST IV</b></p>		Stupeň DSP	Měřítko 1:100	Výkr.č. 106













# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 351-22/2017

O ceně 1m<sup>2</sup> části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy



**Účel ocenění:** Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

**Objednavatel :** Statutární město Opava  
Horní náměstí 69, 74626 Opava

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

**OBVYKLÁ CENA**

**1 330 Kč**

Datum místního šetření: 8.6..2017 Stav ke dni : 8.6.2017

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 12.6.2017

Ing. Lumír Šebrle

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

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

## Základní pojmy a metody ocenění

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

## Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy  
Adresa nemovitě Partyzánská, 746 01 Opava  
věci:

## Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

## Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne 5.5.2017 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 6.5.2017

## Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

## Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 676 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

Současný stav			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 checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba						
<b>Přístup k pozemku</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						

## Celkový popis:

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na části pozemku se nachází terénní úpravy ve formě

zpevněných ploch ze zámkové dlažby, betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň, část pozemku je bez úprav porostlá náletovými travinami. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

### Silné stránky

Pozemek v blízkosti centra, s možností napojení na sítě, přístupný po zpevněné místní komunikaci s možností omezeného parkování.

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

### Ostatní rizika: nejsou

## B. OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

---

1. 1m<sup>2</sup> části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby
  - 1.3. Plocha betonová
  - 1.4. Porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

---

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. 1m<sup>2</sup> části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

## C. OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	1m <sup>2</sup> části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa předmětu ocenění:	Partyzánská 746 01 Opava
LV:	1878
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

### Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha blízká centra. Dobrý přístup k pozemku, strategicky dobrá poloha na hlavním pěším tahu.	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

### 1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

#### 1.1. pozemky

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na části pozemku se nachází terénní úpravy ve formě zpevněných ploch ze zámkové dlažby, betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň, část pozemku je bez úprav porostlá náletovými travinami. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,917}$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,917 = 0,954$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,954		1 063,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2860	1,00	1 063,71	1 063,71
Stavební pozemek - celkem			1,00		<b>1 063,71</b>

### 1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 0,30 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	525,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 312,08</b>
<b>Plná cena:</b> 0,30 m <sup>2</sup> * 1 312,08 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>393,62 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) \* 0,500

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	196,81 Kč
Koeficient pp	*	0,954
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>187,76 Kč</b>

**Zp. plocha ze zámkové dlažby - zjištěná cena** = 187,76 Kč

### 1.3. Plocha betonová

Betonový sjezd.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 0,07 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>724,77</b>
<b>Plná cena:</b> 0,07 m <sup>2</sup> * 724,77 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>50,73 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

	*	0,375
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>19,02 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,954
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>18,15 Kč</b>

**Plocha betonová - zjištěná cena** = 18,15 Kč

**Cena staveb celkem** = 205,91 Kč

### 1.4. Porosty

Výsadba okrasných keřů.

#### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 063,71
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	0,10
Cena pokravné plochy porostů	Kč	106,37
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	9,04



<b>Porosty - zjištěná cena</b>	=	<b>9,04 Kč</b>
<b>Cena porostů celkem</b>	=	<b>9,04 Kč</b>

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

<b>1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby</b>		187,76 Kč
1.3. Plocha betonová		18,15 Kč
1.4. Porosty		9,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem		<b>214,95 Kč</b>
Pozemky - celkem	+	<b>1 063,71 Kč</b>

**1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy - zjištěná cena = 1 278,66 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o ocenění části pozemku p.č.2860 vedeném v katastru jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle platného územního plánu se nachází v ploše občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek okolo baru a herny Bludička. Na pozemku se nachází terénní úpravy ve formě štětových dlažeb z přírodního kamene, žulových obrubníků, zpevněných ploch z betonových prefabrikovaných prvků, okrasná zeleň. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikaci. Pozemek lze napojit na veškeré sítě.

<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kateřinky			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě			
<b>Pozemek:</b>	1 649,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Realizovaný prodej			
K1 Lokalita - Lepší		1,02		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelný		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013		1,08		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Vyhovující; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;			
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 978 800	1 649	1 200	1,10	<b>1 322</b>

<b>Název:</b>	<b>2, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Předměstí			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m <sup>2</sup> . Lze napojit na všechny inženýrské sítě.			
<b>Pozemek:</b>	133,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Realizovaný prodej
K1 Lokalita - Lepší		1,04		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
159 600	133	1 200	1,04	<b>1 248</b>

<b>Název:</b>	<b>3, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kateřinky			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek na okraji města v Opavě Kateřinkách o celkové výměře 1326 m <sup>2</sup> a rozměrech 23 x 58m. Pozemek je rovinatý, se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a nájezd na obchvat Opavy v blízkosti.			
<b>Pozemek:</b>	1 326,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 326,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Realitní inzerce
K1 Lokalita - Lepší		1,10		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Srovnatelný		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Realitní inzerce		0,85		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Přiměřená; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 900 000	1 326	1 433	0,94	<b>1 340</b>

<b>Název:</b>	<b>4, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Olomoucká			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek o výměře m <sup>2</sup> pro výstavbu bytových domů. Sítě na hranici pozemku. V současné době zemědělské využití. Prodej 11/2016			
<b>Pozemek:</b>	25 393,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	25 393,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Prodej
K1 Lokalita - Lepší		1,10		

K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Lepší		1,03		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Lokalita - Lepší; Velikost - Nehodnotí se; Tvar pozemku - vyhovující ; Inženýrské sítě - Lepší; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;				
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
30 471 600	25 393	1 200	1,13	<b>1 360</b>

<b>Název:</b>	<b>5, Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Opava Předměstí, širší centrum			
<b>Popis:</b>	Pozemek v sousedství marketu v blízkosti centra města.			
<b>Pozemek:</b>	1 079,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Prodej 2015			
K1 Lokalita - Srovnatelná		1,00		
K2 Velikost - Přiměřená		1,00		
K3 Tvar pozemku - Vyhovující		1,00		
K4 Inženýrské sítě - Srovnatelné		1,00		
K5 Zdroj nabídky - Prodej		1,00		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 402 700	1 079	1 300	1,00	<b>1 300</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průměrná jednotková porovnávací cena pozemků je 1314,- Kč/m<sup>2</sup>. Minimální porovnávací cena je 1248,- Kč/m<sup>2</sup>, maximální porovnávací cena je 1360,-Kč/m<sup>2</sup> Porovnání bylo prováděno převážně s realizovanými prodeji pozemků i pozemkem z realitní inzerce nabízenými v podobných lokalitách pro podobné využití.

Odhadnutá porovnávací cena v uvedeném rozmezí je v oblasti mírného nadprůměru rozmezí a odpovídá dle názoru znalce poloze a umístění oceňovaného pozemku.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 248 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 314 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 360 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 330 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	1,00m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 330 Kč</b>

### D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. 1m <sup>2</sup> části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy	1 278,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 063,71 Kč
1.2. Zp. plocha ze zámkové dlažby	187,80 Kč

1.3. Plocha betonová  
1.4. Porosty

18,10 Kč  
9,- Kč  
= 1 278,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 278,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 280,- Kč**

slovy: Jedentisícdvěštosmdesát Kč

### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. 1m2 části pozemku p.č.2860 k.ú. Kateřinky u Opavy 1 330,- Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 280 Kč**

slovy: Jedentisícdvěštosmdesát Kč

Porovnávací hodnota

1 330 Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím. Obvyklá cena pozemku p.č.2860 byla odhadnuta v oblasti hodnoty porovnávací.

**Obvyklá cena**

**1 330 Kč**

slovy: Jedentisíctřistatřicet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

## Závěr

---

**Administrativní cena 1m<sup>2</sup> části pozemku p.č. 2860 zjištěná ke dni odhadu:**

**1.280,-Kč**

slovy: Jedentisícdvěstěosmdesát,- Kč

**Obvyklá cena (tržní hodnota) části pozemku p.č. 2860 ke dni odhadu:**

**1.330,- Kč**

slovy: Jedentisíctřistatřicet,- Kč

V Opavě 12.6.2017

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

<b>Znalecká doložka:</b>	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. 351-22/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 351-22/2017.

## E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

---

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1878	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Výřez mapy - ÚP Opavy	1
Zákres části pozemku uvažované k prodeji	1