

**Žadatel: ATNAF spol. s.r.o.**

**Sídlo: Otická 37/761, Opava**

**Věc: Prodej části pozemku parc.č. 39/5 –zast. pl. a nádvoří a části pozemku parc.č. 24/1 – zast.pl. a nádvoří, k.ú. Opava - Město**

**Předmět a důvod prodeje:**

Části pozemku parc.č. 39/5 a 24/1 onačené dle nezapsaného geometrického plánu jako díl „a“ a „b“ o celkové výměře 45 m<sup>2</sup>, k.ú. Opava - Město se nachází pod stavbou ve vlastnictví žadatele. Uvedené části pozemku jsou součástí celého areálu ve vlastnictví žadatele.

Vzhledem k tomu, že pozemky byly doposud užívány bez smluvního vztahu, bylo s žadatelem jednáno o úhradě částky za bezesmluvní užívání. Na základě našeho požadavku ve věci bezesmluvního užívání zastavěných ploch jsme byli naopak vyzváni k úhradě bezesmluvního užívání SMO spočívajícího v neoprávněném užívání pozemku ve vlastnictví společnosti. Jedná se o pozemek parc.č. 40/2, k.ú. Opava – Město, využívaný jako veřejný chodník (pod Myší dírou).

Na základě dlouhodobých jednání došlo k vzájemné dohodě – vzájemné kompenzaci nároků představujících bezesmluvní užívání.

Společnosti ATNAF bylo zároveň navrženo majetkové vypořádání pozemku parc.č. 40/2 pod stavbou chodníku formou směny či výkupu. Společnost nesouhlasí se směnou či výkupem, pozemek má v úmyslu využít při realizaci svého investičního projektu v dané lokalitě. Společnost je ochotna se smluvně zavázat, že nebude v budoucnu požadovat po SMO úhradu nájemného za veřejné užívání či jinou kompenzaci za jeho bezesmluvní užívání. Ze studie využitelnosti území vyplývá, že pozemek parc.č. 40/2 nebude zastavěn, naopak veřejné prostranství bude rozšířeno do areálu společnosti.

**Situace:**

Snímek katastrální mapy + studie + foto

**Cena:**

kupní cena: 85.000,00 Kč, tj. 1.889,00 Kč/m<sup>2</sup> - cena dle znaleckého posudku

**Stanoviska:**

**OHA** - doporučuje viz. příloha

**Odbor právní** – doporučuje vzájemnou kompenzaci bezdůvodného obohacení, dále doporučuje ve prospěch SMO zřídit na pozemku parc.č. 40/2 věcné břemeno umístění stavby, průchodu a průjezdu

**MK** (per rollam) doporučuje prodej částí pozemků zastavěných stavbami společnosti (39/5 a 24/1, k.ú. Opava – Město), doporučuje vzájemnou kompenzaci bezesmluvního užívání, doporučuje uzavření věcného břemene umístění stavby, průchodu a průjezdu přes pozemek ve vlastnictví společnosti (40/2, k.ú. Opava-Město) a doporučuje uzavření písemného závazku, že pozemek (40/2, k.ú. Opava-Město) nebude zastavěn a společnost nebude v budoucnu požadovat po SMO žádnou náhradu za užívání veřejnosti

**Vedení města:** souhlasí s prodejem pozemků pod budovami, věcné břemeno na chodník nebudeme uplatňovat



Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

P I D

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy



### A. Žadatel:

Fyzická osoba       Fyzická osoba podnikající       Právnická osoba

Právnická osoba

Název **A T N A F spol. s r.o.** IČ **63674017**

Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby **Ing. Pavel Mikuš, prokurista**

Adresa sídla

Ulice <b>Vídeňská</b>	Číslo popisné <b>1586</b>	Číslo orientační <b>84</b>
Část obce <b>Kunratice</b>	Obec <b>Praha 4</b>	PSČ <b>148 00</b>
Telefon	E-mail <b>marie.pflegerova@volny.cz</b>	Dat. schránka <b>n26imsm</b>

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice <b>Otická</b>	Číslo popisné <b>761</b>	Číslo orientační <b>37</b>
Část obce <b>Předměstí</b>	Obec <b>Opava</b>	PSČ <b>746 01</b>

### 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 39/5	m <sup>2</sup>	35	kultura zastavěná pl. a nádvoří	Katastr Opava-Město
2:	Parcela číslo 24/1	m <sup>2</sup>	10	kultura jiná pl., ost. plocha	Katastr Opava-Město
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>		kultura	Katastr

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

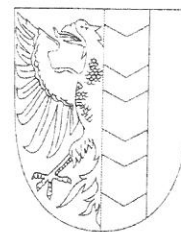
Žadatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 179 pro k.ú. Opava-Město, přičemž některé stavby jsou dle GP č. 459-5031/2013 součástí pozemku parc. č. 39/5 (v části 35 m<sup>2</sup>) a pozemku parc. č. 24/1 (v části 10m<sup>2</sup>) ve vlastnictví SMO.

Žadatel žádá o odkoupení výše uvedených částí pozemků ve vlastnictví SMO o celkové výměře 45 m<sup>2</sup> za účelem dořešení majetkoprávních vztahů.

### 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.



\*MMOPP00GUA8U\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007105926**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
ID datové schránky: **5eabx4t**  
Zastoupen: **Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem**

dále jen „prodávající“

Kupující: **A T N A F spol. s r.o.**  
Se sídlem: **Vídeňská 1586/84, Kunratice, 148 00 Praha 4**  
IČ, DIČ: **63674017, CZ63674017**  
ID datové schránky: **n26imsm**  
Zapsán: **v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 36814**  
Zastoupen: **MVDr. Jiřím Kaprálkem, jednatelem**

dále jen „kupující“

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemků parc. č. 24/1**, ostatní plocha, o výměře 216 m<sup>2</sup>, a **parc. č. 39/5**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 49 m<sup>2</sup>, ležících v katastrálním území **Opava-Město**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 459-5031/2013 ze dne 8. 4. 2013, zhotoveným společností GEOPA, s.r.o., se sídlem Horní náměstí 55, 746 01 Opava, IČ: 60322179, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z výše uvedeného pozemku **parc. č. 24/1** oddělena část pozemku označená **písm. „a“** o výměře 10 m<sup>2</sup> a z výše uvedeného pozemku **parc. č. 39/5** byla oddělena část pozemku označená **písm. „b“** o výměře 35 m<sup>2</sup>, kteréžto části pozemků leží v katastrálním území **Opava-Město** a budou v této smlouvě dále označovány také jen jako „**předmětné pozemky**“. Tyto části pozemků, tj. předmětné pozemky, se slučují do pozemku parc. č. 39/4 v katastrálním území Opava-Město.

## Článek III. Předmět kupní smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky, tj. část pozemku parc. č. 24/1 označenou písmenem „a“ a část pozemku parc. č. 39/5 označenou písm. „b“, jak jsou tyto části vymezeny geometrickým plánem, a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

## Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí dle znaleckého posudku č. 2303-49/2017 ze dne 21. 7. 2017, zhotoveného znalkyní Ing. Jitkou Ševčíkovou (dále také jen „**znalecký posudek**“), částku ve výši **85.000,00 Kč**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 3.000,00 Kč a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 4.356,00 Kč.
3. Kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu, tj. celkem **92.356,00 Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
4. Kupní cena, náklady na vypracování znaleckého posudku a náklady na vypracování geometrického plánu jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašuje, že stavba č.p. 418, která se nachází na pozemku parc. č. 39/5 v katastrálním území Opava-město a tvoří s předmětnými pozemky funkční celek, splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

## Článek VI. Dohoda o zániku závazků

1. Smluvní strany konstatují, že prodávající užíval před uzavřením této smlouvy pozemek parc. č. 40/2 v k. ú. Opava-Město (pozemek pod chodníkem) bez právního důvodu stejně jako kupující bez právního důvodu užíval předmětné pozemky, čímž došlo na straně smluvních stran ke vzniku bezdůvodného obohacení, které by si byly vzájemně povinny vydat.
2. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1981 občanského zákoníku dohodly, že jejich vzájemné závazky k vydání bezdůvodného obohacení vyplývající ze skutečností uvedených v odst. 1 tohoto článku uzavřením této smlouvy v celém rozsahu zanikají.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují tuto dohodu za korektní a oboustranně vyváženou a že práva a povinnosti mezi smluvními stranami jsou touto dohodou definitivně vyrovnány a žádná smluvní strana nebude a nesmí z titulu uvedeného v odst. 1 tohoto článku v budoucnu 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

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

## Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků 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 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 ji 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. 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 práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je geometrický plán.
6. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 10. 5. 2019 do 27. 5. 2019 pod poř. č. 253/19.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 1., odst. ., písm. .).

V Opavě dne .....

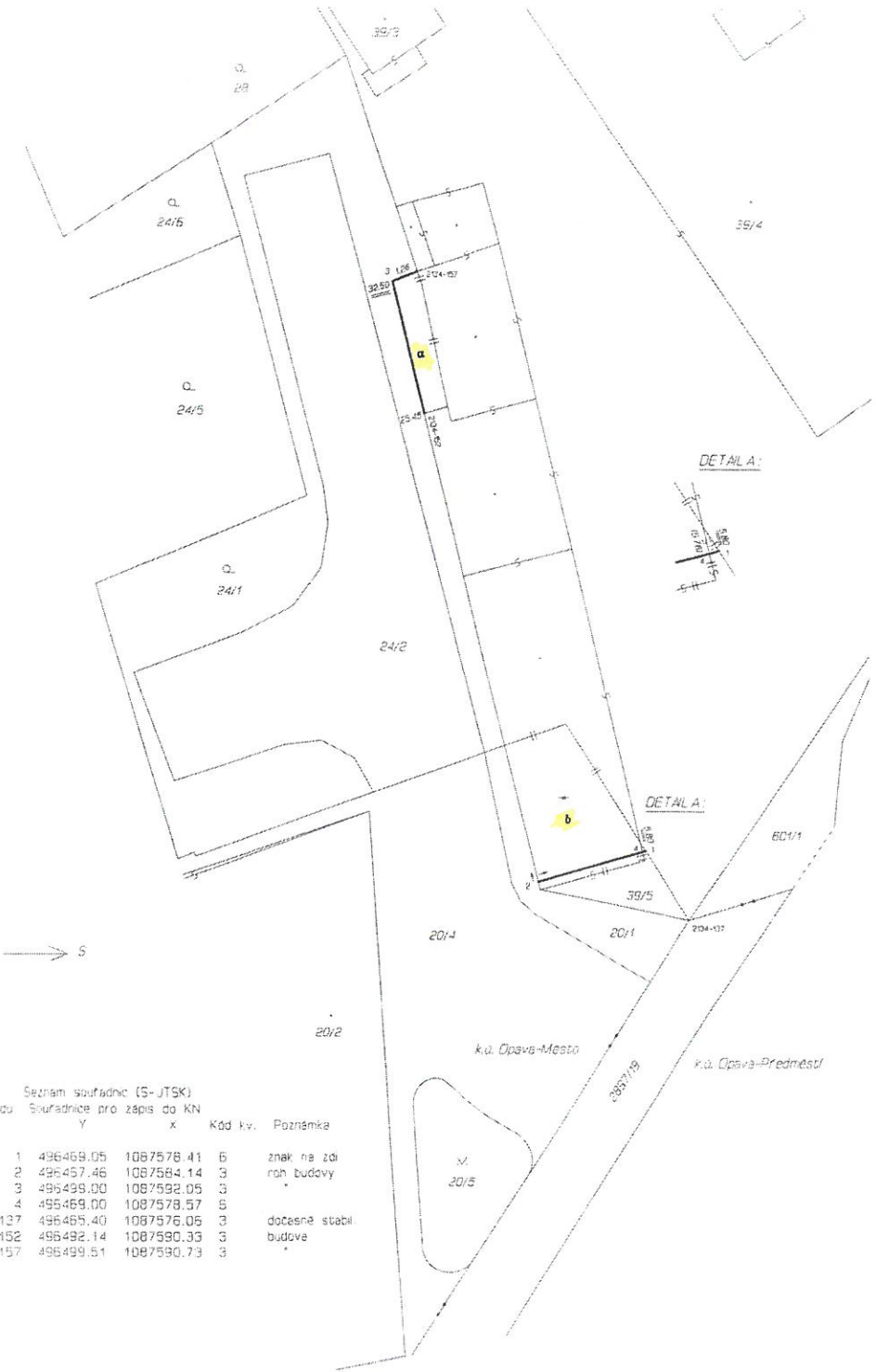
V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

\_\_\_\_\_  
MVDr. Jiří Kaprálek  
jednatel



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

	X	Y	Kód kv.	Poznámka
1	496459.05	1087578.41	6	znak na zdi
2	496457.46	1087584.14	3	roh budovy
3	496499.00	1087592.05	3	*
4	496459.00	1087578.57	5	*
2134-127	496465.40	1087576.06	3	dočasné stabil
2134-152	496492.14	1087590.33	3	budova
2134-157	496499.51	1087590.73	3	*

### 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 výměry	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 nemovitosti	dřívejší poz. evidence	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
24 / 1	2	16	zahradá	24 / 1	2	06	zahradá	č. p. 418	2						
39 / 4	21	95	zast. pl.	39 / 4	22	40	zast. pl.	obč. vyb.	0	39 / 4		179	21	95	celá
										24 / 1		168		10	a
										39 / 5		168		35	b
39 / 5		49	zast. pl.	39 / 5		14	ost. pl.		0						
							jiná pl.							22	40
	24	60			24	60									

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
24 / 1		51400	2	06							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

## GEOMETRICKÝ PLÁN

pro vyznačení změny obvodu budovy a hranic pozemků

Zhotovitel: **geoPa s.r.o.** Horní náměstí 56, 746 01, OPAVA, IČ 60322179

Číslo plánu: 459 - 5031 / 2013

Okres: Opava

Obec: Opava

Kat. území: Opava - Město

Mapový list: DKM

Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Dosavadním vlastníkem pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

zdmí

Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům

UŘEDNĚ OPRAVNĚNÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

**Ing. Rudolf Taptuch**

Dne 8. 4. 2013 Číslo 73 / 2013

Ověřené a správně vypracovaný geometrický inženýr odpovídá za odměrnou úroveň geometrického plánu, za úplnost předepsané přesnosti a za správnost a úplnost nálezitostí podle právních předpisů

Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s číslováním parcel

Katastrální úřad pro Město Opava

Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzuje:

Ing. Roman TUROVSKÝ, Ph.D.

Dne 09. 04. 2013 Číslo 45/13

Jeden příloha geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním úřadu, katastrálním pracovišti

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 2303-49/17**

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitostí - pozemků č. parc. 39/4-díl a a č. parc. 39/4-díl b, vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

**Objednatel:** Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

**Účel ocenění:** Pro převod vlastnictví.



**Vypracovala:** Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

---

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 21. 7. 2017

*Datum místního šetření:* 21. 7. 2017

*Účastníci místního šetření:* znalec.

V Opavě, dne 21. 7. 2017.

---

*Tento posudek obsahuje 7 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.*



## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemků č. parc. **39/4-díl a**, a č. parc. **39/4-díl b**, vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Stavba, nacházející se na oceňovaných pozemcích, je v majetku jiného subjektu a není tedy předmětem tohoto ocenění.

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. <b>39/4-díl a</b> a č. parc. <b>39/4-díl b</b>
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Počet obyvatel:	57.676

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 21. 7. 2017.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemcích ze dne 21. 7. 2017.
- Kopie katastrální mapy ze dne 21. 7. 2017.
- Geometrický plán č. 459-5031/2013 ze dne 8. 4. 2013.
- Úřední oceňování majetku 2017 (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2017).

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z podkladů, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Jak bylo zjištěno v průběhu místního šetření, oceňované pozemky č. parc. 39/4-díl a (nově oddělený z původního pozemku č. parc. 24/1) a č. parc. 39/4-díl b (nově oddělený z původního pozemku č. parc. 39/5), vše k. ú. Opava-Město, se nacházejí v městské části Opava-Město na ulici Nákladní. Pozemky se nacházejí v komerčním areálu – společnost ATNAF spol. s r. o. (stavba č. p. 418 – obč. vyb. situovaná na č. parc. 39/4 a 39/5 sloužící pro služby – prádelna a čistírna oděvů).

Jak bylo zjištěno z platného územního plánu obce, pozemek se nachází v zóně MPZ



(městská památková zóna). Co se týče inženýrských sítí, v místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Riziko povodně – mimo Q 100 (pozemky byly zasaženy povodní v roce 1997).

## **7. Obsah posudku**

- Pozemek č. parc. **39/4-díl a**, k. ú. Opava-Město
- Pozemek č. parc. **39/4-díl b**, k. ú. Opava-Město

## **B. Posudek I – administrativní cena**

### **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 zák. č. 151/1997 Sb.

### **- Pozemky č. parc. 39/4-díl a, č. parc. 39/4 - díl b**

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.890,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní (rozdílní vlastníci)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,930}$



## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - výhodná poloha v centrální části města	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,962}$$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: 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 chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,962 = \mathbf{0,895}$$

## Stavební pozemky zast. plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1.890,-	0,895		1.691,55



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	39/4-díl a	10,00	1.691,55	16.915,50
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	39/4-díl b	35,00	1.691,55	59.204,25
Stavební pozemky celkem			45,00		<b>76.119,75</b>

Pozemky č. parc. 39/4-díl a, č. parc. 39/4 - díl b - zjištěná cena = 76.119,75 Kč

### C. Rekapitulace administrativní ceny

Pozemky č. parc. 39/4-díl a, č. parc. 39/4 - díl b	76.119,80 Kč
----------------------------------------------------	--------------

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 činí 76.120,00 Kč**

### D. Závěr posudku I

**Administrativní celková cena** pozemků činí ke dni odhadu:

**76.120,- Kč**

t.j.slovy **sedmdesátšesttisícstodvacet** korunčeských

### E. Posudek II – obvyklá cena

#### 1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu.

Co se týče informací o realizovaných cenách, z vlastní databáze znalecké kanceláře byly vybrány celkem 3 realizované prodeje komerčně využívaných pozemků, situovaných v centrální části města Opavy.

Co se týče situace na trhu s pozemky tohoto typu, poptávka je přibližně v rovnováze s nabídkou. V městské části Opava-Město nedochází v poslední době k masovější komerční výstavbě, většina pozemků je již zastavěna. Výběr srovnatelných pozemků byl proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení (sítě), velikost a možnost komerčního užití pozemků.

Vzorek č. 1 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v části obce Opava-Město mezi ulicemi Solná a Nákladní, uvnitř komerčně využívaného areálu. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Kupní smlouva ze dne 25. 6. 2012, právní účinky vkladu ke dni 4. 7. 2012 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře).

Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Město  
Celková cena: 1.482.800,- Kč  
Výměra: 746 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 1.988,00 Kč/m<sup>2</sup>



Vzorek č. 2 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v části obce Opava-Předměstí na ulici Olbrichova. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Kupní smlouva ze dne 1. 10. 2014 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře).

Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Celková cena: 265.350,- Kč  
Výměra: 183 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 1.450,00 Kč/m<sup>2</sup>

Vzorek č. 3 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v části obce Opava-Město na ulici Na Valech. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Usnesení z 22. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Opavy ze dne 24. 4. 2017 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře).

Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Město  
Celková cena: 1.936.091,- Kč  
Výměra: 877 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 2.207,00 Kč/m<sup>2</sup>

**2. Vlastní ocenění**

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Váha
1	Opava – Město	1.988,00	1,00	1.988,00	1 *)
2	Opava – Předměstí	1.450,00	1,00	1.450,00	1 *)
3	Opava – Město	2.207,00	1,00	2.207,00	1 *)

\*) Použité váhy vyjadřují míru shody oceňovaných pozemků s použitými vzorky.

$$\underline{ZC} = (1.988, - * 1 + 1.450, - * 1 + 2.207, - * 1) / 3 = \underline{1.881,67 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: -
- 2) právní vztahy - zástava, VB, nevýhodný pronájem: -
- 3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra (m <sup>2</sup> )	OC (Kč)
39/4 - díl a	1.881,67	1,00	1.881,67	10,00	18.816,70
39/4 - díl b	1.881,67	1,00	1.881,67	35,00	65.858,45
<b>Obvyklá cena celkem</b>				<b>45,00</b>	<b>84.675,15</b>

**Pozemky č. parc. 39/4-díl a, 39/4-díl b – obvyklá cena (zaokrouhleno): = 85.000,00 Kč**



## F. Závěr posudku II

**Celková obvyklá cena pozemků činí ke dni odhadu:**

**85.000,- Kč**

t.j. slovy **osmdesátpět tisíc** korunčeských

V Opavě, dne 21. 7. 2017.

### Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:*

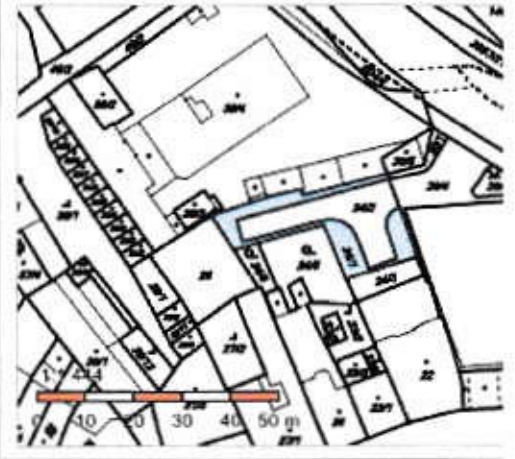
- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2303-49/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2303-49/17.*



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">24/1</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Město [711560]</a>
Číslo LV:	<a href="#">168</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	216
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový úřad

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#).

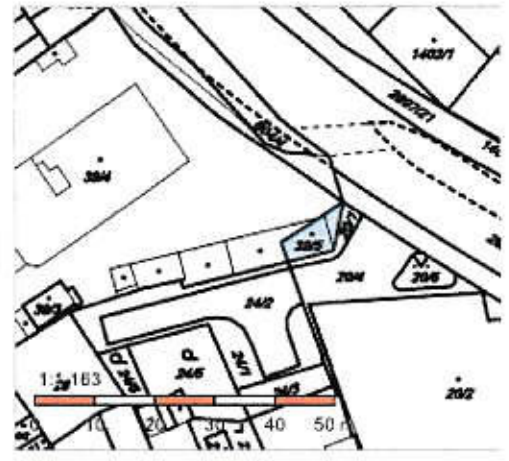
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.07.2017 07:00:03.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">39/5/7</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Město [711560]</a>
Číslo LV:	<a href="#">168</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	49
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 418</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické práva

Podíl

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

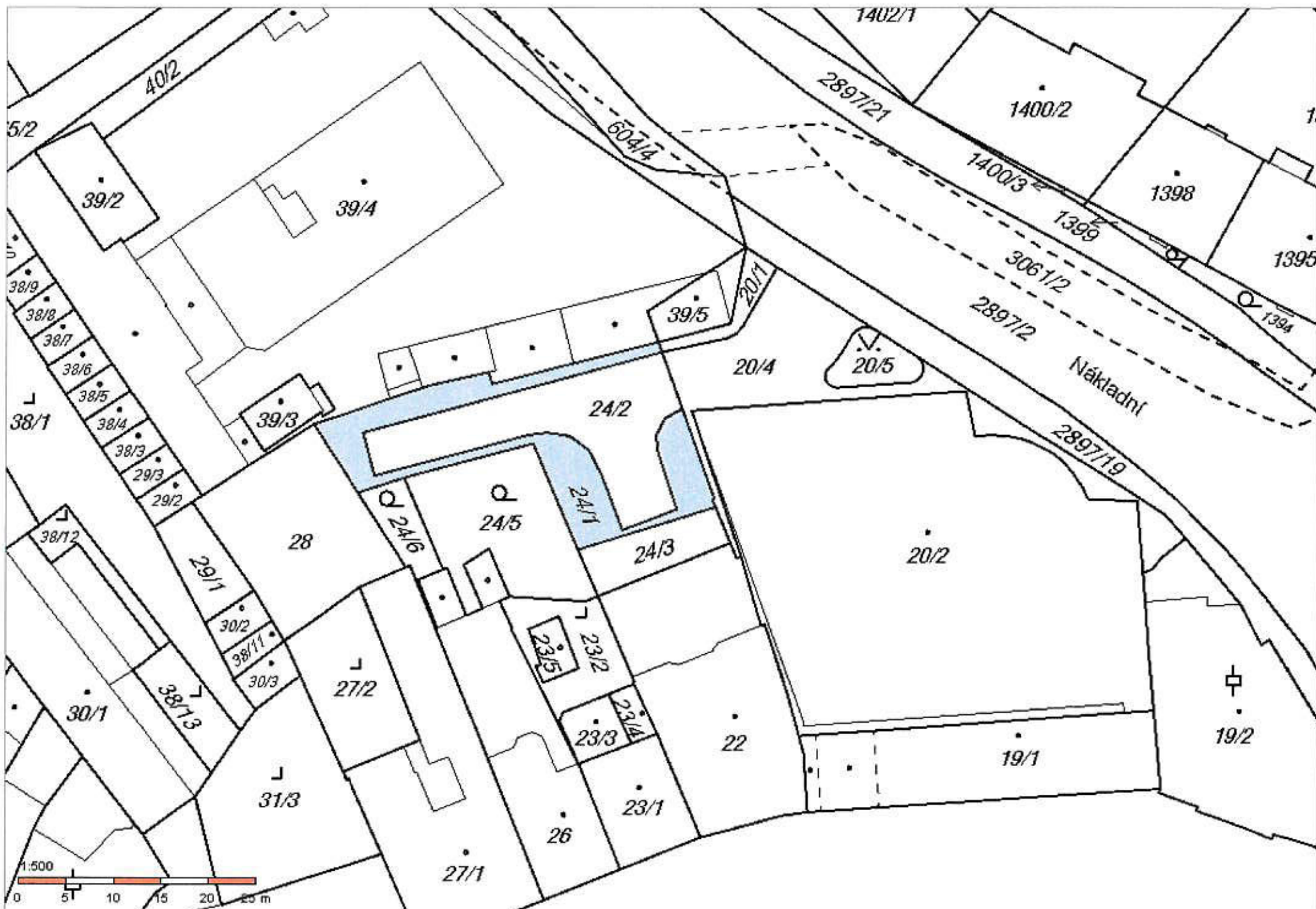
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), [Katastrální pracoviště Opava](#)

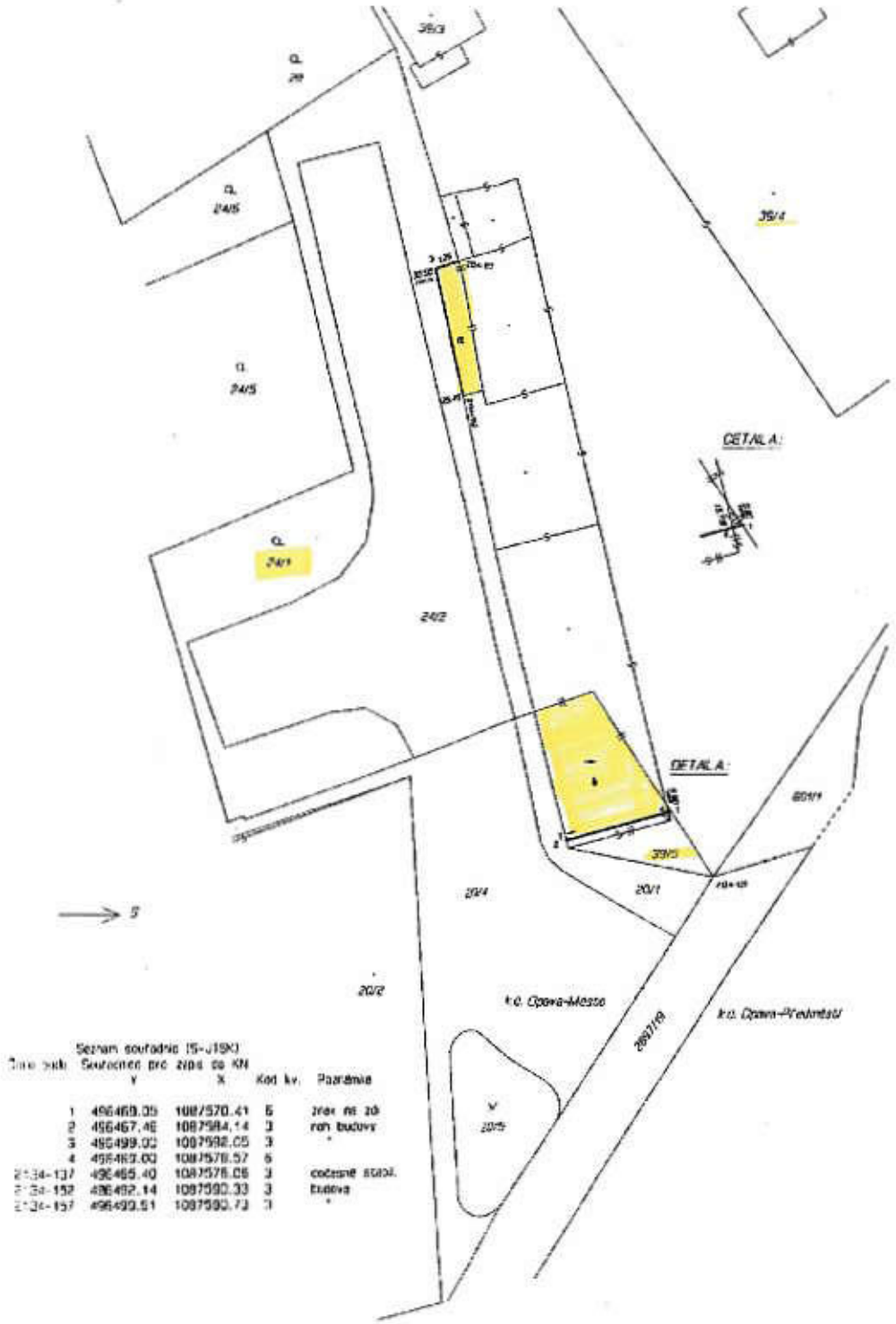
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.07.2017 07:00:03.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0







Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Data zdroj: Seznam souřadnic pro ZPS do KN

	Y	X	Kód kv.	Pozemek
1	496469.05	1087570.41	5	Zřez st 20
2	496467.46	1087584.14	3	roh budovy
3	496499.02	1087582.05	3	
4	496469.02	1087578.57	5	
2134-137	496465.40	1087578.06	3	odstředěná stěna
2134-152	496462.14	1087580.33	3	budova
2134-157	496492.51	1087580.73	3	

### VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku dosavadním číslem	Výměra parcely		Obrh pozemku způsob využití	Označení pozemku pozemčním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Převodní se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m²			ha	m²						Změna oproti dosavadnímu v	Výměra dílu	Označení dílu	Obrh přechází z pozemku označeného v		Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m²			ha	m²									části poz. evidence	části poz. evidence		
24/1	2	16	zahradka	24/1	2	06	zahradka				2							
39/4	21	95	zast. pl.	39/4	22	40	zast. pl.	obč. vyb.			0	39/4		179	21	95	celá	
												24/1		168		10		a
												39/5		168		35		b
39/5	49		zast. pl.	39/5	14		zast. pl.				0					22	40	
	24	60			24	60												

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
stavební evidence	stavební evidence		ha	m²	stavební evidence	stavební evidence		ha	m²	
24/1		51400	2	06						

Dělení nebo snížení parcely lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným předpisem nebo součástí územního rozhodnutí.

## GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení změny obvodu budovy a hranic pozemků

Zpracovatel: <b>geopa s.r.o.</b> Hlavní sídlo: 746 01 OPAVA, IČ 60022179	Město: <b>Opava - Město</b>	Mapový list: <b>DKM</b>	Číslo příkazu: <b>459 - 5031 / 2013</b>
Číslo příkazu: <b>459 - 5031 / 2013</b>	Okres: <b>Opava</b>	Kat. území: <b>Opava - Město</b>	Mapový list: <b>DKM</b>
Datum: <b>8. 4. 2013</b>		Číslo: <b>73/2013</b>	
Datum: <b>09-04-2013</b>		Číslo: <b>108/2013</b>	

Ing. Rudolf Taptuch  
Ing. Roman TUROVSKÝ, Ph.D.

záměrně

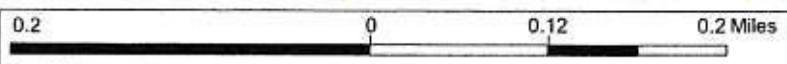


**Legenda**

- Záplavové území Q100
- Obce

**Poznámky**

1: 7,560



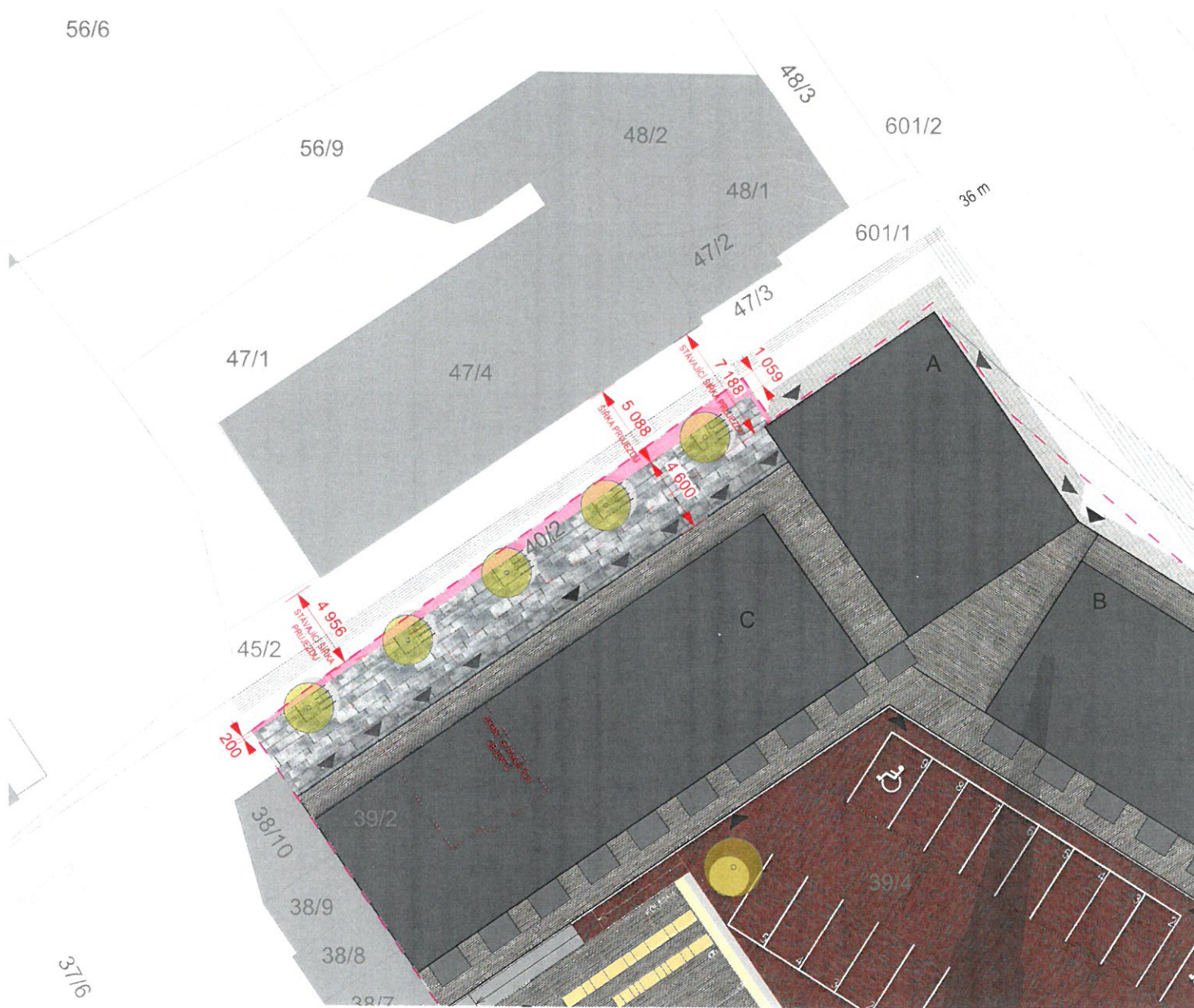
24/1 , 39/5  
kul. Opava - Město



56/6

LEGENDA

POJIZDNÁ PLOCHA NA POZEMKU ATNAF, s.r.o.



Pr.č. 40/2, kúľ. Opava - Mesto

