

**DOŠLO DNE: 27.3.2019      SPISOVÁ ZN.: 6652/2019**

**Žadatel:** [REDAKCE] lubočec 117, 747 49 Hlubočec  
zastupuje bytový dům Skřivánčí 1149/8, Opava

**Věc:** Žádost o prodej pozemku parc.č. 579 – zastavěná plocha a nádvoří,  
výměra 282 m<sup>2</sup>, katastrální území Opava - Předměstí

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o pozemek ve vlastnictví SMO parc.č. 579 – zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 282m<sup>2</sup>, k.ú. Opava – Předměstí. Pozemek je z převážné části zastavěn stavbou bytového domu s byty č.p. 1149, část pozemku je užívána jako dvůr.

Spoluvlastníci domu požadují část pozemku označenou dle nezapsaného geometrického plánu novým parc.č. 579/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222m<sup>2</sup> zastavěného bytovým domem koupit do svého vlastnictví a to každý podílem o velikosti svého spoluvlastnického podílu na bytovém domě.

Spoluvlastník bytového domu pan [REDAKCE] požaduje koupit do svého výlučného vlastnictví část pozemku označenou dle nezapsaného geometrického plánu novým parc.č. 579/2 – ostatní plocha a nádvoří o výměře 61m<sup>2</sup> využívanou jako dvůr s vlastním vstupem z ulice Jurečkova. Ostatní spoluvlastníci domu s takto navrhovaným řešením souhlasí. Prodejem pozemku dojde k jeho majetkoprávnímu vypořádání.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy

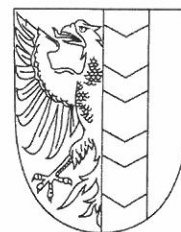
**MK:** ze dne 15.4.2019 doporučuje prodej pozemku dle požadavků spoluvlastníků domu

**Cena:** - pro vlastníky bytů dle Zásad prodeje tj. 640,00 Kč/m<sup>2</sup>  
- pro vlastníka nebytového prostoru dle znaleckého posudku tj. 1455,00 Kč/m<sup>2</sup>

**RM:** na svém zasedání ze dne 2.5.2019 pod č.usn. 550/14/RM/19 bod 1. písm. b) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 579 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Předměstí

**Zveřejněno:** v období od 19.8.2019 do 4.9.2019 pod poř.č. 445/19

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



\*MMOPP00HZJ7Y\*

## 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  
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem  
ID datové schránky: 5eabx4t

**Kupující 1:** [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Bytem: Milady Horákové 1029/4, Předměstí, 746 01 Opava  
Variabilní symbol: 9007106230  
E-mailová adresa: [REDACTED]

**Kupující 2:** [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Oba bytem: Bezručova 214, 747 41 Hradec nad Moravicí  
Variabilní symbol: 9007106231

**Kupující 3:** [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Bytem: Dánská 1139/1, Kylešovice, 747 06 Opava  
Variabilní symbol: 9007106232

**Kupující 4:** [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Oba bytem: Skřivánčí 1149/8, Předměstí, 746 01 Opava  
Variabilní symbol: 9007106233

**Kupující 5:** [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Oba bytem: Skřivánčí 1149/8, Předměstí, 746 01 Opava  
Variabilní symbol: 9007106234

Kupující 6:

Datum narození:

Bytem:

č. p. 117, 747 69 Hlubočec

Variabilní symbol:

9007106235

E-mailová adresa:

Výše uvedení kupující budou dále souhrnně označováni jako „kupující“ nebo jednotlivě i jen příslušným číslem daného kupujícího.

#### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 579**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 282 m<sup>2</sup>, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**pozemek parc. č. 579**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5633-93/2019, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byl pozemek parc. č. 579 rozdělen na dva pozemky, a to na **pozemek označený novým parc. č. 579/1**, o výměře 222 m<sup>2</sup> (dále také jen „**pozemek parc. č. 579/1**“), a **pozemek označený novým parc. č. 579/2**, o výměře 61 m<sup>2</sup> (dále také jen „**pozemek parc. č. 579/2**“), oba ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
3. Účelem této smlouvy je za podmínek uvedených v této smlouvě prodej:
  - pozemku parc. č. 579/1 jakožto pozemku pod bytovým domem č. p. 1149 stojícím na dosavadním pozemku parc. č. 579, jehož jsou kupující spoluvlastníky (dále také jen „**bytový dům**“), všem kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví, přičemž velikost jimi nabývaných spoluvlastnických podílů na pozemku parc. č. 579/1 odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na bytovém domě,
  - pozemku parc. č. 579/2 kupujícímu 6 do jeho vlastnictví.
4. Pozemek parc. č. 579/1 a pozemek parc. č. 579/2 budou v této smlouvě souhrnně označovány také jako „**předmět převodu**“.

#### Článek III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává **kupujícím 1 – 6 pozemek parc. č. 579/1** se všemi součástmi a vším příslušenstvím a kupující 1 – 6 tento pozemek od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do svého podílového spoluvlastnictví tak, že:
  - a) **kupující 1** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **13/200** na pozemku parc. č. 579/1,
  - b) **kupující 2** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **2/25** na pozemku parc. č. 579/1; kupující 2 jakožto manželé kupují tento spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
  - c) **kupující 3** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **13/200** na pozemku parc. č. 579/1,
  - d) **kupující 4** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **21/100** na pozemku parc. č. 579/1; kupující 4 jakožto manželé kupují tento spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
  - e) **kupující 5** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **21/100** na pozemku parc. č. 579/1; kupující 5 jakožto manželé kupují tento spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
  - f) **kupující 6** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **37/100** na pozemku parc. č. 579/1.
2. Prodávající dále touto smlouvou prodává **kupujícímu 6 pozemek parc. č. 579/2** se všemi součástmi a vším příslušenstvím a kupující tento pozemek od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

#### Článek IV. Kupní cena předmětu převodu

1. Kupní cena předmětu převodu byla stanovena dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem statutárního města Opavy (dále také jen „**Zásady**“) a dle znaleckého posudku č. 449-15/19 ze dne 13. 7. 2019 zhotoveného znalcem Ing. Janou Kašparovou (dále také jen „**znalecký posudek**“).
2. Kupní cena pozemku parc. č. 579/1 činí **174.031,- Kč** a kupní cena pozemku parc. č. 579/2 činí **39.040,- Kč**.
3. Kupující 1 – 6 se zavazují zaplatit prodávajícímu za pozemek parc. č. 579/1 nabývaný způsobem uvedeným v článku III. odst. 1 této smlouvy kupní cenu následovně:
  - a) **kupující 1** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **9.235,- Kč**,
  - b) **kupující 2** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **11.366,- Kč**,
  - c) **kupující 3** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **9.235,- Kč**,
  - d) **kupující 4** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **29.837,- Kč**,
  - e) **kupující 5** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **29.837,- Kč**.
  - f) **kupující 6** zaplatí prodávajícímu za nabývaný spoluvlastnický podíl část kupní ceny ve výši **81.521,- Kč** (tato část kupní ceny se skládá z částky 29.837,- Kč stanovené dle Zásad a z částky 51.684,- Kč stanovené dle znaleckého posudku).
4. Kupující 6 se zavazuje zaplatit prodávajícímu za pozemek parc. č. 579/2 kupní cenu ve výši **39.040,- Kč**. Tato kupní cena byla stanovena dle Zásad.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši **4.000,- Kč**, a to tak, že každý z kupujících 1 – 5 uhradí prodávajícímu část nákladů na vypracování geometrického plánu ve výši **666,- Kč** a kupující 6 uhradí prodávajícímu část nákladů na vypracování geometrického plánu ve výši **670,- Kč** (dále také jen „**náklady na vypracování geometrického plánu**“).
6. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující 6 uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši **2.800,- Kč** (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“).
7. Prodávající prohlašuje, že všichni kupující splnili všechny své platební závazky dle tohoto článku smlouvy, tzn. závazek zaplatit prodávajícímu kupní cenu předmětu převodu a náklady na vypracování geometrického plánu a náklady na vypracování znaleckého posudku před podpisem této smlouvy, když příslušné peněžní

částky dle odst. 3, 4, 5 a 6 tohoto článku smlouvy zaplatili bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušnými variabilními symboly uvedenými pro každého kupujícího tamtéž.

#### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv k předmětu převodu ve prospěch kupujících způsobem daným touto smlouvou 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 zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující.

#### Článek VI. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.
2. Kupní cena předmětu převodu a náklady na vypracování geometrického plánu jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Kupující v této souvislosti čestně prohlašují, že pozemky tvořící předmět převodu splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 ZDPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

#### Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma nájemní smlouvy (PID: MMOPP00HZMN5) ze dne 10. 9. 2019, nájemní smlouvy (PID:MMOPP00HZMRL) ze dne 26. 8. 2019, nájemní smlouvy (PID: MMOPP00HZMSG) ze dne 17. 7. 2019, nájemní smlouvy (PID: MMOPP00HZMPV) ze dne 10. 9. 2019, nájemní smlouvy (PID: MMOPP00HZMQQ) ze dne 17. 7. 2019 a nájemní smlouvy (PID: MMOPP00HZMTB) ze dne 26. 8. 2019, jejichž předmětem je nájem pozemku parc. č. 579 a s nimiž jsou všichni kupující seznámeni. Smluvní strany této smlouvy, jež jsou současně smluvními stranami výše uvedených nájemních smluv, se touto smlouvou dohodly, že nájmy založené výše uvedenými nájemními smlouvami končí ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětu převodu dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětu převodu a že jej v tomto stavu způsobem daným touto smlouvou přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu práv k předmětu převodu ve prospěch kupujících způsobem daným touto smlouvou 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 předmětu převodu kupujícím za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřou tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou kupní smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí 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. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Kupující 2, kupující 4 a kupující 5 jakožto manželé jsou povinni povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy splnit společně a nerozdílně.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 13 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, každý z kupujících obdrží po jednom 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. Nedílnou součástí této smlouvy je Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 5633-93/2019.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
8. 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezakládá-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 (kupující). Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

9. Záměr prodávajícího prodat předmět převodu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 19. 8. 2019 do 4. 9. 2019 pod poř. č. 445/19.
10. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 1., odst. ., písm. .).

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

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

\_\_\_\_\_  
(kupující 1)

\_\_\_\_\_  
(kupující 2)

\_\_\_\_\_  
(kupující 3)

\_\_\_\_\_  
(kupující 4)

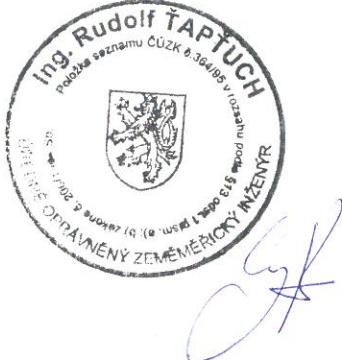
\_\_\_\_\_  
(kupující 5)

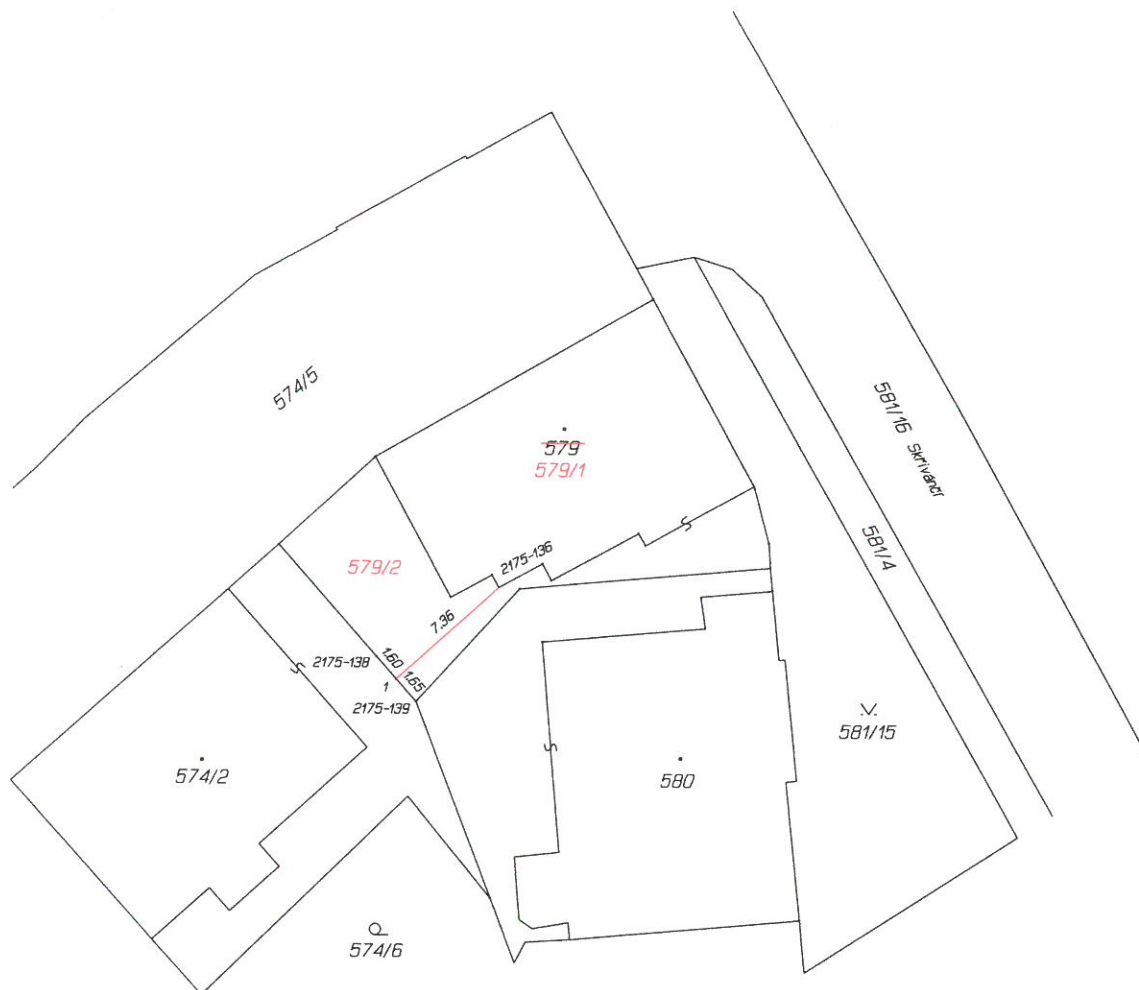
\_\_\_\_\_  
(kupující 6)

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m <sup>2</sup>	
579	2	82	zast. pl.	579 / 1	2	22	zast. pl.	č.p. 1149	2	579	3618	2	22		
				579 / 2		61	ostat. pl.	byt. dům							579
*	2	82			2	83									

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb.

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro  <i>rozdělení pozemku</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>
	Dne: <i>11.06.2019</i> Číslo: <i>107/2019</i>	Dne: <i>13-06-2019</i> Číslo: <i>102/2019</i>
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>Petr Jaroš</b> zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>5633 - 93 / 2019</i>	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Simona Drozdová PGP-1232/2019-806 2019.06.13 07:44:12 CEST	
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Opava - Předměstí</i>		
Mapový list: <i>OP 8 - 4 / 11</i>	Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>dle seznamu souřadnic</b>	



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
2175-136	497024.42	1088254.15	3	roh budovy
2175-138	497031.01	1088257.95	3	znak na plotě
2175-139	497028.88	1088260.36	3	sloupek
1	497029.96	1088259.14	3	sloupek





## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA (Spis. značka)	
podatelna	
Došle: 27. 03. 2019	zprac.
Č.j.: 38824/2019	Sk.znůb.
Přílohy: 4 / Poč. listů: 5	

sp.zh. 6652/2019/1771

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	[redacted]	Příjmení	[redacted]
Titul před	/	Titul za	/
Datum narození		[redacted]	

Adresa trvalého pobytu

Ulice	Číslo popisné 117	Číslo orientační
Část obce	Obec Hlučín	PSČ 74749
Telefon	E-mail	Dat. schránka

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

### B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

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

1:	Parcela číslo 579	m <sup>2</sup> 282	kultura	Katastr Opava - Předměstí
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
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.):

Zastavěná plocha a nádvoří příslušející k domu ve vlastnictví společníků.

### 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.

## Zápis ze schůze majitelů bytových jednotek domu na adrese **Skřivánčí 1149/8, 746 01 Opava.**

Program schůze :

1) Odkup pozemku pod domem.

2) Souhlas s odkupem části pozemku p. [REDACTED]

ad.1) Bylo dohodnuto, že pan [REDACTED] podá, jménem všech majitelů bytových jednotek, žádost o odkup pozemku do osobního vlastnictví jednotlivých vlastníků a to poměrných částí dle podílů na vlastnictví domu.

ad.2) Přítomní vyjádřili souhlas s prodejem části pozemku p. [REDACTED] a to tak, jak je to vyznačeno červeně v příloženém snímku katastrální mapy.

**Úhrada ceny jednotlivých podílů bude provedena převodem z účtu.**

**Svůj souhlas s tímto zápisem potvrzují všichni majitelé bytových jednotek svým podpisem.**



[REDACTED] za b.j. 1149/1 a 4

[REDACTED] za b.j. 1149/2  
1149/2

[REDACTED] za b.j. 1149/3  
1149/3

[REDACTED] za b.j. 1149/5  
1149/5

[REDACTED] za b.j. 1149/6  
1149/6

Přílohy : kopie LV stavby na daném pozemku  
kopie LV pozemku  
snímek katastrální mapy s vyznačením části pozemku s jehož prodejem  
p. [REDACTED] ostatní souhlasí

V Opavě dne 10.2.2019

Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz.

577

Skřiváncí

573/2

579

PLOT

574/2

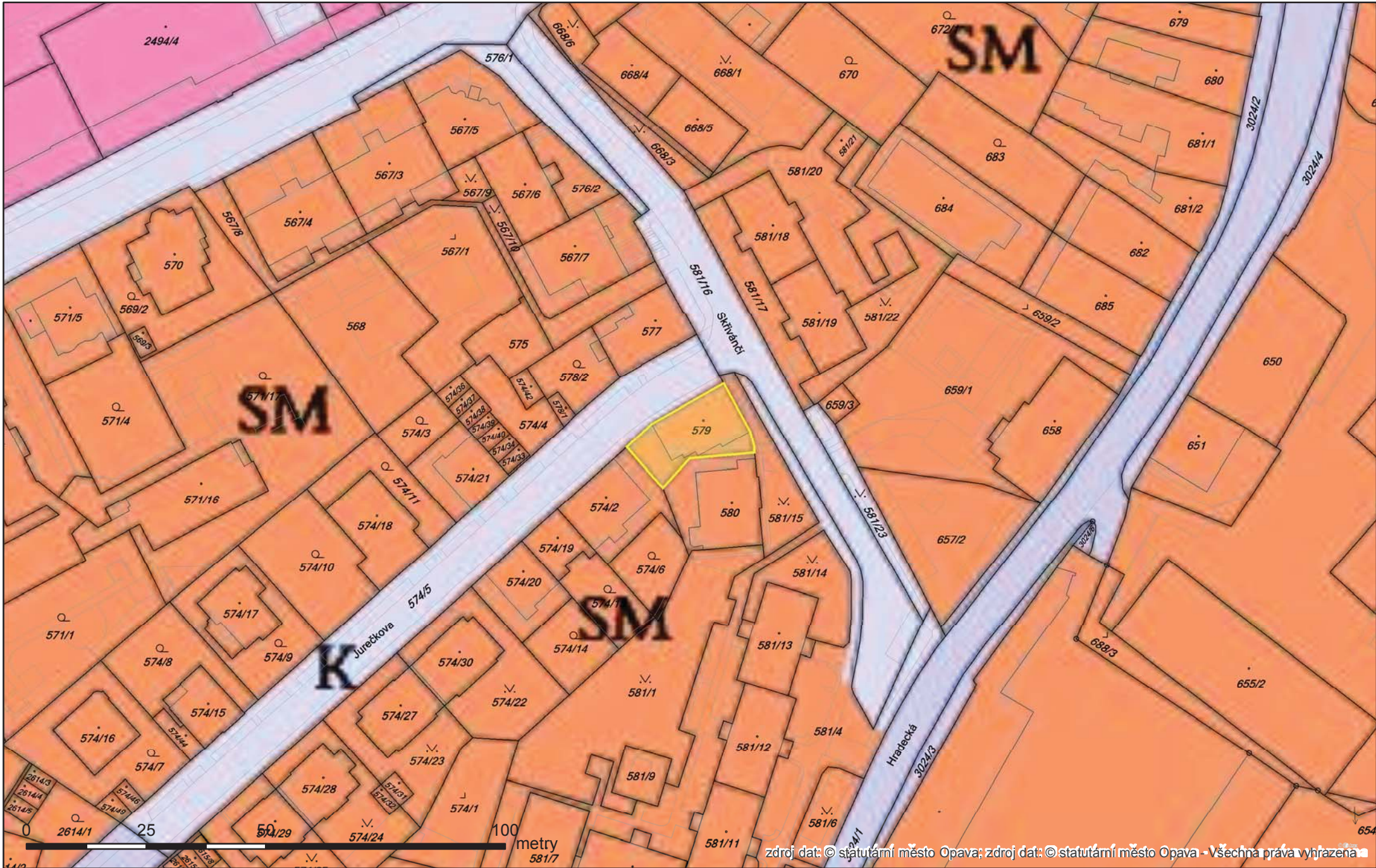
580

5

19

1:250

0 2 4 6 8 10 m



zdroj dat: © statutární město Opava; zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena

## Skřivánčí 8



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 449-15/19

o ceně pozemku p.č. 579/2 - ostatní plocha-jiná plocha v k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava,  
kraj Moravskoslezský



**Objednavatel znaleckého posudku:** Statutární město Opava, IČ: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Účel znaleckého posudku:** cena administrativní a obvyklá (tržní)

**Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.7.2019 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jana Kašparová  
Vaničkova 821/17  
747 06 Opava 6

Počet stran 14 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 13.7.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění cenou administrativní a obvyklou (tržní).

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 579/2

Adresa předmětu ocenění: Jurečkova

746 01 Opava

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 57 019

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 179,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2019.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Informace z Katastru nemovitostí

Geometrický plán č. 5633-93/2019 ze dne 11.6.2019 vyprac. Petrem Jarošem

Objednávka č. O/MMI/0532/2019

Územní plán města Opava

Informace o cenách nemovitostí z inzerce

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, podíl 1 / 1

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek p.č. 579/2 se nachází u bytového domu na ul. Jurečkova č.o. 8. Pozemek je ve funkčním celku s tímto bytovým domem. V okolí je zástavba bytovými domy. Pozemek je přístupný z ulice Jurečkova a je z ulice oplocený s vjezdovými vraty.

Pozemek vznikne oddělením od pozemku p.č. 579 - zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek p.č. 579/2 má výměru 61 m<sup>2</sup> a nově bude zapsán do KN jako ostatní plocha-jiná plocha.

Pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě. Na pozemku je zpevněná plocha dlažbou. Zpevněná plocha a oplocení pozemku nejsou předmětem ocenění.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Cena administrativní  
Pozemek p.č. 579/2

2. Cena obvyklá (tržní)  
Pozemek p.č. 579/2

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Cena administrativní**

#### **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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

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

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



## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<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	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,157}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

### Pozemek p.č. 579/2

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,080}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></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 % 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080}$$

**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, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 179,-	1,080		1 273,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha-jiná plocha	579/2	61	1 273,32	77 672,52
Stavební pozemek - celkem				61	<b>77 672,52</b>
<b>Pozemek p.č. 579/2 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>77 672,52 Kč</b>

## 2. Cena obvyklá (tržní)

### 2.1. Pozemek p.č. 579/2

#### Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly z inzerce realit vybrány obdobné nemovitosti, a to pozemky ve městě Opava a okolí. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K3 - zohledňuje ostatní vlivy


Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, zohledňující zejména odpočet poplatků a provizí.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

#### Přehled porovnávaných nemovitostí

<b>A)</b>		
Nemovitost:	<b>pozemek</b>	<b>Opava, Žižkova</b>
Plocha pozemku:	<b>6 380 m<sup>2</sup></b>	
Cena za nemovitost:	<b>2 550,00</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Popis nemovitosti:	pro bytovou výstavbu, IS, přístupová komunikace, klidná lokalita, cena vč. provize	
Hodnocení: (koeficienty)	<i>redukce pramene ceny 0,90</i>	
	K1 lokalita	1,30
	K2 přístup a IS	1,00
	K3 hodnocení znalce	1,30
Výsledný koeficient KC:		<b>1,69</b>
Jenotková cena :	2 550,00	Kč/m <sup>2</sup>
Upravená jedn. cena:	<b>1 357,99</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
		
		zdroj: www.sreality.cz

<b>B)</b>		
Nemovitost:	<b>pozemek</b>	<b>Opava, Kylešovice</b>
Plocha pozemku:	<b>665 m<sup>2</sup></b>	
Cena za nemovitost:	<b>2 466,00</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
Popis nemovitosti:	pro RD nebo BD, IS v doshu 5m, příjez po obecní komunikaci, cena za nemovitost	
Hodnocení: (koeficienty)	<i>redukce pramene ceny 0,95</i>	
	K1 lokalita	1,10
	K2 přístup a IS	0,90
	K3 hodnocení znalce	1,30
Výsledný koeficient KC:		<b>1,29</b>
Jenotková cena :	2 466,00	Kč/m <sup>2</sup>
Upravená jedn. cena:	<b>1 820,28</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
		
		zdroj: www.sreality.cz

**C)**Nemovitost: **pozemek** **Opava, Holasická**Plocha pozemku: **812 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **2 420,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro výstavbu RD, BD nebo polyfunkční dům, v okolí pozemky pro další RD, IS v hranicích, nové přístupové komunikace, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny* 0,90

K1 lokalita 1,10

K2 přístup a IS 1,00

K3 hodnocení znalce 1,20

Výsledný koeficient KC: **1,32**Jenotková cena : 2 420,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 650,00 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**D)**Nemovitost: **pozemek** **Opava, Ke Koupališti**Plocha pozemku: **968 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **2 390,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro výstavbu RD, IS na pozemku, veřejná komunikace, možno hned stavět, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny* 0,90

K1 lokalita 1,10

K2 přístup a IS 1,00

K3 hodnocení znalce 1,40

Výsledný koeficient KC: **1,54**Jenotková cena : 2 390,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 396,75 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**E)**Nemovitost: **pozemek** **Opava, Kylešovice**Plocha pozemku: **1393 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **1 464,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Popis nemovitosti: pro výstavbu RD, omezená zastavěnost, IS na hranici, bez plynu, příjezdová cesta, dobrá dostupnost, cena vč. provize

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny* 0,90

K1 lokalita 1,10

K2 přístup a IS 0,95

K3 hodnocení znalce 1,20

Výsledný koeficient KC: **1,25**Jenotková cena : 1 464,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **1 050,72 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

### Porovnání nemovitostí

označení	lokalita	výměra	upravená jednotková cena
A	Opava, Žižkova	6 380	1 357,99 Kč
B	Opava, Kylešovice	665	1 820,28 Kč
C	Opava, Holasická	812	1 650,00 Kč
D	Opava, Ke Koupališti	968	1 396,75 Kč
E	Opava, Kylešovice	1 393	1 050,72 Kč
Součet			7 275,74 Kč
Průměrná cena			1 455,15 Kč

### Výpočet ceny pozemků

pozemek p.č. 579/2

61 m<sup>2</sup>

61 m<sup>2</sup> \* 1 455,15 Kč/m<sup>2</sup> =

88 764,15 Kč

**Pozemek p.č. 659/4 – určená obvyklá (tržní)**

=

**88 764,15 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Cena administrativní**

Pozemky p.č. 579/2 77 672,52 Kč

**Výsledná administrativní cena pozemku po zaokrouhlení dle § 50 77 670,00 Kč**

*Slovy: sedmdesátsedmtisícšestsetšedesát korun českých*

### **2. Cena obvyklá (tržní)**

Pozemek p.č. 579/2 88 764,15 Kč

**Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 88 760,00 Kč**

*Slovy: osmdesátosmtisícšedsmsetšedesát korun českých*

V Opavě 13.7.2019

Ing. Jana Kašparová  
Vaníčková 821/17  
747 06 Opava 6

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 449-15/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201914.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.3618	1
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. ze dne 11.6.2019	2
Mapa oblasti	1