

**Žadatel:** [REDACTED]

**Věc:** Výkup pozemku parc.č. 2126 – ostatní plocha, k.ú. Jaktař

**Předmět:**

V souvislosti s připravovaným projektem IBV Stromovka (rodinná výstavba, k.ú. Jaktař) vzešel požadavek na výkup pozemku parc.č. 2126 ve vlastnictví [REDACTED].

Pozemek se nachází vedle areálu Slezské nemocnice a v současné době je využíván jako jedna z příjezdových cest k Záchraně službě Opava. Pozemek se nachází v trase prodloužené Sluneční, což je jedna ze základních dopravně obslužných komunikací, v rámci pojednávané lokality IBV Stromovka.

Převod uvedeného pozemku do vlastnictví SMO je svázán s nájemní smlouvou na část pozemku parc.č. 353/1 – ostatní plocha, k.ú. Opava – Město, kterou [REDACTED] hodlá využít pro rozšíření parkoviště k nemovitosti Bílý Koniček.

**Situace:** Viz. snímek katastrální mapy + foto + návrh využití lokality Stromovka

**Cena:** dle znaleckého posudku - 47.680,00 Kč (tj. 226,00 Kč/m<sup>2</sup>)



\*MMOPP00HZGTH \*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Kupující:** Statutární město Opava  
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535  
Číslo účtu: 27-1842619349/0800  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
ID datové schránky: 5eabx4t  
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

**Prodávající:**  
Datum narození:  
Bytem:  
Číslo účtu:  
Bankovní spojení:  
E-mailová adresa:



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2126**, ostatní plocha, o výměře 211 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Jaktař** (dále jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmětný pozemek prodávající prodává kupujícímu a kupující od prodávajícího kupuje za kupní cenu uvedenou v čl. IV. této smlouvy včetně pozemní komunikace na předmětném pozemku se nacházející, a to bez ohledu na skutečnost, zda pozemní komunikace představuje součást předmětného pozemku nebo je samostatnou stavbou nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2568-10/20 ze dne 31. 1. 2020 (dále jen „**znalecký posudek**“) a činí **47.680,- Kč (slovy: čtyřicet sedm tisíc šest set osmdesát korun českých)**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že prodávající uhradí kupujícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.000,-Kč.
3. Kupní cenu poníženou o náklady na vypracování znaleckého posudku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnických práv pro kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy.

#### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

#### Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, a zavazuje se, že předmětný pozemek nezatíží žádnou právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele předmětného pozemku jakkoli omezovaly ve výkonu jeho vlastnických práv k předmětnému pozemku.
2. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávajícího či porušení závazku prodávajícího uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv k předmětnému pozemku pro kupujícího bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s 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. 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. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ...../ZM .., odst. .., písm. ...

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za kupujícího:

Prodávající:

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



## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2568-10/20

**zjištěná a obvyklá cena nemovité věci – pozemek č. parc. 2126 (včetně zpevněné plochy),  
vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 912).**

**Objednatel:** Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 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:* 28. 1. 2020

*Datum místního šetření:* 28. 1. 2020

*Účastníci místního šetření:* znalec.

V Opavě, dne 31. 1. 2020.

---

*Tento posudek obsahuje 6 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.*

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena nemovité věci evidované pro k. ú. Jaktář a obec Opava na LV č. 912:

– pozemek č. parc. 2126 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 211 m<sup>2</sup>

Ocenění je provedeno ke dni 28. 1. 2020, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

### 2. Informace o nemovité věci

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Název nemovitosti: | Pozemek č. parc. 2126 |
| Kraj:              | Moravskoslezský       |
| Okres:             | Opava                 |
| Obec:              | Opava                 |
| Katastrální území: | Jaktář                |
| Počet obyvatel:    | 57 019                |

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 28. 1. 2020.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 912 vyhotovený dne 16. 1. 2020.
- Kopie katastrální mapy ze dne 28. 1. 2020.
- Úřední oceňování majetku 2019 (CERM Brno, prosinec 2019).

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 912, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Hadamczik Alois, Hlučínská 255/187, 747 21 Kravaře.

### 6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. 2126 o celkové výměře 211 m<sup>2</sup> nacházející se v Opavě – Jaktáři na ulici Sluneční. Jedná se o příjezdovou komunikaci do areálu Slezské nemocnice. Součástí pozemku je zpevněná asfaltová plocha, jež je rovněž předmětem tohoto ocenění.



## 7. Obsah posudku

1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126
2. Pozemek č. parc. 2126

## B. Posudek I – cena zjištěná

### **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 vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu                               | 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 zanedb. nebezpečím výskytu záplav                   | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se                                 | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Nehodnotí se   | VI  | 1,00           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se  | II  | 1,00           |

5

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC  | I  | 0,60           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba   | I  | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci   | I  | 0,00           |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci   | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti  | I  | 0,00           |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II | 0,00           |

7

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$



### 1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |   |
|--|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17                                    |
| Typ stavby:                            | 5. Komunikace pozemní                   |
| Objekt                                 | Komunikace pozemní (silnice)            |
| Konstr. char. (mat. konstrukce krytu): | z kameniva prolévaný živicí             |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:  | 211                                     |
| Množství:                              | 211,00 m <sup>2</sup> plochy komunikace |

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15:                                     | = | 1.079,-              |
| 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):  | * | 2,3480               |
| Základní cena upravená cena Kč/m <sup>2</sup>                        | = | <b>2.786,84</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 211,00 m <sup>2</sup> * 2.786,84 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>588.023,24 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Opotřebení: 50,000 %                        | - | 294.011,62 Kč        |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>294.011,62 Kč</b> |
| Koeficient pp                               | * | 0,600                |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>176.406,97 Kč</b> |

**Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126 - zjištěná cena = 176.406,97 Kč**

### 2. Pozemek č. parc. 2126

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak  | P <sub>i</sub> |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veř. prostr. a drah<br>III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy<br>(samost. chodníky, cyklostezky, cesta v chat. obl., obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce   | -0,05          |
| P3. Povrchy<br>I. Komunikace se zpevněným povrchem  | 0,00           |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II. Bez dalších vlivů  | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I. Bez možnosti komerčního využití  | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$





Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 | 1.076,-                            | 0,210       | 1,000 | 225,96                            |

| Typ                               | Název                   | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 3                       | ost. plocha – ost. kom. | 2126              | 211                         | 225,96                             | 47.677,56        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                         |                   | 211                         |                                    | <b>47.677,56</b> |

Pozemek č. parc. 2126 - zjištěná cena celkem = **47.677,56 Kč**

### C. Rekapitulace ceny zjištěné

|  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Zpevněná asfaltová plocha na č. parc. 2126  | 176.407,00 Kč        |
| 2. Pozemek č. parc. 2126, k. ú. Jaktář         | 47.677,60 Kč         |
| <b>Cena celkem – po zaokrouhlení dle § 50:</b> | <b>224.080,00 Kč</b> |

### D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

**224.080,- Kč**

t.j. slovy **dvěstědvacetčtyřitisíceosmdesát korunčeských**

### E. Posudek II – cena obvyklá

S nemovitými věcmi typu komunikací se na realitním trhu běžně neobchoduje. K dispozici není dostatek použitelných dat pro porovnání, nelze tedy pro stanovení obvyklé ceny použít porovnávací metodu. S ohledem na velmi specifický charakter oceňovaných nemovitých věcí lze však předpokládat, že se případná obvyklá cena bude zřejmě pohybovat okolo výše uvedené ceny zjištěné (po zaokrouhlení).



## F. Závěr posudku II

**Celková obvyklá cena** nemovitých věcí činí ke dni odhadu:

**220.000,- Kč**

t.j.slovy **dvěstědvacet tisíc** korunčeských

V Opavě, dne 31. 1. 2020.

### **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:*

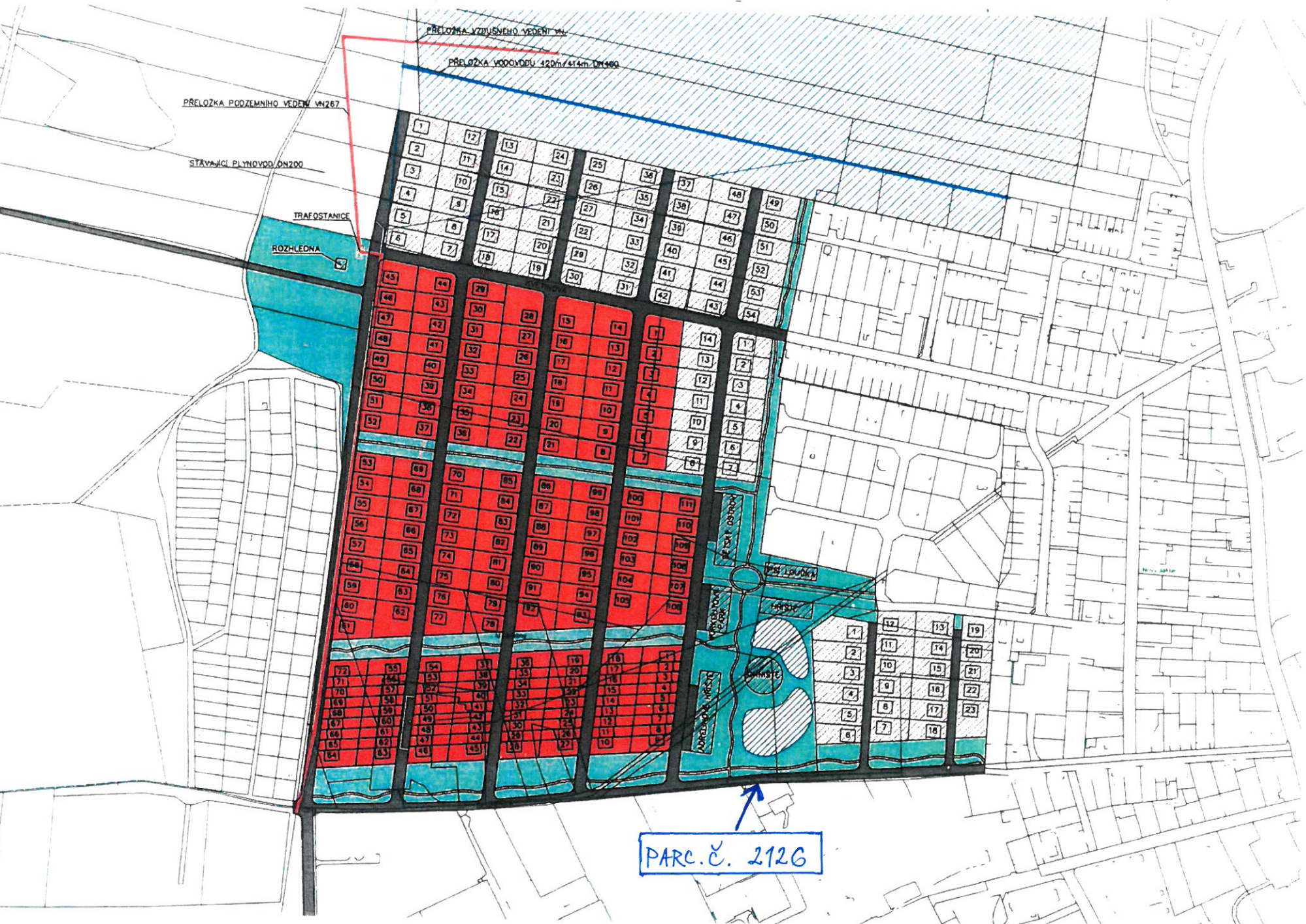
- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2568-10/20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2568-10/20.*

*Podpis znalce*

Přílohy:           1. Výpis z KN  
                          2. Kopie katastrální mapy





PŘELOŽKA PODZEMNÍHO VODŮV VN267

STAVANICE PLYNOVOD DN200

TRAFOSTANICE

ROZHLEDNA

PŘELOŽKA VZDUŠNÉHO VODŮV VN

PŘELOŽKA VODOVODU 420mm/414m DN400

PARC. Č. 2126





zdroj dat: © statutární město  
Opava, Podkladová data ©