

**Věc:** prodej části pozemku parc.č. 841/3 – trvalý travní porost,  
katastrální území Komárov u Opavy

**Předmět a důvod prodeje:** Jedná se o prodej části pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 841/3 – trvalý travní porost, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 841/3 – trvalý travní porost o výměře 44 382m<sup>2</sup> (celková výměra původního pozemku je 44 454m<sup>2</sup>). Pozemek se nachází na území MČ Komárov, v části Komárovské Chaloupky na ulici Podvihovská. Dle platného územního plánu je situován z převažující části v území SV - plochy smíšené obytné venkovské, část pozemku se nachází v území ZV - plochy prostranství veřejných - zeleně veřejné. Z pozemku bude oddělena část dle geometrického plánu parc.č. 841/55 o výměře 72m<sup>2</sup>, na které váznou věcná břemena (uložení inženýrských sítí) a zůstane ve vlastnictví SMO.

Pro předmětné území je zpracována a zaevidována "Územní studie v zastavitelných plochách KO-Z22, KO-Z24 a KO Z41 v Opavě - Komárově", schválená 8.11.2019, přístupná na webových stránkách města.

Ve dnech 1.6.2021 až 1.7.2021 pod poř.č. 386/21 byl zveřejněn záměr prodeje na úřední desce, kdy byla k záměru prodeje podána pouze jedna nabídka od společnosti MAREOS s.r.o.. Ve dnech 22.7.2021 až 1.10.2021 pod poř.č. 508/21 byl opětovně zveřejněn záměr prodeje a to na úřední desce, v tisku a veřejném realitním portálu Sreality. K záměru byly podány celkem tři nabídky (společnost MAREOS s.r.o. podala nabídku opětovně se stejnou nabídkovou cenou). Čtvrtou je nabídka společnosti OMAP ESTETE s.r.o., která podala svou nabídku ještě před zveřejněním na úřední desce.

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>1.</b>   |                                |
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | ████████████████████           |
| Se sídlem:  | ████████████████████           |
| IČ:   |                                |
| <b>Nabídková kupní cena předmětných pozemků:</b>                        | <b>675,97 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|   | <b>30 000 900,00 Kč</b>        |

|   |  |
|---|--|
| <b>2.</b>   |  |
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | <b>RYBKA BUILDING s.r.o.</b>           |
| Se sídlem:  | <b>Kostelní 733/26, 747 21 Kravaře</b> |
| IČ:   | <b>05450608</b>                        |
| <b>Nabídková kupní cena předmětných pozemků:</b>                        | <b>660,00 Kč/m<sup>2</sup></b>         |
|   | <b>29 292 120,00 Kč</b>                |

|   |   |
|---|---|
| <b>3.</b>   |   |
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | <b>MAREOS s.r.o.</b>                    |
| Se sídlem:  | <b>Krnovská 1877/51, 792 01 Bruntál</b> |
| IČ:   | <b>28630211</b>                         |
| <b>Nabídková kupní cena předmětných pozemků:</b>                        | <b>655,00 Kč/m<sup>2</sup></b>          |
|   | <b>29 070 210,00 Kč</b>                 |

|   |   |
|---|---|
| <b>4.</b>   |   |
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | <b>OMAP ESTATE s.r.o.</b>                 |
| Se sídlem:  | <b>Dolní náměstí 304/22, 746 01 Opava</b> |
| IČ:   | <b>04886780</b>                           |
| <b>Nabídková kupní cena předmětných pozemků:</b>                        | <b>450,00 Kč/m<sup>2</sup></b>            |
|   | <b>20 000 000,00 Kč</b>                   |

Podmínky prodeje:

- předmětný pozemek bude prodán jednomu zájemci jako celek za účelem výstavby rodinných domů v souladu se zpracovanou a zaevidovanou územní studií, která navazuje na určení této plochy územním plánem

- kritériem výběru bude nejvyšší nabídka kupní ceny, min. cena je stanovena znaleckým posudkem ve výši 654,17 Kč/m<sup>2</sup>, výměra prodávaného pozemku činí 44 382m<sup>2</sup>

- zájemci mohou své nabídky na koupi pozemku podávat v termínu do 30.9.2021 do 13,00 hod v zalepené obálce označené textem "NEOTVÍRAT - nabídka na koupi pozemku parc.č. 841/3, k.ú. Komárov u Opavy", na podatelně Magistrátu města Opavy, Horní náměstí 382/69, později podané nabídky nebudou hodnoceny

- znalecký posudek č. 474-15/20, zhotoven soudní znalkyní Ing. Janou Kašparovou, dne 8.12.2020, je k nahlédnutí na požádání

Statutární město Opava si vyhrazuje možnost nevybrat žádného ze zájemců, případně zrušit záměr prodeje kdykoliv v jeho průběhu bez udání důvodu.

Prodej předmětného pozemku bude podléhat 21% DPH, jelikož převážná část pozemku je určena územním plánem k zástavbě rodinnými domy a na využití území je zpracována územní studie. Z vysoutěžené kupní ceny tedy statutární město Opava odvede 21% DPH.

Předmětný pozemek parc.č. 841/3 je v současné době pod Smlouvou o zemědělském pachtu uzavřenou Městskou částí Podvihov dne 10.7.2019.

**Situace:** viz. snímek katastrální mapy

**MK:** dne 21.9.2020 doporučila MK projednávání prodeje odročit do doby shody na způsobu prodeje v podobných lokalitách (IBV Stromovka, MČ Malé Hoštice)

**ZMČ Komárov:** ze dne 14.6.2021 pod č.usn. 5/27 ZMČ 21 nedoporučuje prodej pozemku p. č. 841/3 – trvalý travní porost, k.ú. Komárov u Opavy, ve vlastnictví SMO

**ZMČ Podvihov:** ze dne 29.7.2021 pod č.usn. 06/14/21 schvaluje odprodej pozemku p. č. 841/3 k.ú. Komárov u Opavy, na návrh rady města Opavy

**RM:** ze dne 26.5.2021 pod č.usn. 3141/73/RM/21 bod 1. schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 841/3 - trvalý travní porost, k.ú. Komárov u Opavy, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy, za podmínek uvedených v důvodové zprávě

**RM:** ze dne 21.7.2021 pod č.usn. 3321/79/RM/21 bod 1. schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 841/3 - trvalý travní porost, o výměře 44 382m<sup>2</sup>, k.ú. Komárov u Opavy, dle zákresu v přiloženém snímku katastrální mapy, za podmínek uvedených v důvodové zprávě

**RM:** ze dne 20.10.2021 pod č.usn. 3650/87/RM/21

**1. bere na vědomí**

výsledné pořadí:

1. [REDACTED]
2. Rybka Building, a.s., Kostelní 733/2b, 747 21 Kravaře u Hlučína, IČ: 05450608
3. MAREOS s.r.o., Krnovská 1877/51, 792 01 Bruntál, IČ: 28630211

**2. schvaluje**

výběr nejvhodnější nabídky uchazeče [REDACTED]

Opava, jehož nabídka splňuje všechny požadavky zadavatele schválené Radou statutárního města Opavy ze dne 26.5.2021 pod č.usn. 3141/73/RM/21, kdy kritériem výběru byla nejvyšší nabídková cena, tj. 675,97 Kč/m<sup>2</sup>

**Zveřejněno:** v období od 22.7.2021 do 1.10.2021 pod poř.č. 508/21



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

### Kupující:

Datum narození:

Bytem:

Variabilní symbol: 9007106483

E-mailová adresa:

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 841/3, trvalý travní porost, o výměře 44454 m<sup>2</sup>, ležícího v katastrálním území Komárov u Opavy (dále jen „původní pozemek parc. č. 841/3“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 1344-140/2021 ze dne 14. 6. 2021, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „geometrický plán“), byl z původního pozemku parc. č. 841/3 oddělen nový pozemek parc. č. 841/3, o výměře 44382 m<sup>2</sup>, ležící v katastrálním území Komárov u Opavy (dále také jen „předmětný pozemek“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu - za účelem výstavby rodinných domů v souladu se zpracovanou a zaevidovanou Územní studií v zastavitelných plochách KO-Z22, KO-Z24 a KO-Z41 z 9/2019, která navazuje na určení této plochy územním plánem - za podmínek sjednaných v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

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

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **30.000.900,- Kč**, tj. 675,97 Kč/m<sup>2</sup> a byla stanovena dohodou.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), cenou včetně 21 % DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Kupní cenu 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.

### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

#### Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na původním pozemku parc. č. 841/3 neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky vyjma:
  - a) závazků vyplývajících ze Smlouvy o zemědělském pachtu uzavřené dne 10.07.2019 (PID:MMOPP00H2623) (dále také jen „**smlouva o zemědělském pachtu**“) mezi Statutárním městem Opava jako propachtovatelem a ZEMĚDĚLSKOU a.s. Opava – Kylešovice, IČ:25345401 se sídlem Bílovecká 1162/167, Kylešovice, 747 06 Opava jako pachtýřem. Smlouva o zemědělském pachtu byla propachtovatelem vypovězena výpovědí doručenou pachtýři dne 11.10.2021.
  - b) věcného břemene spočívajícího v právu zřídit, provozovat, udržovat a upravovat podzemní vedení nízkého napětí, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.07.2006 pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40 502 Děčín, 169 00 IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V- 4339/2006-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 21.07.2006,
  - c) věcného břemene spočívajícího v právu zřídit, provozovat, udržovat a upravovat podzemní vedení nízkého napětí, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.05.2011 pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40 502 Děčín, 169 00 IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V- 3903/2011-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 27.05.2011,
  - d) věcného břemene spočívajícího v právu oprávněných na umístění a provozování podzemního vedení vodovodní a kanalizační přípojky na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 20.02.2013 pro Ing. Ondřeje Macháče a Ing. Michaelu Macháčovou, Komárovské Chaloupky , Podvihovská 47/42b,747 06, č. j. řízení před katastrálním úřadem V- 1704/2013-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 20.03.2013,
  - e) věcného břemene spočívajícího v právu zřídit, provozovat, udržovat a upravovat podzemní vedení nízkého napětí, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.06.2014 pro ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40 502 Děčín, 169 00 IČ: 24729035, č. j. řízení před katastrálním úřadem V- 6381/2014-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 03.07.2014
2. Prodávající dále prohlašuje:
  - a) nabyl a je dosud řádným vlastníkem původního pozemku, přičemž do dnešního dne nebylo jeho vlastnické právo ničím zpochybněno ani zrušeno;
  - b) není nijak omezen v právu nakládat s původním pozemkem;
  - c) neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) vztahující se k původnímu pozemku, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se vlastnictví původního pozemku, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat původní pozemek určitým způsobem nebo všeobecně;
  - d) původní pozemek není předmětem nedořešených restitučních nároků vůči prodávajícímu;
  - e) neexistují žádné sanační předpisy, na základě kterých by bylo nutné provést sanaci předmětu koupě, a že předmětný pozemek ani podzemní vody pod ním nejsou znečištěny žádnými látkami ohrožujícími životní prostředí, zejména těžkými kovy, kyselinami, ropnými produkty, žiravinami, rozpouštědly, azbestem, halogenovými nebo aromatizovanými uhlovodíky, radioaktivním odpadem a dehtem;
  - f) se na předmětném pozemku nenacházejí žádné stavby nebo stavební suť, a že si prodávající není vědom skutečnosti, že by na předmětu koupě nebo pod jeho povrchem byly vedeny kabely, potrubí veřejných sítí nebo telekomunikační kabely s výjimkou inženýrských sítí uvedených v odst. 1 tohoto článku;
  - g) neexistují jakákoli veřejnoprávní rozhodnutí či nařízení (týkající se obzvláště imisí a dopravního napojení), která by neumožnila či negativně ovlivňovala užití předmětu koupě k účelům sjednaným v této smlouvě. Prodávající dále prohlašuje, že výstavba rodinných domků na předmětném pozemku je v souladu s Územním plánem Opavy, platným a účinným v době uzavření této smlouvy.
3. Prodávající odpovídá za škodu, která by vznikla kupujícímu v důsledku nepravdivosti prohlášení uvedených v . odst. 2 tohoto článku. Pokud se některá z prohlášení prodávajícího uvedená v odst. 2 tohoto článku ukážou být nepravdivá, je prodávající povinen tyto skutečnosti uvést do souladu se shora uvedenými prohlášeními.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
5. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
6. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či 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, uzavřít tuto 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 kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VII. 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 vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran. Při splnění podmínek zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, nabývá tato smlouva platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti úplným zaplacením kupní ceny.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s 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. Nezasílí-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.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 22.7.2021 do 1.10.2021 pod pořadovým číslem 508/21
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo .././ZM/21.

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

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

\_\_\_\_\_

## PROTOKOL O OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

### „Prodej pozemku parc.č. 841/3, katastrální území Komárov u Opavy

Otevírání obálek se uskutečnilo dne 4.10.2021 v 9.00 hodin v sídle zadavatele.

Přítomni členové komise pro otevírání obálek s nabídkami:

1. Ing. Igor Hendrych, PhDr., PhD.
2. Mgr. Bc. Pavel Vltavský
3. Ing. Radka Honková

#### POSTUP KOMISE PŘI OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S NABÍDKAMI:

Komise otevírá obálky za účasti všech výše uvedených členů komise. Po kontrole nabízené ceny za předmětnou nemovitost všemi účastníky otevírání obálek jsou tyto nabídky uvedeny v tabulce:

| Nabídka č. 1  |                                 |
|---|---------------------------------|
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | RÝBKA Building, a.s.            |
| Se sídlem:  | Kostelní 733/2b, 747 21 Kravaře |
| IČ:   | 05450608                        |
| Nabídková kupní cena předmětných pozemků:                               | 660 Kč/m <sup>2</sup>           |

| Nabídka č. 2  |  |
|---|--|
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | [REDAKCE]                                    |
| Se sídlem:  | [REDAKCE]                                    |
| IČ:   | [REDAKCE]                                    |
| Nabídková kupní cena předmětných pozemků:                               | 675,97 Kč/m <sup>2</sup><br>30 000 900,00 Kč |

| Nabídka č. 3  |                                  |
|---|----------------------------------|
| Identifikační údaje o uchazeči<br>(Název právnické nebo fyzické osoby): | MAREOS s.r.o.                    |
| Se sídlem:  | Krnovska 1877/51, 792 01 Bruntál |
| IČ:   | 28630211                         |
| Nabídková kupní cena předmětných pozemků:                               | 655 Kč/m <sup>2</sup>            |



Členové komise a osoby přítomné při otevírání obálek svým podpisem stvrzují správnost a úplnost uvedených údajů:

Ing. Igor Hendrych, PhDr., PhD.

Mgr. Bc. Pavel Vltavský

Ing. Radka Honková

*Jednání komise pro otevírání obálek bylo ukončeno dne 4.10.2021 v 9.30 hodin*

*Údaje do protokolu zapsala: Ing. Radka Honková, vedoucí oddělení správy a evidence pozemků*

Název:

**„Prodej pozemku parc.č. 841/3,  
katastrální území Komárov u Opavy“**

Zadavatel:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

**Jmenování pracovní skupiny pro otevírání obálek  
s nabídkami a hodnocení nabídek**

Vážená paní, vážený pane,

dovoluji si Vám oznámit Vaše jmenování členem pracovní skupiny k otevírání obálek s nabídkou kupní ceny.

| Členové komise |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 1              | Ing. Igor Hendrych, PhDr., PhD. |
| 2              | Mgr. Bc. Pavel Vítavský         |
| 3              | Ing. Radka Honková              |

**Jednání pracovní skupiny pro otevírání obálek s nabídkami se koná dne 4.10.2021  
v 9.00 hodin v sídle zadavatele, Horní náměstí 69**

V Opavě dne 30.9.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "R. Honková".

Ing. Radka Honková  
vedoucí oddělení správy a evidence pozemků



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

Právnícká osoba

Fyzická osoba

|                              |                            |                                  |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>Jméno</b> [redacted]      | <b>Příjmení</b> [redacted] |                                  |
| <b>Titul před</b> [redacted] | <b>Titul za</b> [redacted] | <b>Datum narození</b> [redacted] |

Adresa trvalého pobytu

|                                   |                                 |                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ulice</b> [redacted]           | <b>Číslo popisné</b> [redacted] | <b>Číslo orientační</b> [redacted] |
| <b>Část obce</b> <b>Předměstí</b> | <b>Obec</b> <b>Opava</b>        | <b>PSČ</b> <b>746 01</b>           |
| <b>Telefon</b> [redacted]         | <b>E-mail</b> [redacted]        | <b>Dat. schránka</b> [redacted]    |

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

|                                   |                                 |                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ulice</b> [redacted]           | <b>Číslo popisné</b> [redacted] | <b>Číslo orientační</b> [redacted] |
| <b>Část obce</b> <b>Předměstí</b> | <b>Obec</b> <b>Opava</b>        | <b>PSČ</b> <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 841/3 | m <sup>2</sup> 44 382 | kultura trvalý travní porost | Katastr Komárov u Opavy |
| 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.):

Nabídka k záměru prodeje části pozemku, v katastrálním území Komárov u Opavy, na základě rozhodnutí rady města Opava ze dne 21. 7. 2021 dle ust. § 39 odst. 1, zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Nabídka kupní ceny: 675,97 Kč/m<sup>2</sup>. Celková kupní cena 30 000 900,00 Kč.

### 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.

Rybka Building, a.s.  
Kostelní 733/2b  
747 21 Kravaře u Hlučína  
www.rykabuilding.cz

**Magistrát města Opavy  
Horní náměstí 382/69  
Město  
746 01 Opava**

**Zájem o koupi parcely číslo:  
841/3, Katastrální území: Komárov u Opavy [711845]**

Potvrzujeme tímto dokumentem náš zájem o koupi parcely:

**Parcelní číslo: 841/3,**

**Obec: Opava [505927]**

**Katastrální území: Komárov u Opavy [711845]**

**Číslo LV: 503**

**Výměra [m2]: 44454**

**Vlastnické právo Podíl**

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

**Naše nabídková cena za 1m2 činí =660,-Kč. Slovy šestsetšedesát Korun Českých**

Nákup však podmiňujeme tím, že musí být vyřešena aktuální situace s vodovodní přípojkou na hranici pozemku. Vlastník a provozovatel vodovodního řádu SmVak nás informoval o tom, že vodovodní řád musí prověřit a provést tlakovou zkoušku zda kapacitně bude zajištěna voda pro parcelu 841/3 pro množství RD uvedených ve studii, případně větší množství domů. Dle zjištění provozovatele je vodovodní řád zastaralý a podle předběžné zprávy bude muset být provedena rekonstrukce vodovodního řádu v délce cca 250 m od přípojného místa k hranici parcely 841/3. Technickou zprávu od provozovatele SmVak nám bude dodána do cca 15.11.2021. Eventuální nákup tedy podmiňujeme, že bude zajištěn vodovodní řád a dostatečná kapacita pro budoucí RD.

Dále informujeme, že pokud se společnost Rybka Building, a.s. stane vítězem výběrového řízení výše uvedených pozemků bude pro tento obchodní případ založeno samostatné SPV, které výše uvedené pozemky koupí.

S přátelským pozdravem

V Ostrava 29.9.2021

Richard Hofer  
jednatel



**Magistrát města Opavy**  
Odbor majetku města  
Horní náměstí 382/69  
746 01 Opava

Vyřizuje: Zuzana Čagánková, tel. +420 778 427 988

V Bruntále dne 30. 9. 2021

**Věc: Nabídka na koupi pozemku**

Vážení,

na základě oznámení záměru prodeje části pozemku parc. č. 841/3 – trvalý travní porost, katastrální území Komárov u Opavy, tímto podáváme nabídku ve výši **655 Kč/m<sup>2</sup>**.

S přátelským pozdravem

Ing. Marek Němec  
jednatel společnosti



MAREOS s. r. o.,

No.1

Krnovská 5\*,  
792 01 BRUNTÁL.

TEL.: +420 554 716 727 . FAX: +420 554 716 484

EMAIL: info@mareos.cz . WEB: www.mareos.cz

IČO: 28630211 DIČ: CZ28630211

Statutární město Opava  
Horní náměstí 382/69  
746 01 Opava – Město



|                 |              |          |
|-----------------|--------------|----------|
| MAGISTRÁT MĚSTA |              | ST. 1332 |
| Opava           |              | JK       |
| Dodk.           | 02. 03. 2021 | JK       |
| Č.j.            | 26012/2021   | JK       |
| Přílohy         | Podpis       |          |

Vážení,

v úvodu našeho dopisu se omlouváme, pokud Vás obtěžujeme, není to naším záměrem.

Důvodem k jeho napsání je skutečnost, že bychom s Vámi rádi jednali ohledně možnosti prodeje pozemku, konkrétně parc. č. 841/3 v Opavě, v části Komárov u Opavy.

Neznáme Vaše záměry s touto nemovitostí, rádi bychom je proto s Vámi probrali.

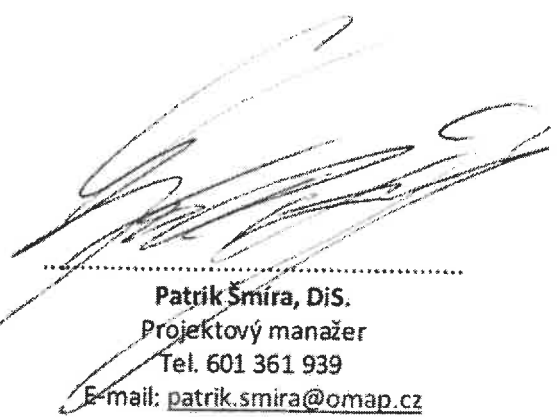
Cena, kterou za tento pozemek nabízíme je 20 000 000, - Kč, případně cena k jednání. Navrhujeme, aby Kupní cena byla splatná v případě vydání Územního souhlasu na inženýrské síti.

Budeme moc rádi, když se na nás obrátíte, sejdeme se, a celou věc spolu projednáme.

V případě, že nemáte o prodej pozemku zájem, berte prosím tento dopis za bezpředmětný.

Se srdečným pozdravem,

V Opavě dne 24. 2. 2021



.....  
**Patrik Šmíra, DiS.**  
Projektový manažer  
Tel. 601 361 939  
E-mail: [patrik.smira@omap.cz](mailto:patrik.smira@omap.cz)



**OMAP ESTATE s.r.o.**

Dolní náměstí 304/22  
Opava 746 01

IČ: 04886780

☎ (+420) 731 285 553  
✉ [omapestate@omap.cz](mailto:omapestate@omap.cz)

[www.omap.cz](http://www.omap.cz)

Společnost OMAP ESTATE s.r.o. je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Olomouci, oddíl C,ložka 69491. Společnost je také registrována u Úřadu



| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ |                |                |                                |                                  |                |                |                                |                              |                          |   |                            |                                  |    |                  |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|---|----------------------------|----------------------------------|----|------------------|
| Dosavadní stav  |                |                |                                |                                  | Nový stav      |                |                                |                              |                          |   |                            |                                  |    |                  |
| Označení pozemku<br>parc. číslem                            | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Označení pozemku<br>parc. číslem | Výměra parcely |                | Druh pozemku<br>Způsob využití | Typ stavby<br>Způsob využití | Zpús.<br>určení<br>výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů                      |                            |                                  |    |                  |
|   | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                                  | ha             | m <sup>2</sup> |                                |                              |                          | Díl přechází z pozemku<br>označeného v<br>katastru<br>nemovitostí | Číslo listu<br>vlastnictví | Výměra dílu<br>ha m <sup>2</sup> |    | Označení<br>dílu |
| 841/3   | 4              | 44 54          | travní p.                      | 841/3                            | 4              | 43 82          | travní p.                      |                              | 0                        |   |                            |                                  |    |                  |
|   | 4              | 44 54          |                                | 841/55                           |                | 72             | ostat. pl.<br>jiná plocha      |                              | 2                        | 841/3   | 503                        |                                  | 72 |                  |
|   | 4              | 44 54          |                                |                                  | 4              | 44 54          |                                |                              |                          |   |                            |                                  |    |                  |

| Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu |    |          |                |    |                      |   |                       |          |        |                |                      |
|---|----|----------|----------------|----|----------------------|---|-----------------------|----------|--------|----------------|----------------------|
| Parcelní číslo podle katastru nemovitostí   |    | Kód BPEJ | Výměra         |    | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle katastru nemovitostí |                       | Kód BPEJ | Výměra |                | BPEJ na dílu parcely |
| zjednodušené evidence   | ha |          | m <sup>2</sup> | ha |                      | m <sup>2</sup>                            | zjednodušené evidence |          | ha     | m <sup>2</sup> |                      |
| 841/3   |    | 52714    | 3              | 84 | 73                   |   |                       |          |        |                |                      |
|   |    | 54811    |                | 59 | 09                   |   |                       |          |        |                |                      |

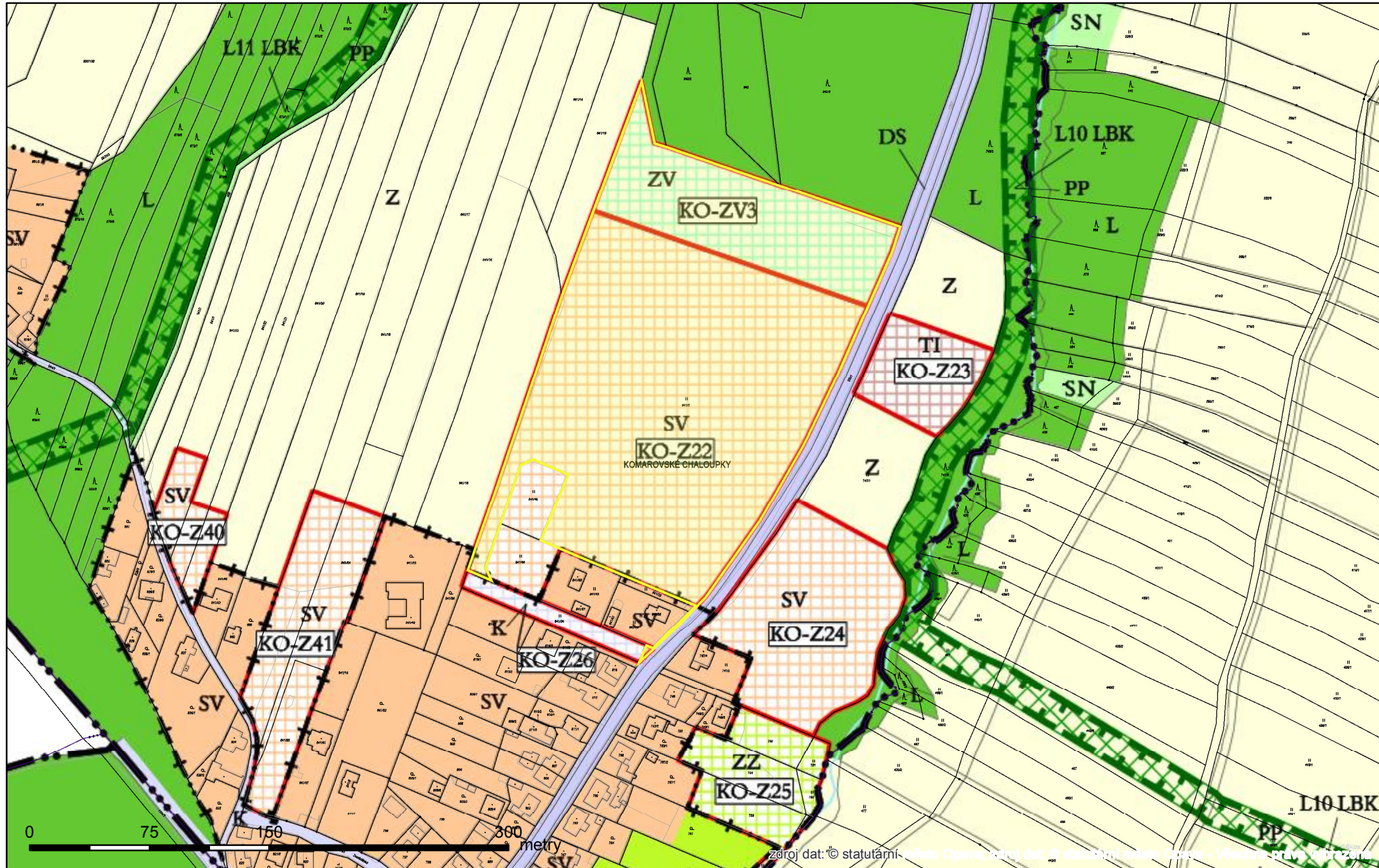
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br><b>pro</b><br>rozdělení pozemku   | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:                     |   | Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:                            |   |  |
|--|---|---|---|---|--|
|  | Jméno, příjmení: <b>Ing. Jiří Hlaváček</b>  |   | Jméno, příjmení: <b>Ing. Jiří Hlaváček</b>  |   |  |
|  | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>1558/1996</b> |   | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>1558/1996</b> |   |  |
|  | Dne: <b>14. června 2021</b> Číslo: <b>123/2021</b>                                |   | Dne: <b>25. 6. 2021</b> Číslo: <b>1123/2021</b>                                   |   |  |
| Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.  |   | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |   |   |  |
| Vyhotovitel: <b>GEOPORT, s.r.o.</b><br>Zápaloва 379/27, Opava,<br>IČO 27791645<br>Tel./Fax. : 553624799  |   | Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.   |   | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.                             |  |
| Číslo plánu: <b>1344-140/2021</b><br>Okres: <b>Opava</b><br>Obec: <b>Opava</b><br>Kat. území: <b>Komárov u Opavy</b><br>Mapový list: <b>Opava 7-7/22</b>                                       |   | KÚ pro Moravskoslezský kraj<br>KP Opava<br>Ing. Věra Lyková<br>PGP-1388/2021-806<br>2021.06.18 11:09:28 CEST    |   |  |  |
| Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>znaky z plastu, dř. kolíkem</b> |   |   |   |   |  |



Seznam souřadnic (S-JTSK)

| Číslo bodu | Souřadnice pro zápis do KN |            | Kód kv. | Poznámka      |
|------------|----------------------------|------------|---------|---------------|
|            | Y                          | X          |         |               |
| 120-313    | 492684.23                  | 1094398.48 | 4       | dř. kolík     |
| 120-317    | 492703.42                  | 1094418.78 | 4       | dř. kolík     |
| 870-2      | 492690.63                  | 1094404.07 | 3       | znak z plastu |
| 1          | 492689.83                  | 1094404.41 | 4       | znak z plastu |







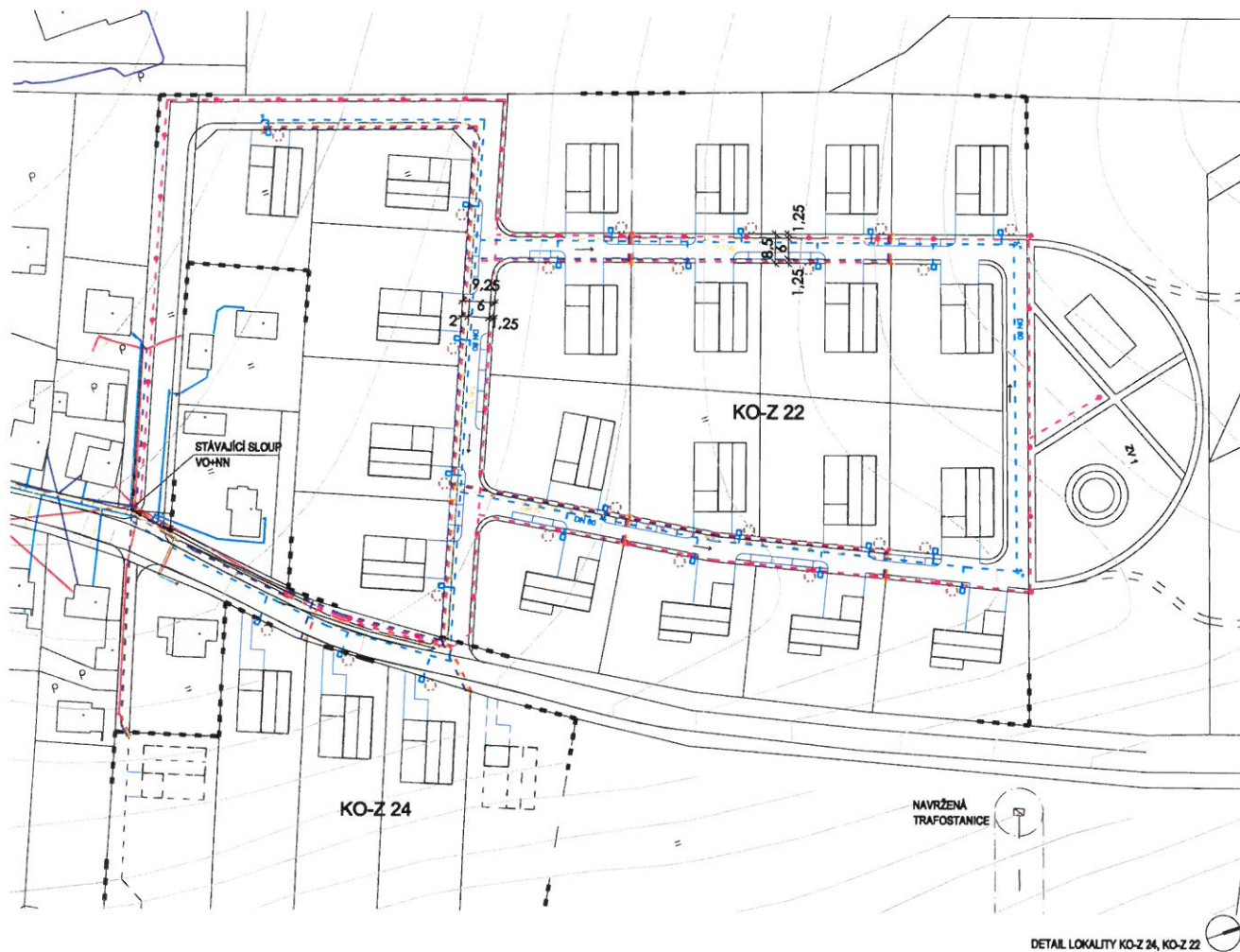
**LEGENDA**

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- Vrstevnice stávajícího terénu
- HRANICE PARCEL DLE KM
- - - - - OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE III. TŘÍDY
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA - 50 M
- NAVRŽENÉ OBJEKTY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
- ▨ SOUKROMÁ ZELEŇ
- ▨ VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ▨ NAVRŽENÉ KOMUNIKACE-ZVÍČNÝ POVRCH
- ▨ NAVRŽENÝ CHODNÍK A VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- ▨ NAVRŽENÉ KOMUNIKACE-BETONOVÁ DLAŽBA
- STÁVAJÍCÍ STROMY
- NAVRŽENÉ STROMY

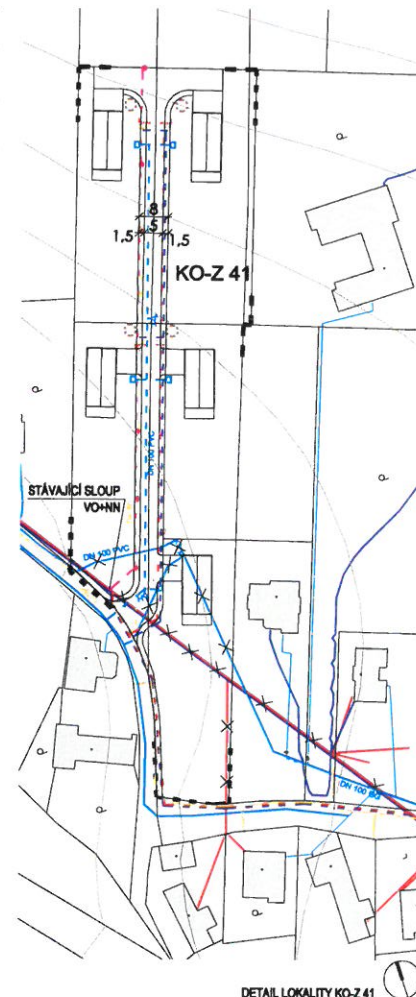
**POZN.1** PARCELY VYUŽITELNÉ V PŘÍPADĚ UDĚLENÍ VÝJIMKY V OCHRANNÉM PÁSMU LESA ZA SPLNĚNÍ PODMÍNEK ÚZEMNÍHO PLÁNU







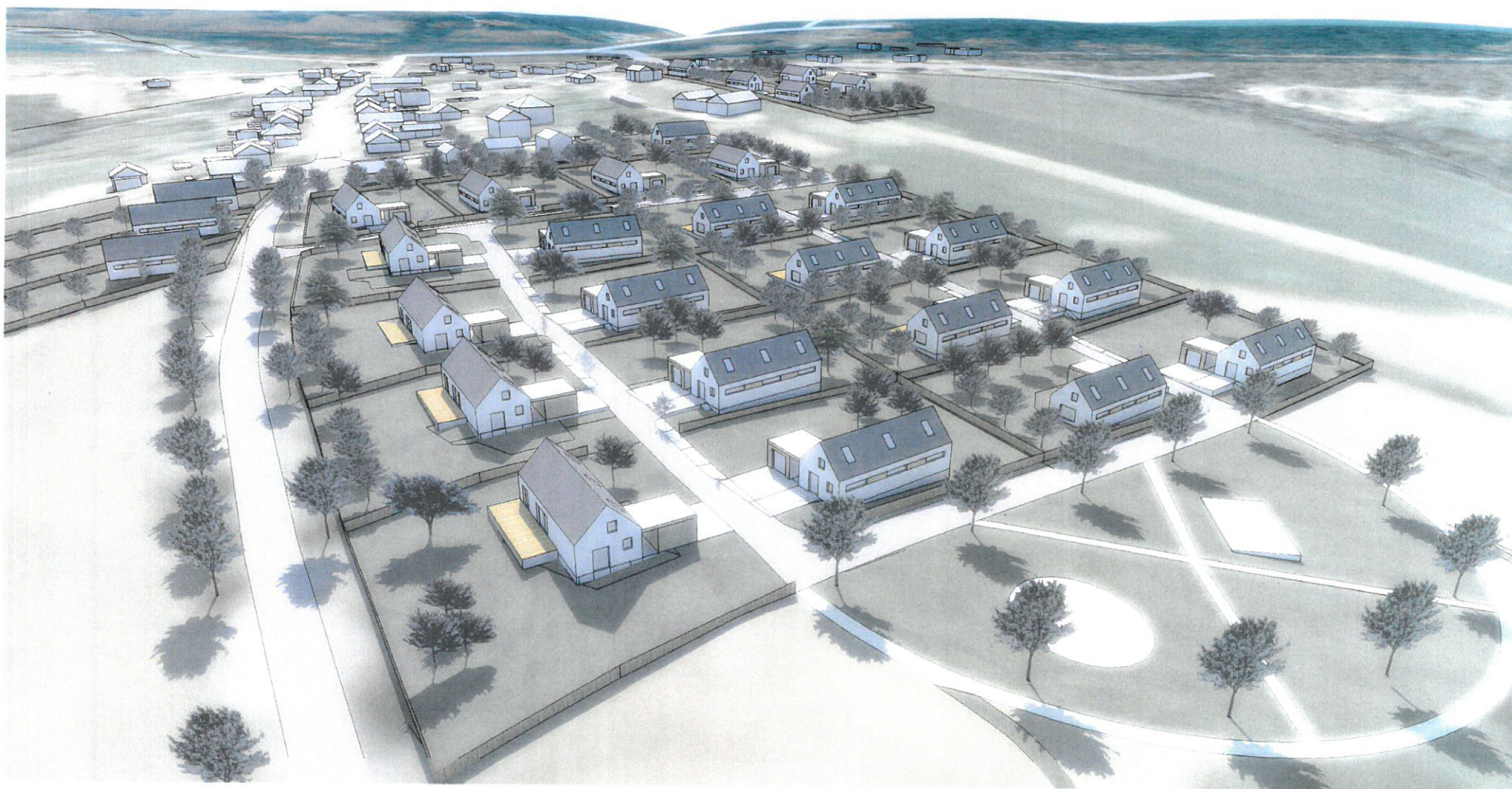
DETAIL LOKALITY KO-Z 24, KO-Z 22



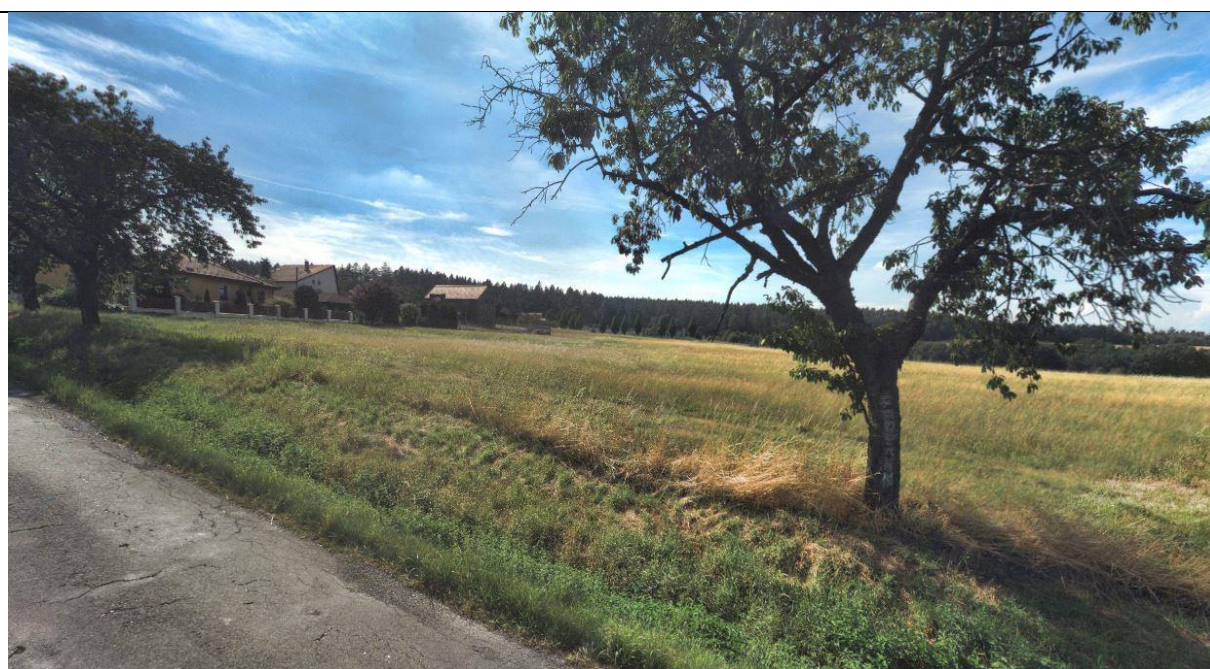
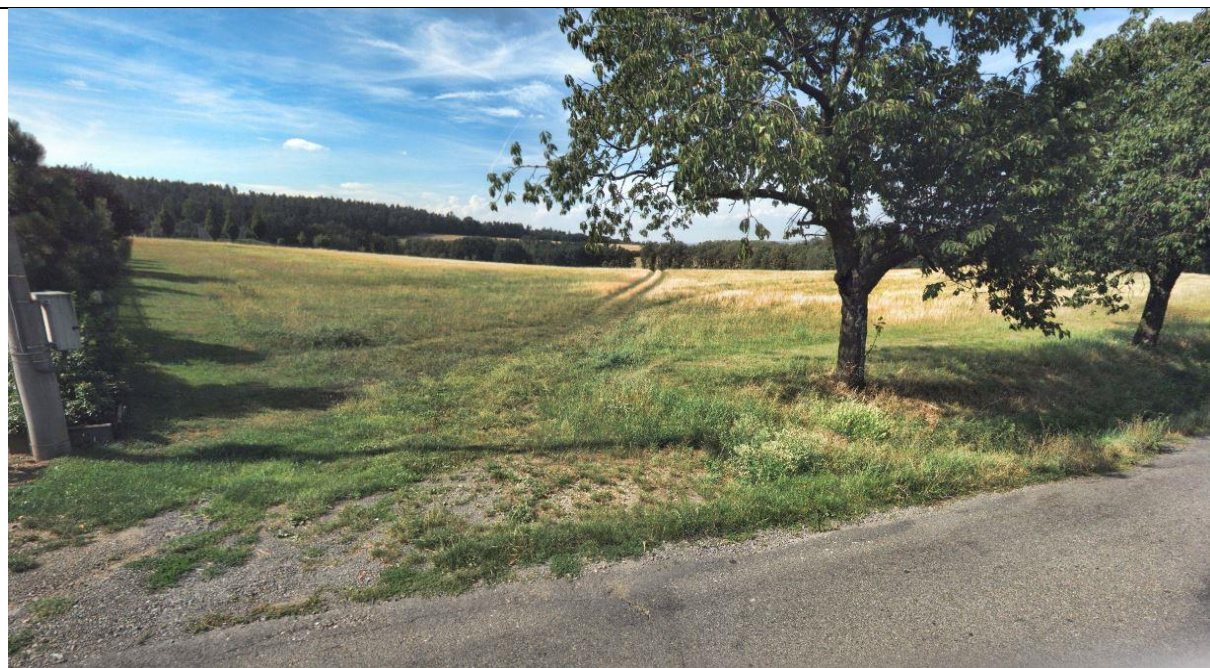
DETAIL LOKALITY KO-Z 41

**LEGENDA:**

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- [Symbol] STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA/ NAVRŽENÉ OBJEKTY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- [Symbol] KATASTR
- STÁVAJÍCÍ ROZVOD ELEKTRINY - NN
- STÁVAJÍCÍ ROZVOD ELEKTRINY - VN
- STÁVAJÍCÍ ROZVOD ELEKTRINY - VO
- STÁVAJÍCÍ ROZVOD PLYNU - STL
- STÁVAJÍCÍ ROZVOD SDĚLOV, KABELU
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- RUŠENÁ TRASA ROZVODU NN, SLP, VODY
  
- NAVRŽENÝ ROZVOD ELEKTRINY - NN
- NAVRŽENÝ ROZVOD ELEKTRINY - VN + OCHRANNÉ PÁSMO / NAVRŽ. TB
- NAVRŽENÝ ROZVOD ELEKTRINY - VO + NAVRŽ. UMÍSTĚNÍ LAMP VO
- NAVRŽENÝ ROZVOD PLYNU - STL
- NAVRŽENÝ ROZVOD SDĚLOV, KABELU
- NAVRŽENÝ VODOVOD + VODOMĚRNÁ ŠACHTA
- NAVRŽENÝ HYDRANT
- NAVRŽENÁ KANALIZAČNÍ JÍMKA K VYVÁŽENÍ



**Foto pozemku parc.č. 841/3, k.ú. Komárov u Opavy**




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 | Zpus. určení výměr     | Porovnání se stavem evidence právních vztahů             |  |                         |             |  |               |  |  |  |  |    |
|                               | Způsob využití |                |              |                               | Způsob využití |   |              |            |                        | Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí |  | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu |  | Označení dílu |  |  |  |  |    |
|                               | ha             | m <sup>2</sup> |              | ha                            | m <sup>2</sup> |   |              |            | ha                     | m <sup>2</sup>   |  |                         |             |  |               |  |  |  |  |    |
| 841/3                         | 4              | 44             | 54           | travní p.                     | 841/3          | 4 | 43           | 82         | travní p.              |  |  |                         |             |  |               |  |  |  |  |    |
|                               |                |                |              |                               | 841/55         |   |              | 72         | ostat. pl. jiná plocha |  |  |                         | 503         |  |               |  |  |  |  | 72 |
|                               | 4              | 44             | 54           |                               |                | 4 | 44           | 54         |                        |  |  |                         |             |  |               |  |  |  |  |    |

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

| Parcelní číslo podle |                       | Kód BPEJ | Výměra |                |    | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle |                       | Kód BPEJ | Výměra |                | BPEJ na dílu parcely |
|----------------------|-----------------------|----------|--------|----------------|----|----------------------|----------------------|-----------------------|----------|--------|----------------|----------------------|
| katastru nemovitostí | zjednodušené evidence |          | ha     | m <sup>2</sup> |    |                      | katastru nemovitostí | zjednodušené evidence |          | ha     | m <sup>2</sup> |                      |
| 841/3                |                       | 52714    | 3      | 84             | 73 |                      |                      |                       |          |        |                |                      |
|                      |                       | 54811    |        | 59             | 09 |                      |                      |                       |          |        |                |                      |

| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br>pro<br>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: 14. června 2021 Číslo: 123/2021                                       |   | Dne: 25. 6. 2021 Číslo: 1123/2021  |  |
| Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.  |  | Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |  |  |
| Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o.<br>Zacpalova 379/27, Opava,<br>IČO 27791645<br>Tel./Fax. : 553624799  |  | Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.   |  |  |
| Číslo plánu: 1344-140/2021<br>Okres: Opava<br>Obec: Opava<br>Kat. území: Komárov u Opavy<br>Mapový list: Opava 7-7/22<br>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu, dř. kolíkem |  | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.   |  |  |
|  |  | KÚ pro Moravskoslezský kraj<br>KP Opava<br>Ing. Věra Lyková<br>PGP-1388/2021-806<br>2021.06.18 11:09:28 CEST    |  |  |
|  |  |                            |  |  |



Seznam souřadnic (S-JTSK)

| Číslo bodu | Souřadnice pro zápis do KN |            | Kód kv. | Poznámka      |
|------------|----------------------------|------------|---------|---------------|
|            | Y                          | X          |         |               |
| 120-313    | 492684.23                  | 1094398.48 | 4       | dř. kolík     |
| 120-317    | 492703.42                  | 1094418.78 | 4       | dř. kolík     |
| 870-2      | 492690.63                  | 1094404.07 | 3       | znak z plastu |
| 1          | 492689.83                  | 1094404.41 | 4       | znak z plastu |



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 474-15/20**

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 841/3 - trvalý travní porost v k.ú. Komárov u Opavy, obec Opava,  
okres Opava, kraj Moravskoslezský

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Opava,  
IČ: 00300535  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

**Účel znaleckého posudku:**

ocenění cenou administrativní a obvyklou

**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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4.12.2020 znalecký posudek vypracovala:**

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

Počet stran 17 včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 8.12.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění pozemku p.č. 841/3 v k.ú. Komárov u Opavy, a to cenou administrativní a cenou obvyklou.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 841/3  
Adresa předmětu ocenění: Komárovské Chaloupky  
LV: 503  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Komárov u Opavy  
Počet obyvatel: 56 638  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 076,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2020.

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

Informace z Katastru nemovitostí LV č. 503 pro k.ú. Komárov u Opavy  
Územní plán Statutárního města Opava  
Územní studie v zastavitelných plochách KO-Z22, ZO-Z24 a KO-Z41 v části Komárovské Chaloupky z 9/2019 vypracovaná MY 3 Architekti  
Objednávka č. O/MMI/0958/2020

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

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava,

podíl 1 / 1

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Komárov u Opava, části Komárovské Chaloupky, vlevo od komunikace směrem ke Komárovu.

V Katastru nemovitostí je pozemek p.č. 841/3 vedený jako trvalý travní porost a jeho výměra je 44 454 m<sup>2</sup>. Dle Územního plánu je část pozemku o velikosti cca 34 370 m<sup>2</sup> určena pro zastavění smíšenou obytnou výstavbou venkovského typu (SV) a část o velikosti cca 10 084 m<sup>2</sup> pro využití jako plochy veřejné zeleně (VZ). Části pozemku s různým způsobem využití nejsou přesně vymezeny geometrickým plánem, jejich velikost byla stanovena přibližně pomocí nástroje pro měření vzdáleností a ploch v internetové aplikaci Územního plánu.

Na pozemek zasahuje ochranné pásmo komunikace. Na pozemku dále vážnou věcná břemena vedení včetně ochranného pásma, a to věcné břemeno vedení NN pro oprávněného ČEZ Distribuce a.s. dle GP č. 1014-324/2010 a 1113-16/2014 a věcné břemeno vedení kanalizační a vodovodní přípojky pro oprávněného Ing. Ondřej Macháč dle GP 1074-314/2012. Znalci nebyly k dispozici uvedené GP vymezující věcná břemena, proto byla jejich existence zohledněna jen obecně.

Na pozemku jsou dva typy BPEJ. Při ocenění části ZV cenou administrativní byla výměra pozemků v jednotlivých druzích BPEJ stanovena odhadem v poměru 20% BPEJ 54811 a 80% BPEJ 52714.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Cena administrativní
  - 1.1. Pozemek p.č. 841/3 - část ZV
  - 1.2. Pozemek p.č.841/3 - část SV
2. Cena obvyklá (tržní)
  - 2.1. Pozemek p.č. 841/3 - část ZV
  - 2.2. Pozemek p.č.841/3 - část SV

## **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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Poptávka je vyšší než nabídka  | III       | 0,01                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

## Index polohy

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

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)   | IV  | -0,08          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci  | II  | -0,10          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci   | III | -0,02          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce   | II  | -0,03          |
| 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           |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,818}$$

### 1.1. Pozemek p.č. 841/3 - část ZV

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|   |          |
|---|----------|
| Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území: | 200,00%  |
| Celková úprava ceny:                        | 200,00 % |

| Název                              | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| trvalý travní porost               | 841/3          | 52714 | 8 067                    | 3,96                    | 200,00     | 11,88                   | 95 835,96         |
| trvalý travní porost               | 841/3          | 54811 | 2 017                    | 5,44                    | 200,00     | 16,32                   | 32 917,44         |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 |                |       |                          |                         |            |                         |                   |
| Celkem:                            |                |       | 10 084 m <sup>2</sup>    |                         |            |                         | <b>128 753,40</b> |

**Pozemek p.č. 841/3 - část ZV - zjištěná cena celkem = 128 753,40 Kč**

## 2. Pozemek p.č.841/3 - část SV

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,810$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | $P_i$ |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00  |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Vlivy snižující cenu - věcná břemena vedení, ochranné pásmo komunikace | I   | -0,10 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 0,900 * 0,810 = 0,736$$

**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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 2 - bez sítí  | 1 076,-                         | 0,736 | 0,800 | 633,55                         |

| Typ   | Název                | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]               |
|---|----------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| § 4 odst. 2 - bez sítí                                    | trvalý travní porost | 841/3          | 34 370                   | 633,55                          | 21 775 113,50           |
| Stavební pozemek - celkem                                 |                      |                | 34 370                   |                                 | <b>21 775 113,50</b>    |
| <b>Pozemek p.č.841/3 - část SV - zjištěná cena celkem</b> |                      |                |                          | =                               | <b>21 775 113,50 Kč</b> |

## 2. Cena obvyklá (tržní)

### Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány pozemky - louky resp. pozemky určené k zastavění rodinnými domy v okrese Opava resp. v okolí města Opava. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

Pro ocenění části ZV :

- K1 - hodnotí polohu v okrese vzhledem k cenové mapě zemědělských pozemků
- K2 - hodnotí velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku
- K4 - hodnotí ostatní vlivy např. kvalitu nabídky, možnost využití a obhospodařování a pod.

- Pro ocenění části ZV :

- K1 - hodnotí polohu vzhledem okrese
- K2 - hodnotí velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - hodnotí ostatní vlivy např. kvalitu nabídky, možnost zastavění a využití pozemku, apod.

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

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňuje zejména odpočet poplatků a provizí nebo snížení ceny při vyjednávání.

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

### 2.1. Pozemek p.č. 841/2 – část ZV

#### Přehled porovnávaných pozemků

|                          |  |                               |
|--------------------------|--|-------------------------------|
| <b>A)</b>                |  |                               |
| Nemovitost:              | <b>pozemek</b>   | <b>Vřesina</b>                |
| Plocha pozemku:          |  | <b>1739 m<sup>2</sup></b>     |
| Cena za nemovitost:      |  | <b>45,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Popis nemovitosti:       | louka, částečně zalesněná, cena včetně, vč. právního servisu, poplatků a DPH |                               |
| Hodnocení: (koeficienty) | <i>redukce pramene ceny 0,90</i>   |                               |
|                          | K1 lokalita  | 0,90                          |
|                          | K2 vliv velikosti a tvaru  | 1,00                          |
|                          | K3 přístup   | 0,80                          |
|                          | K4 hodnocení znalce  | 1,00                          |
| Výsledný koeficient KC:  |  | <b>0,72</b>                   |
| Jenotková cena :         | 45,00  | Kč/m <sup>2</sup>             |
| Upravená jedn. cena:     | <b>56,25</b>   | <b>Kč/m<sup>2</sup></b>       |

zdroj:www.sreality.cz

**B)**Nemovitost: **pozemek Jelenice**Plocha pozemku: **7331 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **60,00 Kč/m<sup>2</sup>**Popis nemovitosti: **pozemek louky, dobře přístupný z obou stran, možno oplotit, zahrada nebo pastvina, cena za nemovitost**

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny* 0,95

K1 lokalita 0,90

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup 1,00

K4 hodnocení znalce 1,00

Výsledný koeficient KC: **0,90**Jenotková cena : 60,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **63,33 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**C)**Nemovitost: **pozemek Vršovice**Plocha pozemku: **5259 m<sup>2</sup>**Cena za nemovitost: **45,00 Kč/m<sup>2</sup>**Popis nemovitosti: **louky, dobrý přístup, cena bez provize, vč. právního servisu, poplatků a DPH**

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny* 0,90

K1 lokalita 0,90

K2 vliv velikosti a tvaru 1,00

K3 přístup 0,90

K4 hodnocení znalce 1,00

Výsledný koeficient KC: **0,81**Jenotková cena : 45,00 Kč/m<sup>2</sup>Upravená jedn. cena: **50,00 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: www.sreality.cz

**Porovnání cen**

| označení      | lokalita | výměra | upravená jednotková cena |
|---------------|----------|--------|--------------------------|
| A             | Vřesina  | 1739   | 56,25 Kč                 |
| B             | Jelenice | 7331   | 63,33 Kč                 |
| C             | Vršovice | 5259   | 50,00 Kč                 |
| Součet        |          |        | 169,58 Kč                |
| Průměrná cena |          |        | 56,53 Kč                 |

Průměrná jednotková cena pozemku 56,53 Kč/m<sup>2</sup>



## Výpočet ceny pozemku

Průměrná jednotková cena: 56,53 Kč/m<sup>2</sup>

Výměra pozemku: 10 084 m<sup>2</sup>


$$10\,084\text{ m}^2 \times 56,53\text{ Kč/m}^2 = 570\,048,52\text{ Kč}$$

**Pozemek p.č. 841/3 část ZV – stanovená obvyklá (tržní) cena = 570 048,52 Kč**


## 2.2. Pozemek p.č. 841/3 část SV

### Přehled porovnávaných pozemků

|                          |  |                         |
|--------------------------|--|-------------------------|
| <b>A)</b>                |  |                         |
| Nemovitost:              | <b>pozemek</b>   | <b>Pustá polom</b>      |
| Plocha pozemku:          | <b>3 810 m<sup>2</sup></b>   |                         |
| Cena za nemovitost:      | <b>563,00 Kč/m<sup>2</sup></b>   |                         |
| Popis nemovitosti:       | pro RD, zastavitelná 1/3, IS dostupné, mimo kanalizace, nezpevněná komunikace, cena vč.provize |                         |
| Hodnocení: (koeficienty) |  |                         |
|                          | <i>redukce pramene ceny</i>  | 0,95                    |
| K1                       | lokalita   | 1,00                    |
| K2                       | vliv velikosti a tvaru   | 1,10                    |
| K3                       | přístup a IS   | 1,00                    |
| K4                       | hodnocení znalce   | 0,70                    |
| Výsledný koeficient KC:  |  | <b>0,77</b>             |
| Jenotková cena :         | 563,00   | Kč/m <sup>2</sup>       |
| Upravená jedn. cena:     | <b>694,61</b>  | <b>Kč/m<sup>2</sup></b> |
|                          |  | zdroj: sreality.cz      |



|                          |   |                         |
|--------------------------|---|-------------------------|
| <b>B)</b>                |   |                         |
| Nemovitost:              | <b>pozemek</b>  | <b>Jakubčovice</b>      |
| Plocha pozemku:          | <b>5 358 m<sup>2</sup></b>  |                         |
| Cena za nemovitost:      | <b>784,00 Kč/m<sup>2</sup></b>  |                         |
| Popis nemovitosti:       | pro RD, IS dostupné, využití pro bydlení i podnikání, komunikace, cena vč.provize |                         |
| Hodnocení: (koeficienty) |   |                         |
|                          | <i>redukce pramene ceny</i>   | 0,95                    |
| K1                       | lokalita  | 1,00                    |
| K2                       | vliv velikosti a tvaru  | 1,10                    |
| K3                       | přístup a IS  | 1,00                    |
| K4                       | hodnocení znalce  | 0,80                    |
| Výsledný koeficient KC:  |   | <b>0,88</b>             |
| Jenotková cena :         | 784,00  | Kč/m <sup>2</sup>       |
| Upravená jedn. cena:     | <b>846,36</b>   | <b>Kč/m<sup>2</sup></b> |
|                          |   | zdroj: sreality.cz      |



**C)**

Nemovitost: **pozemek Hrabyně**  
 Plocha pozemku: **1 108 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **1 697,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro RD, studna, el. na hranic, IS dostupné, cena včetně provize

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 0,95*

|    |                        |      |
|----|------------------------|------|
| K1 | lokality               | 1,20 |
| K2 | vliv velikosti a tvaru | 1,10 |
| K3 | přístup a IS           | 1,10 |
| K4 | hodnocení znalce       | 1,20 |

Výsledný koeficient KC: **1,74**



Jenotková cena : 1 697,00 Kč/m<sup>2</sup>  
 Upravená jedn. cena: **926,52 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: sreality.cz

**D)**

Nemovitost: **pozemek Domoradovice**  
 Plocha pozemku: **1 311 m<sup>2</sup>**  
 Cena za nemovitost: **740,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Popis nemovitosti: pro RD a zahradu, vrtaná studna, el. bez plynu a kanalizace, nezpevněná komunikace, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty)

*redukce pramene ceny 1,00*

|    |                        |      |
|----|------------------------|------|
| K1 | lokality               | 0,90 |
| K2 | vliv velikosti a tvaru | 1,10 |
| K3 | přístup a IS           | 1,10 |
| K4 | hodnocení znalce       | 0,80 |

Výsledný koeficient KC: **0,87**



Jenotková cena : 740,00 Kč/m<sup>2</sup>  
 Upravená jedn. cena: **850,57 Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj:sreality.cz

**Porovnání cen**

| označení      | lokality     | výměra | upravená jednotková cena |
|---------------|--------------|--------|--------------------------|
| A             | Pustá polom  | 3 810  | 694,61 Kč                |
| B             | Jakubčovice  | 5 358  | 846,36 Kč                |
| C             | Hrabyně      | 1 108  | 926,52 Kč                |
| D             | Domoradovice | 1 311  | 850,57 Kč                |
| Součet        |              |        | 3 318,07 Kč              |
| Průměrná cena |              |        | 829,52 Kč                |

Průměrná jednotková cena pozemku 829,52 Kč/m<sup>2</sup>

### **Výpočet ceny pozemku**

Průměrná jednotková cena: 829,52 Kč/m<sup>2</sup>

Výměra pozemku: 34 370 m<sup>2</sup>

$$34\,370\text{ m}^2 \times 829,52\text{ Kč/m}^2 = 28\,510\,602,40\text{ Kč}$$

**Pozemek p.č. 841/3 část SV – stanovená obvyklá (tržní) cena = 28 510 602,40 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **1. Cena administrativní**

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Pozemek p.č. 841/3 – část ZV | 128 753,40 Kč    |
| Pozemek p.č. 841/3 – část SV | 21 775 113,50 Kč |
| Celkem                       | 21 903 866,90 Kč |

**Výsledná administrativní cena pozemku po zaokrouhlení dle § 50 21 903 870,00 Kč**

*Slovy: Dvacetjedenmiliondevětsettřítisíceosmsetsedmdesát korun českých*

### **2. Cena obvyklá (tržní)**

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Pozemek p.č. 841/3 – část ZV | 570 048,52 Kč    |
| Pozemek p.č. 841/3 – část SV | 28 510 602,40 Kč |
| Celkem                       | 29 080 650,92 Kč |

**Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 29 080 650,00 Kč**

*Slovy: Dvacetdevětmilionůosmdesáttisícšestsetpadesát korun českých*

V Opavě 8.12.2020

Ing. Jana Kašparová  
Vaničkova 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. 474-15/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202015.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

|  | počet stran |
|--|-------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 503 | 2           |
| Kopie katastrální mapy                     | 1           |
| Územní plán, Mapa BPEJ                     | 1           |
| Mapa oblasti, Ortofotomapa                 | 1           |