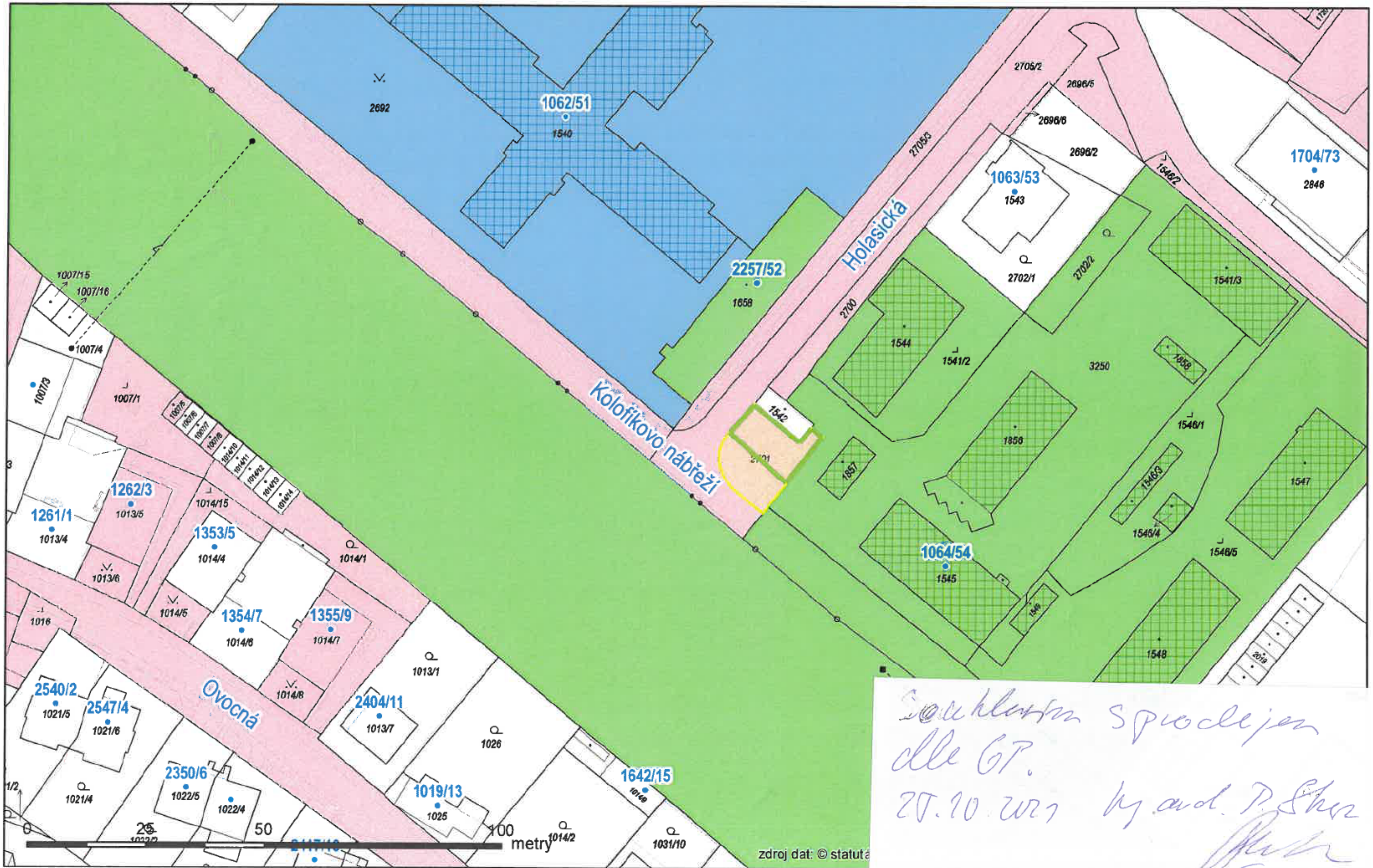
Opava

Aktuální mapa

1:1 000

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



Souhlasím s prodejem dle GP.
25.10.2021 Mgr. art. P. Sk...

Dalibor Majdanics

www.opava-city.cz/mapy

DOŠLO DNE: 8.9.2021 ČÍSLO JEDNACÍ: 16757/2021

Žadatel: **ČEZ Distribuce, a.s.**

Sídlo: Teplická 8, Děčín

Věc: Prodej části pozemku parc.č. 2701, ostatní plocha – ostatní komunikace, k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět a účel prodeje:

V roce 2018 byl ze strategických důvodu ZMO neschválen prodej celého pozemku parc.č. 2701, k.ú. Kateřinky u Opavy, o výměře 263 m2.
Tento pozemek byl společností ČEZ požadován za účelem rekonstrukce spínací stanice Kolofíkova – OP 0936, Opava na pozemku parc.č. 1542, k.ú. Kateřinky u Opavy.

Žadatel si podal za tímto účelem opětovnou žádost s tím rozdílem, že požaduje pouze část pozemku, dle dodaného GP označenou novým parc.č. 2701/2, o výměře 148 m2. Zde plánuje rozšíření spínací stanice, včetně vybudování příjezdové komunikace.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena: 222.000,- Kč, tj. 1.500,- Kč/m^2 (cena dle znaleckého posudku)
+ 4.500,- Kč (úhrada za vypracování znaleckého posudku)

Stanoviska:

MK: 22.11.2021 doporučuje prodej části pozemku

OHA: souhlasí s prodeje části pozemku

RMO: 8.12.2021 č.u. 3880/93 RM 21 2) schvaluje záměr prodeje

ZMO: 17.9.2018 č.u. 675/34 ZM 18 14b) neschvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 2701 – ostatní plocha, k.ú. Kateřinky u Opavy

Zveřejnění: č. 787/21 (od 9.12.2021 do 28.12.2021) – dle zákresu v mapě
č. 573/22 (od 26.9.2022 do 12.10.2022) – dle přiloženého GP

Poznámky:

Ginis: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

MMOPP00LY5HR

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**
Variabilní symbol:	**9007106553**
Zastoupen:	**Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem**
ID datové schránky:	**5eabx4t**
Kupující:	**ČEZ Distribuce, a. s.**
Se sídlem:	**Děčín-Děčín IV–Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02**
IČ, DIČ:	**24729035; CZ24729035**
Zastoupen:	**Ing. Milanem Kinclem, na základě Pověření ze dne 30.03.2022**
Zapsán:	**v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145**
ID datové schránky:	**v95uqfy**

Článek II. **Úvodní ustanovení**

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2701**, ostatní plocha, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále jen „**pozemek parc. č. 2701**").
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3381-171/2021, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**"), byla z pozemku parc. č. 2701 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 2701/2**, o výměře 148 m^2, ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**").
3. Kupující je vlastníkem pozemku parc. č. St. 1542, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp/če technická vybavenost v katastrálním území Kateřinky u Opavy.
4. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku jako pozemku tvořícího funkční celek s předmětnou budovou - kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě.

Článek III. **Předmět smlouvy**

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek, tj. pozemek parc. č. 2701/2 v katastrálním území Kateřinky u Opavy 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 **222.000,- Kč**.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 760-7/2022 ze dne 22.03.2022 vyhotoveného znalcem Ing. Evou Podstufkovou (dále jen „**znalecký posudek**").

3. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je povinen uhradit prodávajícímu náklady na vypracování výše uvedeného znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**").
4. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou 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. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.
5. Kupní cenu ve výši 222.000,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.500,- Kč, tj. celkem **226.500,- Kč** zaplatí kupující prodávajícímu bezprostředně, nejpozději do sedmi dnů po oboustranném podpisu této smlouvy smluvními stranami 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 a po úhradě kupní ceny kupujícím prodávajícímu.
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 předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. 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.
4. 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.
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. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 26.09.2022 do 12.10.2022pod pořadovým číslem 573/22.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne .... usnesením .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

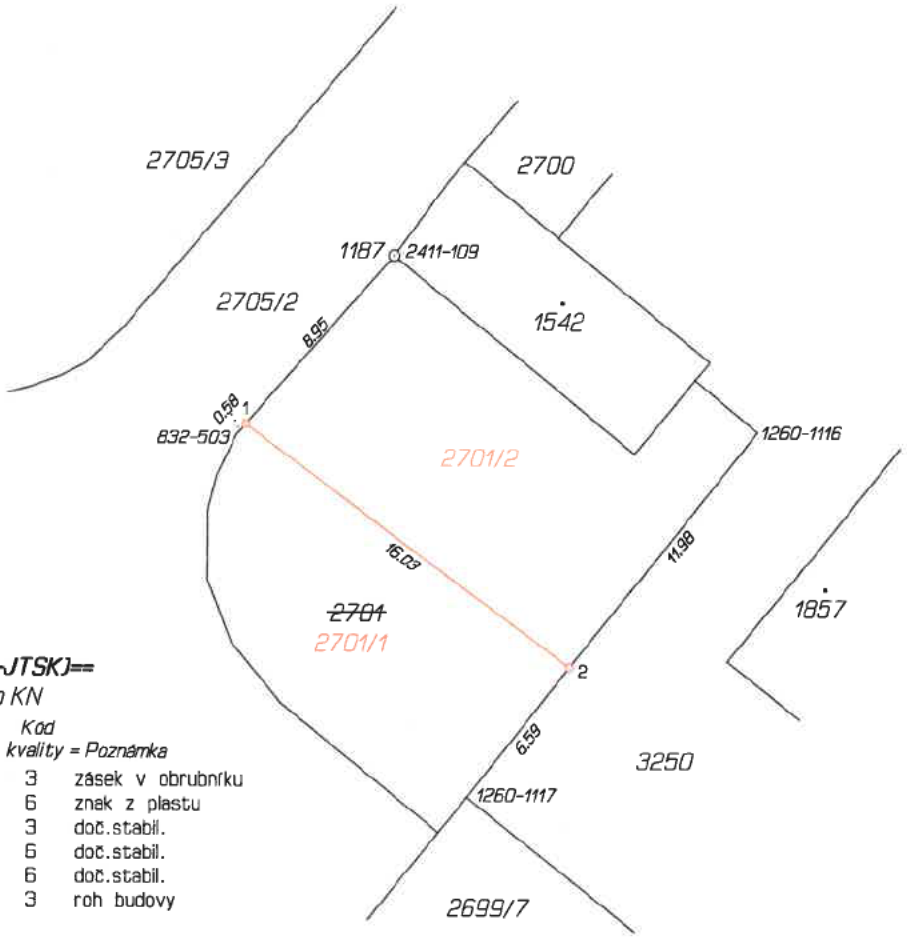
V Opavě dne .....

Za kupujícího:

Ing. Milan Kincl
na základě Pověření ze dne 30.03.2022

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
2701		2	63	ostat.pl. / ostat.komunikace	2701/1		1	15	ostat.pl. / ostat.komunikace		0	2701		1878		1	15	
					2701/2		1	48	ostat.pl. / ostat.komunikace		0	2701		1878		1	48	
		2	63				2	63										



== SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)==

Souřadnice pro zápis do KN

= ČÍSLO BODU	== Y ==========	X ====	Kód kvality	= Poznámka
1	495477.67	1088128.53	3	zásek v obrubníku
2	495464.82	1088138.21	6	znak z plastu
832- 503	495478.07	1088128.98	3	doč.stabil.
1260-1116	495457.39	1088128.79	6	doč.stabil.
1260-1117	495468.89	1088143.36	6	doč.stabil.
2411- 109	495471.81	1088121.82	3	roh budovy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
Jméno, příjmení:	*Ing. Jaroslav Kynčl*	Jméno, příjmení:	*Ing. Jaroslav Kynčl*
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	*2450/09*	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	*2450/09*
Dne: *16.06.2021*	Číslo: *166/2021*	Dne: *22.6.2021*	Číslo: *239/2021*
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	

Vyhotovitel: GeoPráce Opava s.r.o. Obloukova 298/24 746 01 Opava tel.: 553 621 943 IČ: 286 21 859

Číslo plánu:	*3381-171/2021*
Okres:	*Opava*
Obec:	*Opava*
Kat. území:	*Kateřinky u Opavy*
Mapový list:	*Opava 8-4/22*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Opava
Ing. Věra Lyková
PGP-1414/2021-806
2021.06.21 14:29:25 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Jaroslav KYNČL
Položka seznamu ČÚZK č. 2450/09 v rozsahu podle § 13, odst. 1 písm. a) zákona č. 200/1994 Sb.
úředně oprávněný zeměměřický inženýr

PRODEJ
RYB
Holasická

Chráněné

MMOPP00JCIDO

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Vltavský Pavel, Mgr. Bc.

Krnovská 71C
746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
podatelna -10-
Došlo: 08. 09. 2021
Č.j.: 108258/2021
Přílohy 3 / Poč. lis. 4
Spis. značka
Zpr.: HOKL.
St.zn/lh.

Sp. Zn. 16757/2021/MM

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE / LINKA	MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE
		Miloslava Dohnalová	Přerov 31.8.2021

Věc: Žádost o odkoupení části pozemku p.č. 2701 v k.ú. Kateřinky u Opavy.

Na základě proběhlých jednání se zástupcem ČEZ Distribuce, a.s panem Milanem Šťastným se na Vás opětovně obracíme se zdvořilou žádostí o odkoupení části pozemku p.č. 2701 v k.ú. Kateřinky u Opavy, nyní dle GP č.: 3381-171/2020 označené jako pozemek p.č. 2701/2 v katastru nemovitostí dosud nezapsaný, s následujícím zdůvodněním:

Plánované rozšíření spínací stanice Opava, Kolofíkova-OP_0936 včetně příjezdové komunikace.
Do stávající spínací stanice již není možné připojovat další odběry v tomto místě, neboť stanice je přetížená.
Z tohoto důvodu musí spínací stanice musí projít rekonstrukcí.

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

Miloslava Dohnalová
Technik majetkoprávních vztahů| Správa energetického majetku region Morava

DISTRIBUCE

ČEZ Distribuce, a. s.
Teplická 874/8, 405 02 Děčín
tel.: 581 104 230
mobil: 724 838 779
e-mail:Miloslava.dohnalova@cezdistribuce.cz
www.cezdistribuce.cz

[redacted]

Příloha: 1x GP č.: 3381-1/2021 k.ú. Kateřinky u Opavy

JUDr. HELENA DIVIŠOVÁ
4
notářka v Hradci Králové

DISTRIBUCE

ČEZ Distribuce, a. s., Děčín, Děčín IV- Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

POVĚŘENÍ

EVIDENČNÍ Č.: POV - 020/2022
ČEZ Distribuce, a. s.
se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02,
IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145,
zastoupená předsedou představenstva Ing. Martinem Zmelíkem MBA
a členem představenstva Ing. Petrem Žejdlíkem MBA
(dále jen „***zaměstnavatel***"),

pověřuje
svého zaměstnance

Ing. Milan Kincl

datum narození: 24.09.1981

(dále jen „zmocněnec")

k tomu, aby v souvislosti se správou a rozvojem distribuční soustavy zmocnitele k účelu danému tímto zmocněním a v souladu s interními předpisy zmocnitele za zmocnitele jednal, podával vyjádření a stanoviska, činil právní a jiná jednání vůči územním samosprávným celkům a vyšším územně samosprávným celkům (obce, města, kraje) a jejich orgánům, katastrálním úřadům, státním a správním orgánům a úřadům, soudům, rozhodčím orgánům, orgánům Policie ČR, orgánům státní kontroly, organizačním složkám státu, notářům, advokátním kancelářím a jiným subjektům (právnickým a fyzickým osobám), zejména v oblastech správního řízení, územního a stavebního řízení, dle stavebně-právních předpisů, katastrálních předpisů aj. se správou a rozvojem distribuční soustavy souvisejících právních předpisů, rovněž i v záležitostech správy a údržby dat technického informačního systému zmocnitele, jakož i v jiných věcech obsažených v tomto zmocnění k naplnění jeho účelu.

Zmocněnec je v rámci daného zmocnění oprávněn podávat návrhy a ohlášení (např. ohlášení nových staveb, návrhy na zápis staveb a věcných práv aj. právních skutečností do katastru nemovitostí), týkající se vzniku a zániku věcných práv aj. práv, brát tyto návrhy a ohlášení zpět, přijímat doručované písemnosti a rozhodnutí státních aj. orgánů související s předmětem tohoto zmocnění, podávat vůči těmto rozhodnutím opravné prostředky a činit vůči nim námitky, jakož se i těchto opravných prostředků a námitek vzdávat, uzavírat smíry a dohody o narovnání, jakož k účelu danému tímto pověřením činit další potřebná jednání, včetně uzavírání smluvních vztahů za zmocnitele.

Zmocněnec je rovněž oprávněn za zmocnitele činit analýzy, vyjádření, stanoviska a hodnocení k projektovým dokumentacím, týkajícím se distribuční soustavy, jakož i k jiným činnostem majícím vliv na správu, rozvoj a provoz distribuční soustavy zmocnitele, podávat za zmocnitele stanoviska k územním a stavebním řízením, zejména na území, na kterém zmocnitel vykonává licencovanou činnost na distribuci elektřiny, podávat závazná stanoviska a vyjádření k žádostem o připojení, ke zvýšení rezervovaného příkonu/výkonu a k žádostem o přeložky zařízení distribuční soustavy, zejména z hlediska kapacity a limitů distribuční sítě, ke koncepcím rozvoje distribuční soustavy, k rozvojovým generelům měst, vytvářet podněty pro investiční opatření, týkající se správy a rozvoje aj.

Zmocněnec je v rámci daného zmocnění oprávněn též jednat s vlastníky dotčených nemovitostí, s dodavatelskými subjekty zajišťujícími výstavbu a provoz distribuční soustavy, resp. elektrizační soustavy

a jinými subjekty, řešit jejich požadavky a stížnosti. Zmocněnec je v rámci daného zmocnění oprávněn uzavírat všechny typy smluv a dohod, které souvisejí se zajištěním rozvoje, výstavby, úprav a provozu energetického zařízení zmocnitele, jako např. smlouvy o připojení odběrného místa k distribuční soustavě, smlouvy o realizaci přeložky distribučního zařízení zmocnitele, smlouvy o zřízení věcného břemene, kupní, nájemní smlouvy, včetně smluv o uzavření budoucích smluv k těmto smlouvám.
Zmocněnec je rovněž oprávněn za zmocnitele jednat s vlastníky nemovitostí, řešit požadavky s vazbou na umístění a provoz zařízení distribuční soustavy, řešit stížnosti a vzniklé škody spojené s provozem distribuční soustavy zmocnitele. V této souvislosti je zmocněnec oprávněn komunikovat se všemi dotčenými subjekty, jakož i za zmocnitele podepisovat veškeré písemnosti a dokumenty v souvislosti s řešením stížností a vzniklých škod aj. záležitostí, týkajících se energetického majetku zmocnitele.

Zmocněnec je rovněž oprávněn podílet se na přípravě podkladů pro výběrová řízení na realizaci dodávek, jakož se i těchto řízení účastnit, nahlížet do písemných podkladů, tykajících se daných řízení a vyjadřovat se k jejich obsahu a průběhu, a v rámci dispozic daných mu zmocnitelem činit na těchto řízeních rozhodnutí.

Zmocněnec je rovněž za zmocnitele oprávněn kontrolovat plnění smluv a v souvislosti s tím uplatňovat reklamace a smluvně sjednané sankce za porušení závazků plynoucích z uzavřených smluv. V souvislosti s oprávněním k výkonu kontroly dodávek je zmocněnec též oprávněn za zmocnitele, jako provozovatele distribuční soustavy, v souladu s podmínkami stanovenými zákonem, vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci.

Zmocnitel si pro platné uzavírání veškerých smluvních závazkových vztahů zmocněncem, jakož i pro jiná jím činěná právní jednání v rámci tohoto zmocnění, v případech kdy to výslovně není stanoveno zákonem, výhradně vymiňuje písemnou či jinou zákonem vyžadovanou formu, je-li zákonem vyžadována forma přísnější, s vyloučením možnosti změn těchto smluvních závazkových vztahů a jiných právních jednání k účelu danému tímto zmocněním v jiné než písemné či jiné zákonem vyžadované formě, je-li zákonem vyžadována forma přísnější, přičemž v rámci závazkových smluvních vztahů činěných zmocněncem za zmocnitele se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem či odchylkou.

Toto pověření není časově ani územně omezeno.

Zmocněnec není oprávněn toto pověření převést, a to ani z části, na třetí osobu.

Toto pověření nabývá účinnosti dnem 1.4.2022.

Toto pověření ruší a nahrazuje k datu 31.3.2022 pověření evidenční čísla: POV/ŘDA/92/0138/2013; POV/ŘDA/92/0088/2014; POV/ŘDA/92/0015/2016; POV/ŘDA/92/0024/2016; POV/ŘDA/92/0069/2016; POV/ŘDA/98/0040/2017.

V Praze dne 30-03-2022

[redacted]

ČEZ Distribuce, a. s.
Ing. Martin Zmelík MBA
předseda představenstva

[redacted]

ČEZ Distribuce, a. s.
Ing. Petr Žejdlík MBA
člen představenstva

Potvrzuji svým podpisem, převzetí předmětného pověření, jehož obsah jsem vzal na vědomí, jakož i převzetí práv a povinností z jeho obsahu plynoucích.

V Plzni dne 08-04-2022

[redacted]

podpis pověřeného zaměstnance

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 760-7/2022

o ceně pozemku v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava

- ***pozemek parc.č. 2701/2 dle geometrického plánu č. 3381-171/2021- ostatní plocha ostatní komunikace***

Zadavatel posudku : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0235/2022

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí podle stavu ke dni vypracování znaleckého posudku dne 22.3.2022 vypracovala:

Ing. Eva Podstufková,
Kancelář: **Osoblaha, Nádražní 70, 793 99**
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“

Tento posudek obsahuje 12 stran, včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce a ostatní se předávají zadavateli.
Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Osoblaze 22.3.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Znalecký úkol je dán objednávkou Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava pod č: O/MMI/0235/2022, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně obvyklé a administrativní pro pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava:**

- **pozemek parc.č. 2701/2 dle geometrického plánu č. 3381-171/2021- ostatní plocha ostatní komunikace**

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění ceny pro prodej nemovité věci.

1.3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem znaleckého posudku

Pozemek je v současné době nezastavěný, je přístupný ze zpevněné místní komunikace. Předmětná část pozemku má být prodaná vlastníku sousedního pozemku parc.č. 1542, kterým je ČEZ Distribuce, a.s. Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, za účelem rozšíření stavby stávající trafostanice.

2. Výčet podkladů

- Údaje sdělené zadavatelem.
- Výpis z Katastru nemovitostí k pozemku parc.č. 2701 v k.ú. Kateřinky u Opavy k datu 1.12.2021.
- Snímek katastrální mapy.
- Informace o záplavovém území řeky Opavy.
- Informace z územního plánu města Opavy.
- Údaje o dosažených cenách z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o. a z Katastrálního úřadu pro MSK, Katastrální pracoviště Opava.

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., s účinností od 1.1.2022.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky. V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných

prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje.
Bylo proto provedeno vlastní zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných pozemků, a to z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o. a z údajů na Katastrálním úřadě pro MSK, Katastrálním pracovišti Opava, kdy po nálezu provedeného řízení byla zjištěna cena nemovitostí. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: druh vedeného pozemku, poloha, velikost, možnost napojení na inženýrské sítě apod. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považuji plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m^2], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků. Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí.

3.2. Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha tohoto posudku

3.3. Geometrický plán

Dle geometrického plánu č. 3381-171/2021 vznikl v k.ú. Kateřinky u Opavy pozemek parc.č. 2701/2 o výměře 148 m^2.
(viz příloha)

3.4. Záplavové území

Pozemek parc.č. 2701/2 dle GP se nachází ve vyhlášeném záplavovém území Q_{100} řeky Opavy.

3.5. Územní plán

Pozemek parc.č. 2701/2 dle GP se nachází v ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI).

3.6. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR 2020 s použitím od 1.1.2022 má obec Opava 55 996 obyvatel.

4. Posudek

4.1. Popis postupu

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2022, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná (administrativní).

4.2. Analýza dat

Pozemek:

- parc.č. 2701/2 dle geometrického plánu č.3381-171/2021- ostatní plocha ostatní komunikace,

se nachází v katastrálním území Kateřinky u Opavy, ulice Kolofíkovo nábřeží. V okolí pozemků jsou bytové domy a průmyslové objekty či školské zařízení. Pozemek je možné napojit na plynovod NTL a vedení elektrické energie. Pozemek parc.č. 2701/2 dle GP je nezastavěný a nachází se ve vyhlášeném záplavovém území Q_{100} řeky Opavy.

Rozměrové parametry:

	Výměra (m^2)
Pozemek parc.č. 2701/2 dle GP, v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace	148

Parametry právní povahy:
Dle výpisu z katastru nemovitostí neváznе na pozemku žádné věcné břemeno.

4.3. Obsah posudku

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
4.3.3. Analýza dat - výsledek ocenění

4.3.1. Stanovení ceny zjištěné – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.3.1.1. Pozemek

Pozemek v katastrálním území Kateřinky u Opavy:
- parc.č. 2701/2 dle geometrického plánu č. 3381-171/2021- ostatní plocha ostatní komunikace.

Ocenění se provede dle § 4 odst. 3 oceň. vyhl., a to jako stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití pozemku ostatní komunikace včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace.

Ocenění stavebního pozemku komunikace v obci vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 4 odst. 3)			
Obec			Opava
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			55 996
Katastrální území			Kateřinky u Opavy
Pozemek		p.č.	2701/2 dle GP
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m^2	148
Druh pozemku dle KN			ostatní plocha - komunikace
Druh pozemku dle skutečnosti			veřejná zeleň
Stavba na parcele			není
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Opava - oblast 2, 3 a 4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	*ZC*	Kč/m^2	1 098,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)			
Pi…… hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.			$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{4} P_i\right)$

1 - Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	IV.	-0,10	-0,10
2 - Charakter a zastavěnost území	V kat. území sídelní části obce	I.	0,05	0,05
3 - Povrchy	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	III.	0,00	0,00
4 - Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
5 - Komerční využití	Možnost komerčního využití	II.	0,90	0,90
Index cenového porovnání		*I*	-	0,855
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m^2	938,79
Základní cena upravená po zaokrouhlení		ZCU	Kč/m^2	940,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)			m^2	148
Cena pozemku			**Kč**	**139.120,00**

4.3.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

Porovnávací způsob ocenění:

Porovnávaná nemovitost:

Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č. 2701/2 dle GP – ostatní plocha, ostatní komunikace
Výměra: 148 m^2
Popis: umístění v zastavěném území obce, k pozemku je přístup po místní komunikaci, okolí je tvořeno rezidenční zástavbou, průmyslovými objekty či školským zařízením. Pozemek odkupován pro účely rozšíření stávající trafostanice.
Umístění: pozemek je celý v záplavovém území vodního toku Opava – Q_{100}.
Informace z ÚP: v ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI), hlavní využití rodinné domy
Inženýrské sítě: možnost napojení na plynovod a elektrickou energii.
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou

Porovnávací obdobné nemovitosti:

1) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č.2880/16 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 43 m^2
Sjednaná cena: 900,- Kč/m^2
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné městské (SM)
Popis: dokoupení pozemku pro rozšíření zahrady u RD
Umístění: celý v záplavovém území vodního toku Opava – Q_{100}.
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-893/2022-806 z 15.2.2022
Zdroj informace o ceně: z údajů cenové mapy fy OctopusPro s.r.o.

2) Lokalita: obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí, parc.č.2663/300 zahrada a 2663/301 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 66 m^2 +7 m^2 = 73 m^2
Sjednaná cena: 1.232,88 Kč/m^2
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné (UA), urbanisticky a architektonicky zvlášť cenné
Popis: dokoupení pozemků pro rozšíření zahrady u RD
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-2673/2021-806 z 1.4.2021
Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

3) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kylešovice, parc.č.1241/6 ostatní plocha, jiná plocha
Výměra: 58 m^2
Sjednaná cena: 1.698,- Kč/m^2
Informace z ÚP: v ploše smíšené obytné venkovské (SV)
Popis: dokoupení pozemku pro rozšíření stávajících nemovitostí
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcné břemeno váznoucí na pozemku je
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-14381/2021-806 z 4.1.2022
Zdroj informace o ceně: z údajů cenové mapy fy OctopusPro s.r.o.

4) Lokalita: obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy, parc.č.1210/480 – orná půda,
Výměra: 120 m^2
Sjednaná cena: 1000,- Kč/m^2
Informace z ÚP: v ploše bydlení individuální městské a příměstské (BI), hlavní využ. RD
Popis: dokoupení pozemků pro rozšíření zahrady u RD
Umístění: není v záplavovém území vodního toku
Věcná břemena váznoucí na pozemku: nejsou evidována
Cena sjednána ve smlouvě, v řízení V-9580/2021-806 z 8.9.2021
Zdroj informace o ceně: z údajů Katastrálního úřadu o dosažených cenách nemovitostí

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra (m^2)	Cena k porovnání (Kč/m^2)	Korekce koeficienty					
			zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní – ucelenost, jiné	Určená obvyklá cena (Kč/m^2)
1	43	900,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,15	1.195,43
2	73	1.232,88	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	1.495,17
3	58	1.698,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,15	2.108,92
4	120	1.000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	1.155,00
						n: počet srovnávacích nemovitostí		4
						Statistické údaje:		
						Minimální hodnota:		1.155,00
						Maximální hodnota:		2.108,92
						Určená obvyklá cena:		1.488,63
						Určená obvyklá cena (po zaokrouhlení)		**1.500,-**
Výměra		148						222.000,- Kč
Obvyklá cena								**222.000,- Kč**

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním se 4 obdobnými nemovitostmi v obci Opava. U všech pozemků se jedná o podobné důvody pro převod nemovitostí jako u porovnávané nemovitosti a to, že okruh potenciálních zájemců o koupi je omezen, neboť se jedná o dokoupení pozemku ke stávajícímu pro možnost rozšíření stávajícího využívání. Ke koeficientům odlišnosti je nutno uvést, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak horší, úprava bude mít formu přirážky. Ke koeficientu odlišnosti „vybavenost“ uvádím, že zde není provedena korekce z důvodů převodu pro rozšíření stávajícího využívání. Ke koeficientu odlišnosti „poloha“ uvádím, že zde je cenově zachycen samostatný přístup k pozemkům. Ke koeficientu odlišnosti „ostatní“ uvádím, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako je umístění v záplavovém území, možnost využívání pozemků ke komerčním účelům, váznoucí věcné břemeno a soulad s územním plánem.

Ke koeficientu odlišnosti „zdroj informace o ceně“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsem dohledala skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí a dále cenové údaje fy OctopusPro s.r.o. Na základě této skutečností není zde provedena korekce.

4.3.3. Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění

Cena zjištěná – ocenění dle oceňovací vyhlášky (cena administrativní)

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m^2)	Cena Kč/m^2	**Cena celkem (Kč)**
2701/2 dle GP	ostatní plocha, ostatní komunikace	148	940,-	139.120,00

Cena obvyklá – porovnávací způsob ocenění

Pozemek parc.č.	druh pozemku	výměra (m^2)	Cena Kč/m^2	**Cena celkem (Kč)**
2701/2 dle GP	ostatní plocha, ostatní komunikace	148	1.500,-	222.000,00

5. Závěr

Dle odhadu znalkyně obvyklá cena pozemku parc.č. 2701/2 dle geometrického plánu č. 3381-171/2021 v k.ú. Kateřinky u Opavy činí :

222.000,-Kč

Celková obvyklá cena slovy:

dvěstědvacetdvatisíckorunčeských

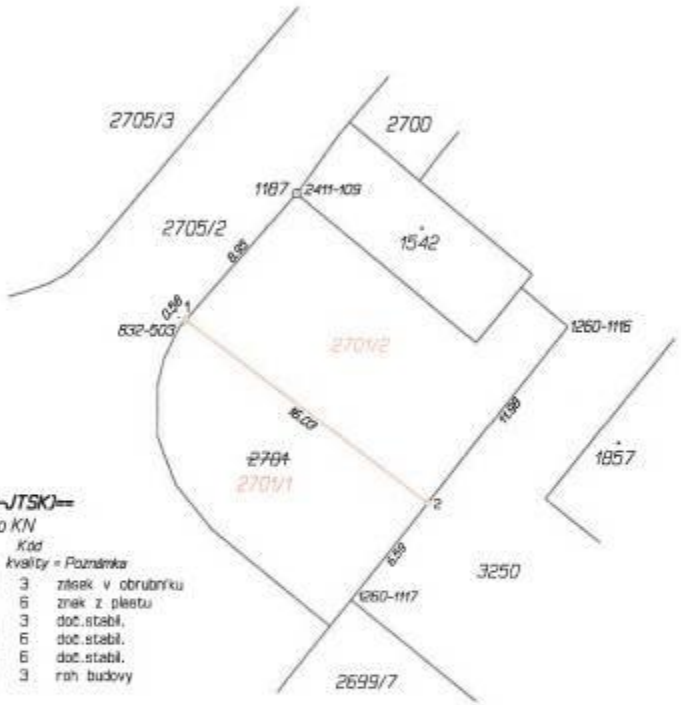
V Osoblaze dne 22.3.2022 Ing. Eva Podstufková

6. Přílohy

- Geometrický plán č. 3381-171/2021
- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- mapový podklad územního plánu
- Fotodokumentace

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Poznámky se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²				katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m²	
2701		2 63	ostat.pl. ostat.komunikace	2701/1		1 15	ostat.pl. ostat.komunikace		0	2701		1878		1 15	
				2701/2		1 48	ostat.pl. ostat.komunikace		0	2701		1878		1 48	
		2 63				2 63									



== SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)==

Souřadnice pro zápis do KN

= ČÍSLO BODU	= Y ==========	X ====	Kód kvality	= Poznámka
1	495477.67	1088129.53	3	zásek v obrubníku
2	495464.82	1088138.21	6	znak z plastu
832- 503	495478.07	1088126.98	3	dot.stabil.
1260-1116	495457.39	1088128.79	6	dot.stabil.
1260-1117	495468.89	1088143.36	6	dot.stabil.
2411- 109	495471.81	1088121.82	3	roh budovy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Jaroslav Kynčl*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *2450/09*

Dne: *16.06.2021* Číslo: *166/2021*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Jaroslav Kynčl*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *2450/09*

Dne: *22.6.2021* Číslo: *239/2021*

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: GeoPráce Opava s.r.o. Otáhalova 259/34, 746 01 Opava, tel.: 553 621 943, IČ: 286 21 859

Číslo plánu: *3381-171/2021*

Okres: *Opava*

Obec: *Opava*

Kat. území: *Kateřinky u Opavy*

Mapový list: *Opava 8-4/22*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v rozsahu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly určeny předepsaným způsobem.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Opava
Ing. Věra Lyková
PGP-1414/2021-806
2021.06.21 14:29:25 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.12.2021 10:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **505927 Opava**

Kat.území: **711756 Kateřinky u Opavy** List vlastnictví: **1878**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava **00300535**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2701	**263**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2701

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 20.03.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2001.**

V-1218/2001-806

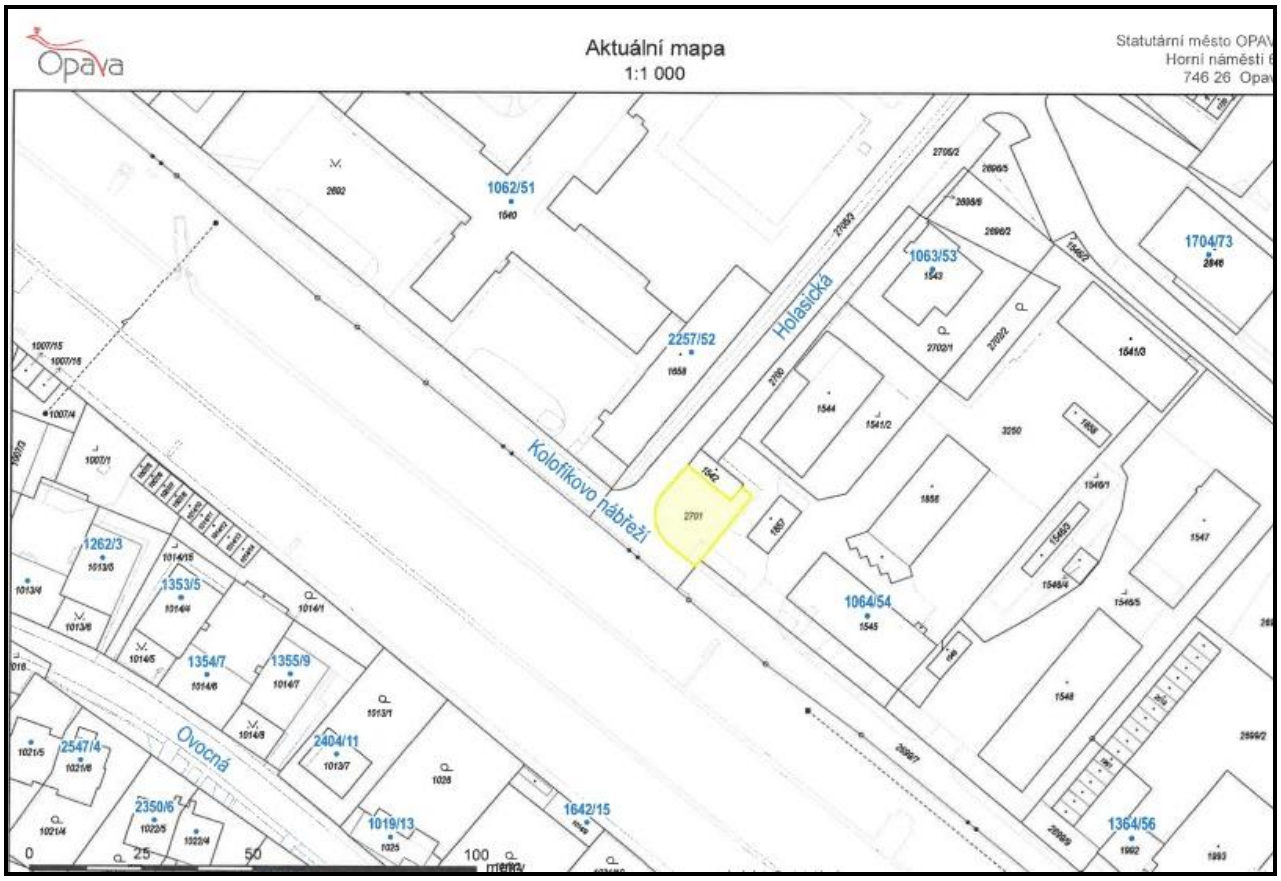
Pro: **Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava** *RČ/IČO:* **00300535**

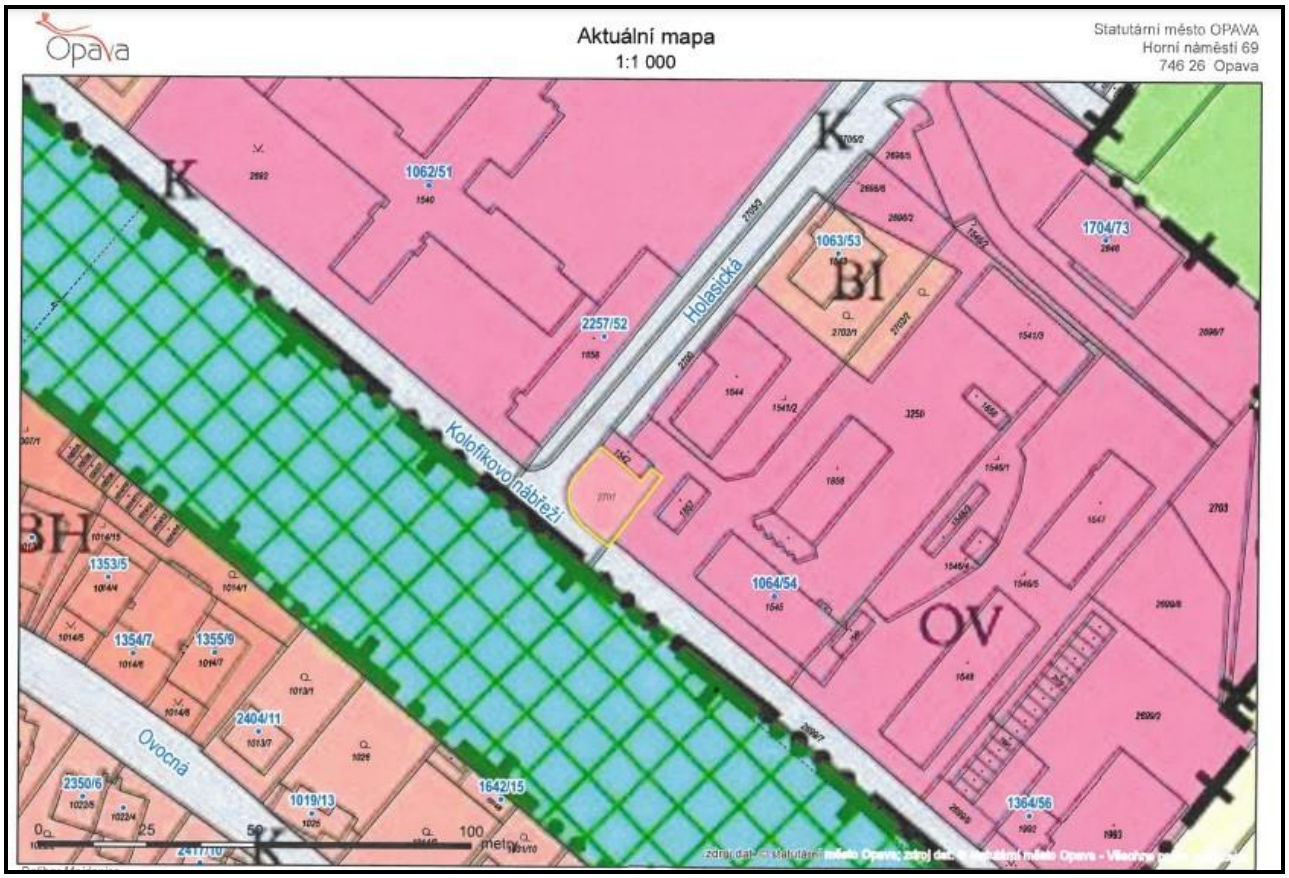
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.12.2021 11:16:35


Opava
Aktuální mapa
1:1 000
Statutární město OPAV
Horní náměstí
746 26 Opav
1062/51
1063/53
1704/73
2257/52
Holasická
Kolofíkovo nábřeží
1262/3
1353/5
1354/7
1355/9
2404/11
2547/4
Ovocná
2350/6
1019/13
1642/15
1064/54
1364/56
0
25
50
100
metry


Opava
Aktuální mapa
1:1 000
Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava
K
1062/51
1063/53
BI
1704/73
2257/52
Holasická
Kolofíkovo nábřeží
BH
1353/5
1354/7
1355/9
2404/11
Ovocná
2350/6
1019/13
1642/15
1064/54
OV
1364/56
0
25
50
100
metry

Fotodokumentace

7. Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví:ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 760-7/2022 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace. Odměna byla sjednána smluvně.

V Osoblaze dne 22.3.2022 znalecký posudek vypracovala: Ing. Eva Podstufková