



\*MMOPP00IYJD0\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** TEMPO, obchodní družstvo  
Zapsáno: v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXXIII, vložka 187  
Se sídlem: Horní náměstí 104/1, Město, 746 01 Opava, doručovací číslo: 746 38  
IČ: 00032417  
DIČ: CZ00032417  
Číslo účtu: 1848730339/0800  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
ID datové schránky: 3656sj2  
Zastoupen: JUDr. Janem Sůrou, předsedou představenstva  
dále také jen jako „prodávající“

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

za účasti:

**Schovatel:** JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát zapsaný v ČAK pod č. 9720  
z advokátní kanceláře KubicaPartners s.r.o., Advokátní kancelář, IČ:  
03220885 se sídlem: Ó. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01  
č.ú.: \_\_\_\_\_  
jako „schovatel“ nebo také „advokát“

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je podílovým spoluvlastníkem o velikosti id. podílu 31139/100000 na nemovitých věcech, a to:
  - **pozemku parc.č. 260/4**, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně;
  - **budovy Město, č.p. 22**, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc. č. 260/4;
  - **pozemku parc.č. 265/4**, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně;
  - **budovy bez čísla popisného nebo evidenčního**, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc. č. 265/4;  
vše ležící v katastrálním území **Opava – Město**, jak je zapsáno na LV č. 1153 pro pozemky a LV č. 116 pro stavby, vedených Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále souhrnně jen „**předmět prodeje**“),
2. Účelem této Smlouvy je převod vlastnického práva k předmětu prodeje na kupujícího za podmínek sjednaných v této Smlouvě.

## Článek III. Předmět Smlouvy

Prodávající touto Smlouvou prodává kupujícímu předmět prodeje a kupující předmět prodeje se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

## Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětu prodeje byla stanovena dohodou a činí **5.850.000,00 Kč** (slovy: **pět milionů osm set padesát tisíc korun českých**). Tato částka je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozena od daně z přidané hodnoty. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podání návrhu na vklad na katastrální úřad.
2. Kupní cenu spoluvlastnických podílů na jednotlivých nemovitých věcech tvořících předmět prodeje sjednaly Smluvní strany tak, že podíl 31139/100000 na budově č.p. 22 stojící na pozemku parc.č. 260/4 ocenily částkou 3.520.000,00 Kč, podíl 31139/100000 na budově bez čp/če stojící na pozemku parc.č. 265/4 ocenily částkou 1,775.108,00 Kč, podíl 31139/100000 na pozemku parc.č. 260/4 ocenily částkou 349.235,00 Kč a podíl 31139/100000 na pozemku parc.č. 265/4 ocenily částkou 205.657,00 Kč.
3. Smluvní strany se dohodly, že JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát zapsaný v ČAK pod č. 9720 z advokátní kanceláře KubicaPartners s.r.o., Advokátní kancelář, IČ: 03220885, sídlem Ó. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01, č.ú. \_\_\_\_\_, působí jako schovatel kupní ceny, tedy částky 5.850.000 Kč, která bude uhrazena složením do advokátní úschovy JUDr. Radima Kubici, MBA, advokáta zapsaného v ČAK pod č. 9720 z advokátní kanceláře KubicaPartners s.r.o., Advokátní kancelář, IČ: 03220885, sídlem Ó. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01, č.ú. \_\_\_\_\_ pod variabilním symbolem \_\_\_\_\_ nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Odměnu schovatele (advokáta) za jeho činnost spojenou s advokátní úschovou a přípravou smluv hradí prodávající. Úroky přirostlé na úschovném účtu jsou dodatečnou odměnou schovatele a náležejí schovateli.
4. Schovatel vyplatí straně prodávající kupní cenu na účet uvedený v čl. I. této Smlouvy, která byla v souladu s předchozím odstavcem složena kupujícím do úschovy, tj. částku ve výši 5.850.000 Kč z úschovy, a to do 7 pracovních dnů poté, co bude schovateli prokázán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k předmětu prodeje dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího.
5. Po složení úschovy odpovídá za včasné a řádné plnění sjednaných platebních povinností advokát. Výslovně se však konstatuje, že advokát odpovídá za ztráty na úschově pouze tenkrát, pokud ke ztrátě či ztrátám (škodě) došlo z důvodu porušení smluvních povinností advokáta, a to za podmínky příčinné souvislosti mezi jeho zaviněným jednáním a způsobenou škodou.
6. Smluvní strany shodně konstatují, že před složením celé kupní ceny do advokátní úschovy není možné podat návrh na vklad vlastnického práva kupujícího dle této Smlouvy.
7. Bližší podmínky advokátní úschovy budou sjednány v samostatně uzavřené smlouvě od advokátní úschově.

## Článek V. Předání předmětu prodeje

1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět prodeje nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy dojde k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. Kupující se zavazuje předmět prodeje od prodávajícího ve výše uvedené lhůtě na základě výzvy prodávajícího převzít. Prodávající a kupující jsou si povinni při fyzickém předání a převzetí předmětu prodeje poskytnout potřebnou součinnost. V případě, že prodávající ve výše uvedené lhůtě nepředá kupujícímu předmět prodeje, je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. V případě, že kupující ve výše uvedené lhůtě nepřevzme od prodávajícího předmět prodeje, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

2. O předání předmětu prodeje se Smluvní strany zavazují sepsat protokol, který připraví prodávající a jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu prodeje, údaje o stavu měřičů spotřeby energií a médií (elektriny), datum a podpisy oprávněných zástupců Smluvních stran. Smluvní strany se dále zavazují do 10 dnů ode dne předání a převzetí předmětu prodeje přehlásit odběratele jednotlivých energií a médií u příslušného dodavatele, k čemuž se zavazují si poskytnout potřebnou součinnost. Za kupujícího předmět prodeje převezme, podepíše předávací protokol a zajistí přehlášení odběratele jednotlivých energií a médií Ing. Aleš Bořecký, vedoucí oddělení správy a evidence budov odboru majetku města Magistrátu města Opavy.
3. Předávací protokol sepiší Smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího dnem převzetí předmětu prodeje. Bude-li však kupující v prodlení s převzetím předmětu prodeje, přechází na něj nebezpečí škody na předmětu prodeje ode dne, v němž se kupující ocitne v prodlení s převzetím předmětu prodeje.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré náklady spojené s užíváním předmětu prodeje bude až do dne jeho fyzického předání a převzetí kupujícím hradit prodávající. Bude-li však kupující v prodlení s převzetím předmětu prodeje, je kupující povinen hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu prodeje počínaje dnem, kdy se kupující ocitne v prodlení s převzetím předmětu prodeje.

#### Článek VI.

#### Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se zavazují podepsat společně s touto Smlouvou také návrh na vklad vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují zajistit prostřednictvím schovatele podání návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad, a to nejpozději do sedmi kalendářních dnů ode dne uveřejnění této Smlouvy v registru smluv a ode dne složení úplné kupní ceny do advokátní úschovy schovatele, za podmínek specifikovaných v čl. IV bodě 3. této Smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této Smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch kupujícího způsobem daným touto Smlouvou 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, uzavřou tuto Smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní Smlouvy nezměněn. Novou kupní 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. Kupní cena složená do advokátní úschovy se považuje za zálohu na úhradu kupní ceny podle nově uzavřené kupní Smlouvy.

#### Článek VII.

#### Prohlášení Smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádná věcná ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětu prodeje dle této Smlouvy.
3. Prodávající prohlašuje, že vůči němu není veden soudní výkon rozhodnutí, exekuční či insolvenční řízení a že mu ani nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly.
4. Prodávající prohlašuje, že splnil veškeré poplatkové a daňové povinnosti a že nemá ve vztahu k předmětu prodeje žádné daňové nedoplatky.
5. Kupující prohlašuje, že si předmět prodeje (v zastoupení vedoucím oddělení správy a evidence budov odboru majetku města Magistrátu města Opavy Ing. Alešem Bořeckým) před podpisem této kupní Smlouvy prohlédl a v tomto stavu jej přijímá do svého vlastnictví.
6. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy nemá žádná fyzická ani právnická osoba hlášeno v předmětu prodeje trvalé bydliště, místo podnikání či sídlo, a zavazuje se, že je ani do provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí v předmětu prodeje nezřídí.
7. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této kupní Smlouvy nebude činit nic, co by ztěžovalo či znemožnilo splnění účelu této Smlouvy, zejména, že předmět prodeje nebo jeho část nepřevéde na jinou osobu, ani jej nezatíží jakýmkoli právem třetí osoby, zejména věcným břemenem, zástavním právem, nájmem či výpůjčkou.
8. Kupující se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy neučiní nic, co by zmařilo, znemožnilo či jinak ztížilo splnění podmínek předmětu této Smlouvy. Kupující se dále zavazuje, že část pozemku parc. č. 260/3, kterou bude prodávající oprávněn užívat na základě Dohody o užívání manipulační plochy uzavírané současně s touto smlouvou, po dobu platnosti uvedené dohody nepřevéde na jinou osobu, ani ji nezatíží žádnou právní či faktickou vadou, která by jakkoliv omezila rozsah užívacích práv prodávajícího sjednaných uvedenou dohodou.
9. Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem, stářím a opotřebením převáděných nemovitostí. Kupující se proto vzdává veškerých nároků, které mu mohou vzniknout z titulu odpovědnosti za faktické zjevné vady předmětu prodeje.
10. Advokát prohlašuje, že je účasten povinného pojištění advokátů. Předmětem pojištění dle této Smlouvy je odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem advokacie, na základě ZA v rozsahu daném příslušnými pojistnými podmínkami.

11. Advokát tímto poučuje účastníky Smlouvy, že dle ustanovení zákona 253/2008 Sb (o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu) a dle usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 má vůči České advokátní komoře, při plnění úkonu úschovy, oznamovací povinnost, a to pro sledované činnosti, pokud v souvislosti s výkonem těchto činností zjistí podezřelý obchod ve smyslu § 6 zákona.

#### Článek VIII.

##### **Odstoupení od Smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že:
  - prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že kupující nezplatí prodávajícímu celou kupní cenu uvedenou v článku IV. této Smlouvy ani v dodatečně jednoměsíční lhůtě ode dne splatnosti kupní ceny,
  - kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že se prohlášení prodávajícího uvedená v článku VII. této Smlouvy ukáží jako nepravdivá, neúplná či zavádějící, nebo v případě, že prodávající poruší svou povinnost uvedenou v článku VII. této Smlouvy.
2. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v článku I. této Smlouvy (či na jinou známou adresu, kterou jedna Smluvní strana druhé sdělí), jež musí obsahovat konkrétní důvod odstoupení.

#### Článek IX.

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Tato Smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou Smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou Smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezapíše-li však uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je oprávněn zveřejnit Smlouvu kupující. Strana uveřejňující Smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění Smlouvy také druhé Smluvní straně.
5. Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .....

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

\_\_\_\_\_  
za TEMPO, obchodní družstvo  
JUDr. Jan Sůra  
předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
za Statutární město Opava  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát zapsaný v ČAK pod č. 9720 z advokátní kanceláře KubicaPartners s.r.o.,  
Advokátní kancelář, IČ: 03220885 sídlem O. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01 , jako schovatel, přijímá  
práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

.....  
JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát

**SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ č. \_\_\_\_\_**

**kteřou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku  
tito účastníci:**

**Statutární město Opava**

se sídlem Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

IČ: 00300535

DIČ: CZ00300535

Číslo účtu: 27-1842619349/0800

ID datové schránky: 5eabx4t

Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

kontaktní email: \_\_\_\_\_

- jako **strana 1** nebo také **kupující**

a

**TEMPO, obchodní družstvo**

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXXIII, vložka 187

se sídlem Horní náměstí 104/1, Město, 746 01 Opava, doručovací číslo: 746 38

IČ: 00032417

DIČ: CZ00032417

Číslo účtu: 1848730339/0800

ID datové schránky: 3656sj2

Zastoupen: JUDr. Janem Sůrou, předsedou představenstva

kontaktní email: sura@odtempo.cz

- jako **strana 2** nebo také **prodávající**

a

**JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát** zapsaný v ČAK pod č. 9720

z advokátní kanceláře **KubicaPartners s.r.o., Advokátní kancelář**, IČ: 03220885

sídlem O. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01

č.ú. \_\_\_\_\_ vedený u České spořitelny, a.s.

- jako **schovatel** nebo také **advokát**

**I.**

1. Strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že uzavřely dnešního dne kupní smlouvu PID: MMOPP00IYJD0 (dále také jen „kupní smlouva“), jejímž předmětem je prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. podílu 31139/100000 na nemovitých věcech, a to:
  - **pozemku parc.č. 260/4**, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně;
  - **budovy Město, č.p. 22**, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc. č. 260/4;
  - **pozemku parc. č. 265/4**, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně;
  - **budovy bez čísla popisného nebo evidenčního**, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku parc. č. 265/4; vše ležící v katastrálním území **Opava – Město**, na **stranu 1** a stanovení podmínek, za kterých dojde k uzavření smlouvy, jakož i dohoda o kupní ceně i její výši a způsobu úhrady kupní ceny a dalších souvisejících podmínkách.
2. **Smluvní strany se v kupní smlouvě dohodly, že kupní cena ve výši 5 850 000 Kč bude uhrazena stranou kupující z vlastních zdrojů, převodem do advokátní úschovy JUDr. Radima Kubici, MBA, advokáta zapsaného v ČAK pod č. 9720, z advokátní kanceláře Kubica Partners s.r.o., Advokátní kancelář, IČ: 03220885, sídlem O. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01, číslo účtu: \_\_\_\_\_, vedený u České spořitelny, a.s., pod variabilním symbolem \_\_\_\_\_, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy.**
3. **Smluvní strany se dohodly, že odměnu schovatele (advokáta) za jeho činnost spojenou s advokátní úschovou, náklady spojené se zpracováním smlouvy o smlouvě kupní, smlouvy o úschově a dalších souvisejících právních dokumentů hradí prodávající.**

## II.

1. **Kupující se zavazuje složit do úschovy advokáta ve prospěch prodávajícího kupní cenu za předmět prodeje specifikovaný v čl. I. této smlouvy ve výši 5 850 000,- Kč z vlastních zdrojů, na úschovní účet advokáta číslo \_\_\_\_\_ vedený u České spořitelny, a.s., nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.**
2. Smluvní strany se dohodly, že **JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát** zapsaný v ČAK pod č. 9720, z advokátní kanceláře KubicaPartners s.r.o., Advokátní kancelář, IČ: 03220885, sídlem O. Lysohorského 702, Frýdek-Místek, PSČ: 738 01, číslo účtu \_\_\_\_\_ vedený u České spořitelny, a.s., působí jako **schovatel** částky uvedené v čl. II. bodu 1 této smlouvy.

## III.

1. O připsání celé částky do úschovy (na stanovený bankovní účet) je schovatel povinen bez zbytečného odkladu (nejpozději do 5-ti pracovních dnů) informovat smluvní strany, a to na kontaktní emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Strana 1 a strana 2 konstatují, že současně s uzavřením kupní smlouvy podepsaly návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Po složení celé kupní ceny do úschovy je schovatel povinen zaslat jedno vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy, včetně návrhu na vklad vlastnického práva, na příslušný katastrální úřad, a to nejpozději do 7 dnů ode dne uveřejnění kupní smlouvy v registru smluv a ode dne složení úplné kupní ceny do advokátní úschovy schovatele.

## IV.

1. Schovatel vyplatí z úschovy částku ve výši **5 850 000 Kč na bankovní účet č. \_\_\_\_\_ prodávajícího**, a nejpozději do 7 pracovních dnů poté, co bude schovateli prokázán kteroukoliv ze smluvních stran vklad vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v bodu 1 článku 1 této smlouvy ve prospěch strany 1 v souladu s kupní smlouvou, a to předložením originálu LV.
2. V případě, že některá ze stran důvodně odstoupí od kupní smlouvy, schovatel naloží s finančními prostředky nacházejícími se na úschovním účtu, tak, že finanční prostředky vrátí zpět na účet, ze kterého byly odeslány, a to nejpozději do 10 dnů poté, co k tomu bude vyzván.

## V.

1. Účastníci smlouvy výslovně souhlasí s uložením úschovy na účet vedený u České spořitelny, a.s. Po složení úschovy odpovídá za včasné a řádné plnění sjednaných platebních povinností advokát. Výslovně se však konstatuje, že advokát odpovídá za ztráty na úschově pouze tehdy, pokud ke ztrátě či ztrátám (škodě) došlo z důvodu porušení smluvních povinností advokáta, a to za podmínky příčinné souvislosti mezi jeho zaviněným jednáním a způsobenou škodou.
2. Úroky přirostlé na úschovním účtu jsou dodatečnou odměnou schovatele a náleží schovateli.
3. Advokát se zavazuje naložit s finančními částkami dle předcházejících bodů způsobem uvedeným v této smlouvě.
4. Advokát prohlašuje, že je účasten povinného pojištění advokátů. Předmětem pojištění dle této smlouvy je odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem advokacie, na základě zákona o advokacii v rozsahu daném příslušnými pojistnými podmínkami.
5. Advokát tímto poučuje účastníky smlouvy, že dle ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a dle usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 má vůči České advokátní komoře při plnění úkonu úschovy oznamovací povinnost, a to pro sledované činnosti, pokud v souvislosti s výkonem těchto činností zjistí podezřelý obchod. Smluvní strany se zavazují plně spolupracovat při plnění povinností advokáta dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a podávat schovateli pravdivé informace a nic nezatajovat. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě odmítnutí této spolupráce nebo uvedení nepravdivých informací je advokát oprávněn poskytnutí úschovy odmítnout.
6. Strana prodávající čestně prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmět převodu nenabyla prostřednictvím trestné činnosti, a to žádným způsobem ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.
7. Strana kupující čestně prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupní cena bude hrazena z prostředků, jež nenabyla prostřednictvím trestné činnosti, a to žádným způsobem ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.
8. Strana prodávající i kupující shodně prohlašují, že nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu ust. § 4 odst. 5 výše uvedeného zákona ani osobami, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.
9. Advokát prohlašuje, že ve smyslu § 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu provedl před přijetím finančních prostředků do úschovy identifikaci a kontrolu smluvních stran.
10. Advokát informuje účastníky smlouvy o tom, že Česká advokátní komora byla dne 5. 2. 2016 pověřena Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR mimosoudním řešením spotřebitelských sporů pro oblast sporů mezi advokátem a spotřebitelem ze smluv o poskytování právních služeb (na základě zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů). Internetová stránka tohoto pověřeného subjektu je [www.cak.cz](http://www.cak.cz).
11. Advokát informuje účastníky smlouvy o tom, že v rámci poskytování činností dle této smlouvy vystupuje jako správce osobních údajů a tyto zpracovává v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména dle z. č. 85/1996 Sb. o advokacii, z. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a Nařízení EU č. 2016/679 Obecné nařízení o ochraně OU (GDPR)). Účastníci prohlašují, že byli řádně o svých právech informováni.
12. Advokát současně informuje účastníky této smlouvy o tom, že informace o účastnících této smlouvy a předmětu úschovy poskytuje bance, která je zřizovatelem předmětného účtu úschovy, a to z důvodu pojištění vkladu (peněžních prostředků složených na účtu úschovy), a rovněž je povinen poskytnout České advokátní komoře z titulu povinnosti oznámit uzavření smlouvy o úschově peněžních prostředků do Elektronické knihy úschov, tyto informace:
  - identifikátor úschovy, kterým je jméno a příjmení klienta
  - číslo účtu, na který byly prostředky klienta složeny
  - datum přijetí prostředků klienta do úschovy
  - na pokyn klienta také adresu jeho elektronické pošty pro účely doručení oznámení ze strany České advokátní komory ohledně odeslání údajů dle tohoto bodu do Elektronické knihy úschov.
13. Advokát před přijetím peněžních prostředků na svůj úschovní účet tímto písemně informuje ostatní smluvní strany o možnosti sledování pohybu a zůstatku na úschovním účtu. Advokát bude průběžně informovat ostatní smluvní strany ohledně pohybu a zůstatku na úschovním účtu prostřednictvím kontaktních emailů, které jsou uvedené v záhlaví této Smlouvy. Souhlas se zasíláním informací klientům nesmí advokát během trvání této úschovy zrušit.

## VI.

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to dodatkem odsouhlaseným a podepsaným všemi smluvními stranami.
3. Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
4. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
5. Tato smlouva je uzavřena ve 3 vyhotoveních, přičemž každý účastník této smlouvy obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly.
8. Smluvní strany prohlašují, že k tomuto právnímu jednání nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí a zároveň vylučují, že by byla tato smlouva uzavřena za použití lsti a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Dne \_\_\_\_\_

Dne \_\_\_\_\_

Strana 1:

Strana 2:

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

\_\_\_\_\_  
JUDr. Jan Šůra  
předseda představenstva

Dne \_\_\_\_\_

Schovatel, advokát:

\_\_\_\_\_  
JUDr. Radim Kubica, MBA, advokát



## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 035532/2023**

v evidenci znalce č. 2875-48/23)

**o zjištěné a obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitých věcí – stavba č. p. 22 – obč. vyb. situovaná na pozemku č. parc. 260/4, stavba bez čp/če – obč. vyb. situovaná na pozemku č. parc. 265/4 (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a č. parc. 265/4 (LV 1153), vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

**Zadavatel:** Statutární město Opava, Horní nám. 382/69, 746 01 Opava.

**Účel ocenění:** Pro převod vlastnictví.

**Obor, odvětví:** Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.



**Vypracovala:** Ing. Jitka Ševčíková, Černá cesta 461, 747 57 Slavkov.

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 10. 7. 2023

*Datum místního šetření:* 10. 3. 2017 a 10. 7. 2023

*Účastníci místního šetření:* zástupce objednatele a znalec.

*Číslo vyhotovení:* 1/2

*Počet stran posudku včetně obálky:* 18

*Počet stran příloh:* 8

Ve Slavkově, dne 12. 7. 2023.

## 1. Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí - stavba č. p. 22 – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 260/4, stavba bez čp/če – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 265/4 vč. příslušenství (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (LV 1153), vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 116 a na LV 1153 je provedeno jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou (tržní hodnotou).

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má sloužit pro převod vlastnictví.

### 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. Výčet podkladů

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní data pro ocenění byla čerpána z katastru nemovitostí, z územního plánu, z povodňové mapy, z prohlídky nemovitosti, jejího zaměření, z pořízené fotodokumentace a z doplňujících informací poskytnutých zadavatelem.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN LV č. 116 ze dne 10. 7. 2023.
- Výpis z KN LV č. 1153 ze dne 10. 7. 2023.
- Kopie katastrální mapy ze dne 15. 4. 2021.
- Úřední oceňování majetku 2023 (CERM Brno, 2023).

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Je zřejmé, že lze výše popsané zdroje dat považovat za věrohodné.



## 3. Nález

### 3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 10. 3. 2017 za přítomnosti zástupce objednatele, byla pořízena příložená fotodokumentace. Jak bylo znalci potvrzeno zástupcem objednatele a jak bylo ověřeno vizuálně na místě samém dne 10. 7. 2023, na nemovité věci nedošlo od data místního šetření dosud k žádným podstatným změnám technického stavu.

### 3.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 116 a na LV 1153 je s ohledem na účel ocenění provedeno cenou zjištěnou a cenou obvyklou (tržní hodnotou).

### 3.3 Výčet zpracovaných dat

#### 3.3.1 Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky na LV 116 a na LV 1153
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město

#### 3.3.2 Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 116, vlastníky oceňovaných staveb jsou ke dni ocenění:

- Avia Park V, s. r. o., Beranových 140, 19900 Praha 9 (podíl 27571/100000)
- Statutární město Opava, Horní nám. 382/69, 746 01 Opava (podíl 41290/100000)
- TEMPO, obchodní družstvo, Horní nám. 104/1, 746 01 Opava (podíl 31139/100000)

Jak je dále zřejmé z výpisu z KN LV 1153, vlastníky oceňovaných pozemků jsou ke dni ocenění:

- Statutární město Opava, Horní nám. 382/69, 746 01 Opava (podíl 68861/100000)
- TEMPO, obchodní družstvo, Horní nám. 104/1, 746 01 Opava (podíl 31139/100000)

#### 3.3.3 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba č. p. 22 – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 260/4, stavba bez čp/če – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 265/4 vč. příslušenství (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (LV 1153), vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální části města Opavy, v rovném terénu. Jedná se o částečně podsklepenou dvoupodlažní stavbu, situovanou na obdélníkovém půdoryse, zastřeše-



nou plochou střechou. V této stavbě se nacházejí výhradně komerčně užívané, resp. komerčně využitelné prostory (v 1. PP jsou prostory dříve sloužící jako veřejné WC, 1. NP je v současné době částečně pronajato (příslušné nájemní smlouvy nebyly však znalci společností Avia Park V, s. r. o. poskytnuty). 2. NP nebylo v době ocenění vlastníkem využito ani pronajato – dříve prodejní prostory a restaurace).

Co se týče materiálového a konstrukčního uspořádání, jedná se o ŽB montovaný skelet. Stavba je užívána od roku 1972, technický stav odpovídá stáří, údržba je přiměřená. V posledních cca 10 letech byla provedena částečná rekonstrukce stavby (výměna části oken, rekonstrukce vytápění apod.).

Obě stavby sit. na poz. č. parc. 260/4 a 265/4 jsou užívány jako 1 celek a jsou z tohoto důvodu i takto oceňovány. Prostory situované ve 2. NP jsou provozně propojeny se sousedními stavbami č. p. 104 (restaurace) a č. p. 21 (prodejní prostor). Z těchto sousedních staveb č. p. 104 a č. p. 21 je momentálně zajištěno i vytápění celého 2. NP.

Co se týče přípojek IS, nemovitost je napojena na elektřinu, veř. vodovod, plyn a kanalizaci.

### 3.3.4 Obsah posudku

- Stavba č. p. 22 – obč. vyb. sit. na č. parc. 260/4
- Stavba bez čp/če – obč. vyb. sit. na č. parc. 265/4
- Pozemky č. parc. 260/4 a 265/4, k. ú. Opava-Město

## 4. Posudek I – cena zjištěná

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Stavby na LV 116

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

montovaná z dílců betonových tyčových

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. PP	(3,30+2,75)*12,70	=	76,84
1. NP	190,00+296,00	=	486,00
2. NP	37,70+13,70	=	51,40



### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. PP	76,84 m <sup>2</sup>	3,50 m	268,94
1. NP	486,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	1.944,00
2. NP	51,40 m <sup>2</sup>	3,80 m	195,32
Součet	<b>614,24 m<sup>2</sup></b>		<b>2.408,26</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2.408,26 / 614,24 = 3,92$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $614,24 / 3 = 204,75$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPss	76,84*3,50	=	268,94 m <sup>3</sup>
OPvs	486,00*4,00+516,49*3,80	=	3.906,66 m <sup>3</sup>
OPz	516,49*0,50	=	258,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:			<b>4.433,85 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové včetně izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB sloupy	S	100
3. Stropy	ŽB průvlaky	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	běžný standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	běžný standard	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvá vápenná omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	umývárny, WC	S	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžný standard	S	100
15. Vytápění	ÚT na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i třífázová	S	100
17. Bleskosvod	je instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	umývárny, WC	S	100
19. Vnitřní kanalizace	umývárny. WC	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	zemní plyn	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprechy, umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy	nákladní	S	100
25. Ostatní	běžný standard	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100



### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2.669,00
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9522
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8357
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6.542,12</b>
<b>Plná cena:</b> 4.433,85 m <sup>3</sup> * 6.542,12 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>29.006.778,76 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 51,0 \% / 100)$

\* 0,490

**Stavby na LV 116 - zjištěná cena**

= **14.213.321,59 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Stavby na LV 116

= 14.213.321,59 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= **14.213.321,59 Kč**

### Ocenění staveb výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:

0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,50 %

#### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - prodejní plochy	205,00	3.450,00	58.937,50	707.250,00
2. NP - prodejní plochy	406,00	3.450,00	116.725,00	1.400.700,00
Výnosy celkem	611,00			2.107.950,00

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 2.107.950,00 Kč

Odpočít 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1.222.707,96 Kč

- výměra stavebního pozemku: 486,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha: 486,00 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 1.222.707,96 Kč

Odpočít 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 61.135,40 Kč

Odpočít nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$2.107.950,00 * 40 \%$

- 843.180,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 1.203.634,60 Kč

Míra kapitalizace 7,50 %

/ 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

= **16.048.461,00 Kč**



## Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti centrum města

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	14.213.321,59 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	16.048.461,00 Kč
Rozdíl	R =	1.835.139,41 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

CV \* 1,15 = 18.455.730,15 Kč

**Stavby na LV 116 - zjištěná cena = 18.455.730,15 Kč**

## 2. Pozemky na LV 1153

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2.591,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,140}$





## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,852}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,971}$$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,140 * 1,000 * 0,852 = \mathbf{0,971}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	2.591,00	0,971		2.515,86



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	260/4	296	2.515,86	744.694,56
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	265/4	190	2.515,86	478.013,40
Stavební pozemky celkem			486		<b>1.222.707,96</b>
<b>Pozemky na LV 1153 - zjištěná cena celkem</b>					<b>= 1.222.707,96 Kč</b>

#### **4.2 Výsledky analýzy dat**

1. Stavby na LV 116 – podíl 1/1	18.455.730,15 Kč
2. Pozemky na LV 1153 – podíl 1/1	1.222.707,96 Kč
<b>Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení):</b>	<b>19.678.440,00 Kč</b>

## **5. Posudek II – cena obvyklá (tržní hodnota)**

### **5.1 Popis postupu při analýze dat**

#### **5.1.1 Použité metody ocenění, analýza trhu**

Vš 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*



Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

### **Věcná hodnota**

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tato metoda je založena na hodnotě substance, složené z hodnoty pozemku a hodnoty staveb. Pro stanovení věcné hodnoty staveb bylo v tomto konkrétním případě využito ceny zjištěné nákladovým způsobem dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb.). Věcná hodnota pozemků byla stanovena porovnáním.

### **Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota vychází z celkového ročního výnosu nemovité věci (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem. Takto zjištěný provozní zisk z nemovité věci, běžně označovaný také jako čistý roční výnos, který bude plynout z nemovité věci v budoucnosti, se pomocí odúročení převede na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází z fikce konstantního (reálného) čistého ročního výnosu z nemovité věci. Jde tedy o výpočet ve formě věcné renty.

### **Porovnávací hodnota**

Porovnávací metoda vychází ze skutečných kupních, resp. prodejních cen realizovaných na trhu s nemovitými věcmi. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitých věcí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností je třeba chápat zejména podobnost nemovitých věcí z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovité věci, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje rovněž časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění. Pro tržní porovnání nemovitostí je klíčovým problémem získat co nejpřesnější údaje o podobných nemovitých věcech, jejichž prodejní cena je známá, a na jejich základě odhadnout cenu, za kterou by bylo možné prodat oceňovanou stavbu.

### **Aplikace metod**

V předchozích kapitolách byly popsány tři základní metody závislé na čase, pomocí nichž lze dospět k tržní hodnotě. Tyto metody (přístupy) korespondují jak s novodobou syntézou pohledu na tvorbu hodnoty přes vynaložené náklady, očekávaný efekt a zároveň i reflexi trhu, tak i s pojetím tvorby ceny na základě orientace dle nákladů výrobce, dle spotřebitelské poptávky i porovnáním s cenami konkurence. Orientace na bázi nákladů je založena na hodnotících podnětech čerpaných z minulosti, orientace na bázi porovnání představuje hodnocení na základě aktuální situace v přítomnosti, a orientace na bázi výnosů je založena na základě prognóz předpokládaných pro budoucnost, přičemž stimuly minulé i budoucí je nutno transformovat do současnosti. Hledání tržní hodnoty je třeba chápat ne jako aplikaci tří nezávislých metod, ale komplexní nástroj – míra vlivu jednotlivých metod (přístupů) je zpravidla zohledněna použitím příslušných vah.



Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalecké kanceláře a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných nemovitých věcí, jež by byly v přibližně stejném technickém stavu a jejichž velikost by byla srovnatelná, existuje pro daný segment trhu velmi málo. S ohledem na výše uvedené nelze zodpovědně stanovit obvyklou cenu porovnáním. Proto je proveden odhad tržní hodnoty nemovité věci jako celku - věcná hodnota s využitím ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb.) a metoda výnosová.

## 5.1.2 Výpočet dílčích hodnot

### 5.1.2.1 Věcná hodnota

#### Věcná hodnota staveb

Pro stanovení věcné hodnoty staveb je využito ceny zjištěné tzv. nákladovým způsobem dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.).

Co se týče ocenění pozemků, lze předpokládat, že oceňované pozemky jsou v současné době prodejné za cenu oscilující okolo cca 3.500,- Kč/m<sup>2</sup>, což lze doložit pomocí realizovaných kupních cen za komerčně využívané pozemky srovnatelné velikosti (z vlastní databáze znalce) – viz níže. Průměrná realizovaná kupní cena činí 3.181,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Pozemek č. 1 (realizovaný prodej pozemku č. parc. st. 358/5):

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Ulice:	Mezi Trhy
Celková cena:	298.822,- Kč
Výměra:	84 m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	3.557,- Kč/m <sup>2</sup>
Datum transakce:	12/2020 (V-11136/2020-806)

#### Pozemek č. 2 (realizovaný prodej pozemku č. parc. 559/15):

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Ulice:	Otická
Celková cena:	78.490,- Kč
Výměra:	27 m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	2.907,- Kč/m <sup>2</sup>
Datum transakce:	05/2020 (V-3733/2020-806)



Pozemek č. 3 (realizovaný prodej pozemku č. parc. st. 2498/8):

Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Ulice: Vyhlídalova  
Celková cena: 1.700.000,- Kč  
Výměra: 552 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 3.080,- Kč/m<sup>2</sup>  
Datum transakce: 10/2022 (V-9087/2022-806)

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků, příp. nabídky na realitním trhu. Vzhledem k tomu, že se jedná o komerčně využitelné pozemky situované v centrální části města, je poměrně obtížné zodpovědně určit jejich obvyklou cenu. Pozemky takto situované se prodávají pouze sporadicky, v realitní inzerci se téměř nevyskytují. Pokud dochází k jejich prodeji, pozemky jsou obvykle prodávány společně se stavbami na nich stojícími (kupní cena ve většině případů nebývá rozdělena na cenu stavby a cenu pozemku). Jedná se většinou o pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví jiného subjektu, takže okruh potenciálních kupujících bývá obvykle omezen na majitele stavby, příp. staveb sousedních. Obecně se ceny komerčně využitelných pozemků zejména v centrech větších měst obvykle vymykají většině pravidel, jsou velice individuální a mohou dosahovat i mnohonásobku cen běžných stavebních pozemků v místě.

**2. Vlastní ocenění**

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Váha
1	Opava – Město	3.557,00	1,00	3.557,00	1 *)
2	Opava – Předměstí	2.907,00	1,00	2.907,00	1 *)
3	Opava – Předměstí	3.080,00	1,00	3.080,00	1 *)

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

$$\underline{ZC} = (3.557, \cdot 1 + 2.907, \cdot 1 + 3.080, \cdot 1) / 3 = \underline{3.181,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití: + 10 %
- 2) právní vztahy - zástava, VB, nevýhodný pronájem: -
- 3) širší vztahy - životní prostředí, součásti a prostředí apod.: -

---

Celkem: + 10 %

ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]
3.181,00	1,10	3.499,47



Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena celkem [Kč]
260/4	3.499,47	296,00	1.035.843,12
265/4	3.499,47	190,00	664.899,30
<b>Celkem (po zaokrouhlení):</b>		<b>486,00</b>	<b>1.700.740,00</b>

**Pozemky na LV 1153 celkem – obvyklá cena: = 1.700.740,00 Kč**

### Rekapitulace věcné hodnoty

- Stavby na LV 116: = 14.213.321,59 Kč  
- Pozemky na LV 1153: = 1.700.740,00 Kč

---

**Věcná hodnota činí celkem (po zaokrouhlení): 15.914.060,00 Kč**

#### 5.1.2.2 Výnosová hodnota

Jedná se stavbu č. p. 22 – obč. vyb. sit. na pozemku č. parc. 260/4, stavbu bez čp/če – obč. vyb. sit. na pozemku č. parc. 265/4 (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (LV 1153) o celkové výměře 486 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Opava-Město, obec Opava. Stavba jako celek je v současné době komerčně využívána (část podlahových ploch v 1. NP je pronajata, ostatní plochy nejsou využity). K dispozici nebyly žádné podklady prokazující výši smluvního nájemného. Obvyklé nájemné za obdobné prostory se v daném místě bude pravděpodobně pohybovat v rozmezí 3.400,- až 3.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo tedy použito hodnot ve výši 3.450,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Použité hodnoty obvyklého nájemného odpovídají jedinečné poloze nemovité věci, stavebnětechnickému uspořádání budovy a zohledňují momentální technické i morální opotřebení nemovité věci jako celku.

Výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra ve výši 7,0 % (uvedená výše diskontní míry, dle názoru znalce, dobře vystihuje charakter oceňované nemovité věci – na jedné straně velmi dobrá poloha v rámci obce, na straně druhé vyšší technické i morální opotřebení stavby a velmi omezené parkovací možnosti v okolí.

#### **Výnosy z pronajmutelných ploch**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - prodejní plochy	205,00	3.450,-	58.937,50	707.250,00
2. NP - restaurace + prodejna	406,00	3.450,-	116.725,00	1.400.700,00
<b>Výnosy celkem</b>	<b>611,00</b>			<b>2.107.950,00</b>

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2.107.950,- Kč



### Náklady spojené s provozem nemovitosti:

1. Náklady na provoz a správu (2,5 % z čistého nájemného):	52.699,00 Kč
2. Náklady na opravy a údržbu (250,- Kč/m <sup>2</sup> započ. plochy):	152.750,00 Kč
3. Ostatní náklady – odhad (daň z nemovitosti, pojištění apod.):	50.000,00 Kč
4. Ztráty na nájemném (5,0 % z čistého nájemného):	105.398,00 Kč

---

**Provozní náklady celkem:** **360.847,00 Kč**

**Čistý roční výnos:** 2.107.950,- Kč - 360.847,00 Kč = **1.747.103,00 Kč**

**Diskontní míra:** **7,00 %**

**Výnosová hodnota:** 1.747.103,00 / 0,07 = **24.958.614,00 Kč**

### Rekapitulace výnosové hodnoty

**- Stavby na LV 116 a pozemky na LV 1153** = **24.958.614,00 Kč**

---

**Výnosová hodnota činí celkem (po zaokrouhlení):** **24.958.610,00 Kč**

#### 5.1.2.3 Porovnávací hodnota

Není v tomto konkrétním případě použita.

### 5.2 Výsledky analýzy dat

Typ hodnoty	Cena celkem (Kč)
Věcná hodnota celkem H1 – váha 1	<b>15.914.060,00</b>
Výnosová hodnota celkem H2 – váha 1	<b>24.958.610,00</b>
Porovnávací hodnota H3	-
Odhad tržní hodnoty – názor odhadce – podíl 1/1	<b>*) 20.400.000,00 Kč</b>

\*) Tržní hodnota nemovité věci jako celku zahrnuje hodnotu pozemků č. parc. 260/4 a 265/4 o celkové výměře 486 m<sup>2</sup> (LV 1153) ve výši 1.700.740,- Kč.

## 6. Odůvodnění

### 6.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitých věcí – stavba č. p. 22 – obč. vyb. sit. na pozemku č. parc. 260/4, stavba bez čp/če – obč. vyb. situovaná na poz. č. parc. 265/4 (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (LV 1153), vše k. ú. Opava-Město, obec Opava.



Nemovitost je výhodně situována v historickém centru města Opavy, na Horním náměstí. Stavba je v průměrném technickém stavu (bez dodatečného zateplení), údržba je průměrná. Poptávka po obdobných nemovitých věcech v daném místě je v posledních cca 5 až 10 letech v rovnováze s nabídkou, obdobná situace je i v oblasti pronájmu.

S ohledem na velmi dobrou polohu nemovité věci v rámci města a rovněž s ohledem na jedinečný charakter stavby je zřejmé, že se výsledná obvyklá cena bude pravděpodobně pohybovat okolo ½ rozpětí mezi výše stanovenou hodnotou věcnou a výnosovou.

Uvedený odhad tržní hodnoty odpovídá sebraným a analyzovaným vstupním údajům, účelu ocenění a položeným otázkám.

## **6.2 Kontrola postupu**

Při zpracování posudku bylo využito všech možných a dostupných zdrojů dat, tato data byla zpracována, analyzována a byly zformulovány výsledky této analýzy. Postup byl znalcem (v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti) zkontrolován.

## **7. Závěr**

### **7.1 Citace odborné otázky**

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí - stavba č. p. 22 – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 260/4, stavba bez čp/če – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 265/4 vč. příslušenství (LV 116) a pozemky č. parc. 260/4 a 265/4 (LV 1153), vše k. ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 116 a na LV 1153 je provedeno jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou (tržní hodnotou).





## **7.2 Odpověď**

**Celková zjištěná cena** nemovité věci činí ke dni odhadu (podíl 1/1 na LV 116 a LV 1153):

**19.678.440,- Kč**

t.j.slovy **devatenáctmilionůšestsetšedesátosmtisícčtyřistačtyřicet** korunčeských

**Celková zjištěná cena** nemovité věci činí ke dni odhadu (podíl 27571/100000 na LV 116):

**5.088.430,- Kč**

t.j.slovy **pětmilionůosmdesátosmtisícčtyřistatřicet** korunčeských

**Celková zjištěná cena** činí ke dni odhadu (podíl 31139/100000 na LV 116 a LV 1153):

**6.127.670,- Kč**

t.j.slovy **šestmilionůstodvacetsedmtisícšestsetšedesát** korunčeských

\*) V případě nutnosti evidovat DPH se jedná o ceny bez DPH.

**Celková tržní hodnota** nemovitých věcí činí ke dni odhadu (podíl 1/1 na LV 116 a LV 1153):

**20.400.000,- Kč**

t.j.slovy **dvacetmilionůčtyřistatisíc** korunčeských

**Celková tržní hodnota** nemovitých věcí činí ke dni odhadu (podíl 27571/100000 na LV 116):

**5.160.000,- Kč**

t.j.slovy **pětmilionůstošedesáttisíc** korunčeských

**Celková tržní hodnota** činí ke dni odhadu (podíl 31139/100000 na LV 116 a na LV 1153):

**6.350.000,- Kč**

t.j.slovy **šestmilionůtřistapadesáttisíc** korunčeských

\*) V případě nutnosti evidovat DPH se jedná o ceny bez DPH.



### **7.3 Podmínky správnosti závěru, příp. skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly stanoveny.

### **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

*Byla sjednána smluvní odměna.*

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

*Konzultant nebyl přibrán.*

### **Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory:*

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

*Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035532/2023.*

### **7.4 Otisk znalecké pečeti**

### **7.5 Datum a podpis**

Ve Slavkově, dne 12. 7. 2023.

Ing. Jitka Ševčíková

### **Seznam příloh:**

1. Výpisy z KN – 4 strany
2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
3. Fotodokumentace – 2 strany
4. Mapka okolí – 1 strana



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	68861/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	31139/100000

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

260/4

296 zastavěná plocha a nádvoří

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: Město, č.p. 22, obč.vyb., LV 116

265/4

190 zastavěná plocha a nádvoří

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 116

**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 - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:38/1994

Z-100038/1994-806

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

RČ/IČO: 00300535

- o Smlouva směnná ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 08:45:51. Zápis proveden dne 04.05.2018.

V-3695/2018-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.07.2023 13:40:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Avia Park V, s.r.o., Beranových 140, Letňany, 19900 Praha 9	24702021	27571/100000
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	41290/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	31139/100000

**B Nemovitosti**

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

Město, č.p. 22  
bez čp/če

obč.vyb.  
obč.vyb.

260/4, LV 1153  
265/4, LV 1153

**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 - Bez zápisu**

**E Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Hospodářská smlouva ze dne č. Fin III./9/78/DR.S a hosp. smlouva ze dne 28.3.1985 ze dne 09.08.1979.

POLVZ:13/1988

Z-100013/1988-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:24/1994

Z-100024/1994-806

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

RČ/IČO: 00300535

- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2009.

V-3088/2009-806

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

RČ/IČO: 00300535

- o Smlouva kupní ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2016 08:16:10. Zápis proveden dne 12.07.2016; uloženo na prac. Praha

V-38544/2016-101

Pro: Avia Park V, s.r.o., Beranových 140, Letňany, 19900 Praha 9

RČ/IČO: 24702021

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 116

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.07.2023 13:38:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Fotodokumentace ze dne 10. 3. 2017 - str. 1



Stavba na č. parc. 265/4 a 260/4 - pohled SV



Stavba na č. parc. 265/4 a 260/4 - pohled JZ



1. PP - veř. WC (SMO)



1. NP - prodejna (Avia Park V)



1. NP - prodejna (Avia Park V)



1. NP - prodejna (Avia Park V)



Fotodokumentace ze dne 10. 3. 2017 - str. 2



1. NP - prodejna (Avia Park V)



2. NP - restaurace (TEMPO)



2. NP - restaurace (TEMPO)



2. NP - restaurace (TEMPO)

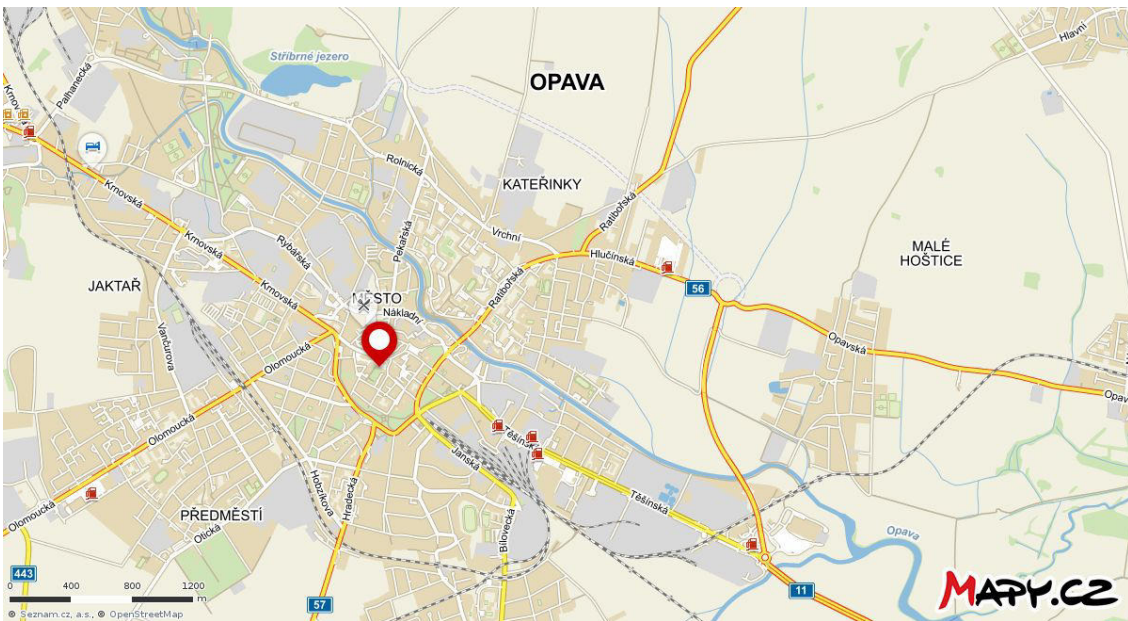
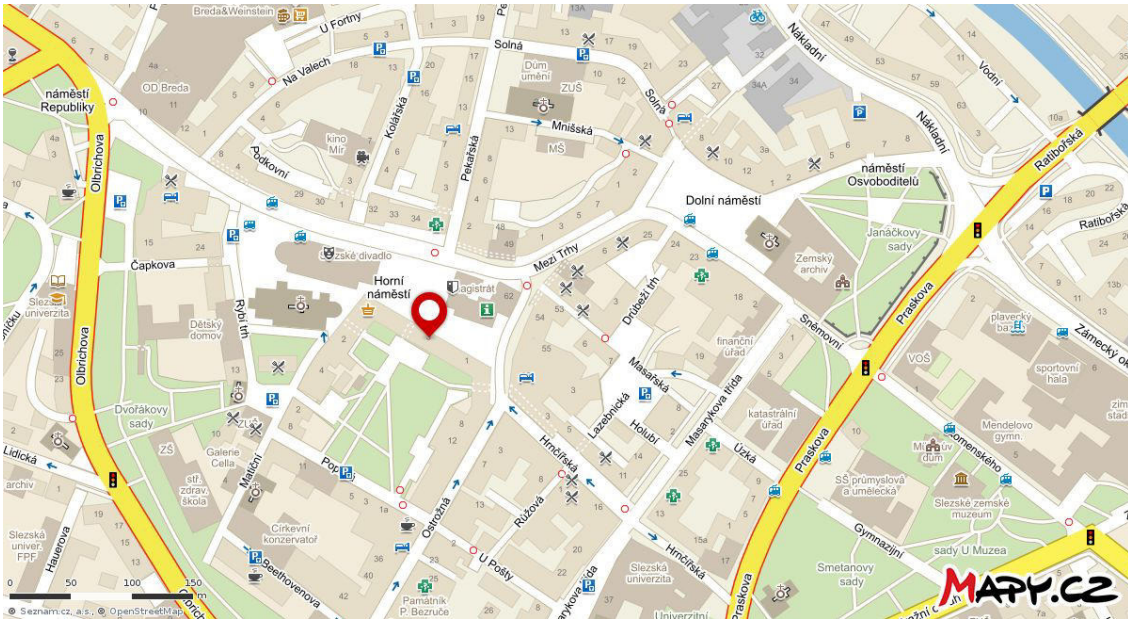


2. NP - prodejna (SMO)



2. NP - prodejna (SMO)

## Mapka okolí



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 71 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	68861/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	00032417	31139/100000

**B Nemovitosti***Pozemky**Parcela**Výměra[m2]**Druh pozemku**Způsob využití**Způsob ochrany*

260/4

296 zastavěná plocha a nádvoří

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: Město, č.p. 22, obč.vyb., LV 116

265/4

190 zastavěná plocha a nádvoří

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 116

**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 - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:38/1994

Z-100038/1994-806

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

RČ/IČO: 00300535

- o Smlouva směnná ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 08:45:51. Zápis proveden dne 04.05.2018.

V-3695/2018-806

Pro: TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 00032417

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 08:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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: 04.08.2023 08:49:13

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 22
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Část obce:	<a href="#">Město [413933]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Město [711560]</a>
Číslo LV:	<u>116</u>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>260/4</u>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	stavba občanského vybavení



 Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Avia Park V, s.r.o., Beranových 140, Letňany, 19900 Praha 9	27571/100000
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	41290/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	31139/100000

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.08.2023 07:00.

## Informace o stavbě

Katastrální území:	Opava-Město [711560]
Číslo LV:	116
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>265/4</u>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	stavba občanského vybavení



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Avia Park V, s.r.o., Beranových 140, Letňany, 19900 Praha 9	27571/100000
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	41290/100000
TEMPO, obchodní družstvo, Horní náměstí 104/1, Město, 74601 Opava	31139/100000

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.08.2023 07:00.

# JUDr. Václav Stříbný, advokát v Opavě, Ostrožná 40

zapsaný u České advokátní komory v Praze pod číslem 1007, IČ 14615941,  
DIČ CZ5906250955, e-mail judr.stribny@volny.cz, telefon 553610735, 727 869 199

---

V Opavě 7. června 2022

Statutární město Opava  
k rukám Mgr. Bc. Pavla Vltavského  
vedoucího odboru majetku města  
Magistrátu města Opavy  
Horní náměstí 69  
pracoviště Krnovská 71 C  
746 26 Opava

Věc: právní stanovisko k odkoupení spoluvlastnického podílu od obchodního  
družstva TEMPO na nemovitostech a k možnostem vytěsnění jejich  
zbývajících spoluvlastníka Avia Park V, s.r.o.

Vážený pane vedoucí,

dne 2. června 2022 jsem od Vás obdržel žádost o zaujetí právního  
stanoviska v dané věci.

Nejprve konstatuji, že v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro  
Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava jsou na LV č. 116 pro  
kat. území Opava–Město zapsáni tři podíloví spoluvlastníci dvou budov  
občanské vybavenosti v části obce Město, a to jednak budovy č.p. 22 na parcele  
260/4, a jednak budovy bez čp/če na parcele č. 265/4, a to Statutární město  
Opava, IČ 00300535 s podílem v rozsahu 41290/100000, dále TEMPO,  
obchodní družstvo, IČ 00032417 s podílem v rozsahu 31139/100000, a konečně  
Avia Park V, s.r.o., IČ 24702021 s podílem v rozsahu 27571/100000. Na LV č.  
1153 pro kat. území Opava–Město jsou pak v katastru nemovitostí zapsáni dva  
spoluvlastníci výše uvedených pozemků parc.č. 260/4 a 265/4 zastavěné plochy  
a nádvoří, a to Statutární město Opava, IČ 00300535 s podílem v rozsahu  
68861/100000 a TEMPO, obchodní družstvo, IČ 00032417 s podílem v rozsahu  
31139/100000. Části C a D na těchto LV jsou bez zápisu. Žádná dohoda  
spoluvlastníků o správě společných nemovitých věcí ve smyslu § 1138  
občanského zákoníku zřejmě nebyla uzavřena a ani není v katastru nemovitostí  
ve smyslu § 4 odst. 1 písm. h) a § 34 odst. 2) katastrálního zákona obsažena a

uložena. Dále vycházím z Vašeho sdělení, že mezi spoluvlastníky nebyla uzavřena žádná písemná dohoda o úpravě spoluvlastnických vztahů, ani žádná smlouva o zřízení předkupního práva, a to ani jako práva věcného (v katastru nemovitostí není zapsáno), ani jako práva obligačního, které se do katastru nemovitostí nezapisuje.

**Za této právní situace dle mého názoru neexistuje žádná právní překážka, která by bránila v uzavření kupní smlouvy, na jejímž základě Statutární město Opava koupí od obchodního družstva TEMPO jeho výše uvedené spoluvlastnické podíly na výše uvedených nemovitostech.**

Z Vámi předloženého znaleckého posudku č. 2704-52/21 soudní znalkyně Ing. Jitky Ševčíkové ze dne 19.4.2021 vyplývá, že prostory situované v 2. NP výše uvedených budov č.p. 22 na parc.č. 260/4 a bez čp/če na parc.č. 265/4 v kat. území Opava-Město jsou provozně propojeny se sousedními stavbami č.p. 21 na parc.č. 265/3 ve vlastnictví Statutárního města Opava, a č.p. 104 na parc.č. 256/4 a 256/3, vše v kat. území Opava-Město, ve spoluvlastnictví obchodního družstva TEMPO s podílem v rozsahu 7674/10000, výrobního družstva Slezská tvorba s podílem v rozsahu 219/10000 a REAL MOVEMENT OPAVA s.r.o. s podílem v rozsahu 2107/10000.

Provozní propojení s budovou č.p. 21 zjevně není třeba řešit, když jde o vlastnictví Statutárního města Opava. Provozní propojení s budovou č.p. 104 (fakticky jde o přesah nebytových prostor, v nichž byla situována bývalá restaurace VENETO, z budovy č.p. 22 do sousední budovy č.p. 104) netvoří překážku pro uzavření výše uvedené kupní smlouvy na koupi podílu obchodního družstva TEMPO Statutárním městem Opava, ale v případě zachování stávajícího stavu by bylo třeba užívání uvedeného přesahu do budovy č.p. 104 právně upravit nejlépe nájemní smlouvou se spoluvlastníky této budovy, resp. minimálně s jejím většinovým spoluvlastníkem obchodním družstvem TEMPO, která by stanovila podmínky užívání tohoto přesahu Statutárním městem Opava (přesné vymezení předmětu nájmu, ujednání doby trvání nájmu, výše a splatnosti nájemného, apod.). Samozřejmě nic nebrání tomu, aby do budoucna po nabytí podílu Statutárním městem Opava na budově č.p. 22 od obchodního družstva TEMPO byly provedeny stavební úpravy, které znemožní další přesah nebytových prostor situovaných v 2. NP této budovy do sousední budovy č.p. 104.

Celý komplex výše uvedených budov je poplatný době svého vzniku nejen uvedeným provozním propojením, ale i tím, že jednotlivé budovy nejsou řádně odděleny dělicími zdmi a nemusí ani respektovat hranice pozemků, na nichž mají být postaveny, což může do budoucna zakládat nejasnosti a spory mezi odlišnými vlastníky těchto budov. Nicméně tyto skutečnosti nevytvářejí právní překážku pro výše uvedený převod podílu obchodního družstva TEMPO na předmětných budovách a pozemcích do vlastnictví Statutárního města Opava.



Pokud jde o **vytěsnění zbývajících spoluvlastníků** uvedených budov č.p. 22 na parc.č. 260/4 a bez čp/če na parc.č. 265/4 v kat. území Opava-Město poté, co Statutární město Opava odkoupí podíly na těchto budovách (i na jimi zastavěných pozemcích) od obchodního družstva TEMPO – tedy o vytěsnění minoritního spoluvlastníka Avia Park V, s.r.o. s podílem 27571/100000 na těchto budovách, pak **nepodaří-li se dosáhnout tohoto vytěsnění dohodou a odkoupením jeho podílu, lze u soudu podat žalobu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví na těchto budovách ve smyslu §§ 1140 a násl. občanského zákoníku.** Toto soudní řešení ovšem, zejména v případě kvalifikovaného odporu vytěšňovaného spoluvlastníka Avia Park V, s.r.o., nebude ani levné, ani rychlé a nemusí být ani zcela úspěšné. Soud v první řadě musí vyřešit otázku, zda lze společné budovy rozdělit tak, aby vznikly samostatné části – prakticky nejspíše samostatné nebytové jednotky - o velikosti odpovídající spoluvlastnickým podílům obou spoluvlastníků. Reálné rozdělení společné věci má při zrušení spoluvlastnictví přednost. Až kdyby se ukázalo, že toto reálné rozdělení není dobře možné, pak by s ohledem na majoritní rozsah podílu Statutárního města Opava na vypořádávaných nemovitostech, i na jeho vlastnické právo k sousedním nemovitostem (budově č.p. 21 na pozemku parc.č. 265/3 a k tomuto pozemku), a k vlastnickému právu Statutárního města Opava k celým pozemkům parc.č. 260/4 a 265/4, na nichž tyto budovy stojí, byla větší šance soudním vypořádáním dosáhnout přikázání podílu Avia Park V, s.r.o. do vlastnictví Statutárního města Opava za přiměřenou náhradu rovnající se obvyklé (tržní) ceně tohoto podílu v době rozhodování soudu. Tuto cenu v praxi stanoví znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí obstaraný soudem. Samozřejmě i ohledně této ceny může být spor, protože i takovýto znalecký posudek může žalovaná strana napadnout a domáhat se vypracování revizního znaleckého posudku a tím minimálně oddálit pravomocné vyřešení věci. Jde prostě o běh na dlouhou trať, náročný časově i finančně, a ne se zcela jistým výsledkem, nicméně s ohledem na vše shora uvedené zde šance na konečný úspěch a úplné vytěsnění Avia Park V, s.r.o. určitě existuje. Z praxe mohu jen potvrdit, že v případě gramotného odporu protistrany si takovéto řešení může vyžádat i několik let trvání soudního sporu.

Vážený pane vedoucí,

doufám, že jsem zaujal vyčerpávající právní stanovisko k Vaším dotazům, a že toto stanovisko napomůže Statutárnímu městu Opava při nalezení správného řešení posuzovaných záležitostí.

S pozdravem

JUDr. Václav Stříbný  
advokát

