

**DOŠLO DNE: 24.1.2022 ČÍSLO JEDNACÍ: 2845/22**

**Žadatel: JAM Enterprise s.r.o.**

**Sídlo: Mostní 23, Opava**

**Věc: Prodej části pozemku parc.č. 1884/1, ostatní plocha, k.ú. Opava - Předměstí**

**Předmět a účel prodeje:**

Předmětem tohoto prodeje je prodej oplocené části pozemku parc.č. 1884/1, označené novým parc.č. 1884/7, o výměře 86 m<sup>2</sup>.

Tento pozemek slouží jako oplocená zahrada k bytovému domu Mostní 23, Opava.

**Situace:**

Viz snímek katastrální mapy

**Cena: 260.924,- Kč (tj. 3.034,- Kč/m<sup>2</sup>) – dle znaleckého posudku**

Cena dle schválených Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15.4.2008 č.u. 226/11 ZM 08

a dle Upravené přílohy 1 k zásadám převodu a nabytí nemovitostí schválené ZMO dne 9.9.2019

**Stanoviska:**

**OHA: 1.3.2022** předmětný pozemek není nezbytný pro urbanistické zhodnocení chybějícího nároží případnou dostavbou

**RMO: 31.5.2023** č.u. 885/18 RM 23 2) schvaluje záměr prodeje

**ZMO: 20.6.2022** ZMO u předložené kupní smlouvy nepřijalo usnesení

12.6.2023 č.u. 174/5 ZM 23 2) neschvaluje záměr prodeje částí pozemků parc.č. 1884/1 – ostatní plocha a parc.č. 1888/1 – zahrada, k.ú. Opava – Předměstí, dle zákresů v příložených snímcích katastrálních map

**Zveřejnění: č. 323/23** (od 6.6.2023 do 22.6.2023)

**Poznámky:**

**GINIS: smlouva prošla systémem Ginis bez připomínek**



\*MMOPP00N44QL\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

<b>Prodávající:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
Se sídlem:	<b>Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava</b>
IČ, DIČ:	<b>00300535, CZ00300535</b>
Číslo účtu:	<b>19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava</b>
Variabilní symbol:	<b>9007106778</b>
Zastoupen:	<b>Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem</b>
ID datové schránky:	<b>5eabx4t</b>
<b>Kupující:</b>	<b>JAM Enterprise s.r.o.</b>
Zapsán:	<b>v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 70666</b>
Se sídlem:	<b>Mostní 273/23, Předměstí, 746 01 Opava</b>
IČ:	<b>06121349</b>
Zastoupen:	<b>Martinem Josefem Nevřalou, jednatelem</b> <b>Jarmilou Hofrovou, jednatelem</b>
ID datové schránky:	<b>fdujaqx</b>

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 1884/1**, ostatní plocha, v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále jen „**původní pozemek parc. č. 1884/1**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 6114-38/2023, který je Přílohou 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z původního pozemku parc. č. 1884/1 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 1884/7**, o výměře 86 m<sup>2</sup>, ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Kupující je vlastníkem pozemku parc. č. 1891, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 273, bytový dům, v části obce Předměstí (dále také jen „**předmětná budova**“) v katastrálním území Opava-Předměstí.
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 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 **260.924,- Kč**.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 006559/2023 ze dne 10.02.2023 vyhotoveného znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou.

3. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti dle mu známých informací ke dni podpisu smlouvy čestně prohlašuje, že předmětný pozemek a předmětná budova splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazuje, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujícího vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
4. Kupní cenu ve výši 260.924,- Kč se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy na variabilní symbol uvedený tamtéž, a to do 30 (třiceti dnů) ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

#### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětnému pozemku je podmíněn zaplacením celé kupní ceny. To znamená, že kupující nemůže nabýt vlastnické právo k předmětnému pozemku a vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Prodávající návrh podá nejpozději do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude splněna poslední z těchto podmínek – uveřejnění této smlouvy v registru smluv a zaplacení celé 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, vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy o nájmu předmětného pozemku uzavřené mezi prodávajícím jako pronajimatelem a kupujícím jako nájemcem dne 28.08.2018 (PID: MMOPP00IQ41H), na dobu neurčitou (dále také jen „Nájemní smlouva“). Prodávající a kupující konstatují, že ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí přestává být prodávající pronajimatelem dle Nájemní smlouvy. V případě, že bude v kalendářním roce, ve kterém dojde k nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zaplacení plnění ve výši dle Nájemní smlouvy před právními účinky vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, smluvní strany se dohodly, že případný přeplatek vrátí prodávající kupujícímu do jednoho měsíce ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Kupující bere na vědomí, že se na předmětném pozemku nachází nebo ochranným pásmem zasahuje komunikační zařízení typu podzemní síť komunikačního vedení (střet) v majetku Telco Pro Services, a.s., dle vyjádření Telco Pro Services, a.s., č. j. 0201637896 ze dne 19.10.2023, které je Přílohou 2 a nedílnou součástí této smlouvy a dále se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu podzemní síť NN (střet), podzemní síť VN (střet) a nadzemní síť NN (střet) v majetku ČEZ Distribuce, a.s., dle vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., č. j. 0102025719 ze dne 19.10.2023, které je Přílohou 3 a nedílnou součástí této smlouvy..
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
5. 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. Zležitosti 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 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. 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 povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní

strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 06.06.2023 do 22.06.2023 pod pořadovým číslem 323/23.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne .... usnesením .....

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

---

Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

---

Martin Josef Nevřala  
jednatel


---

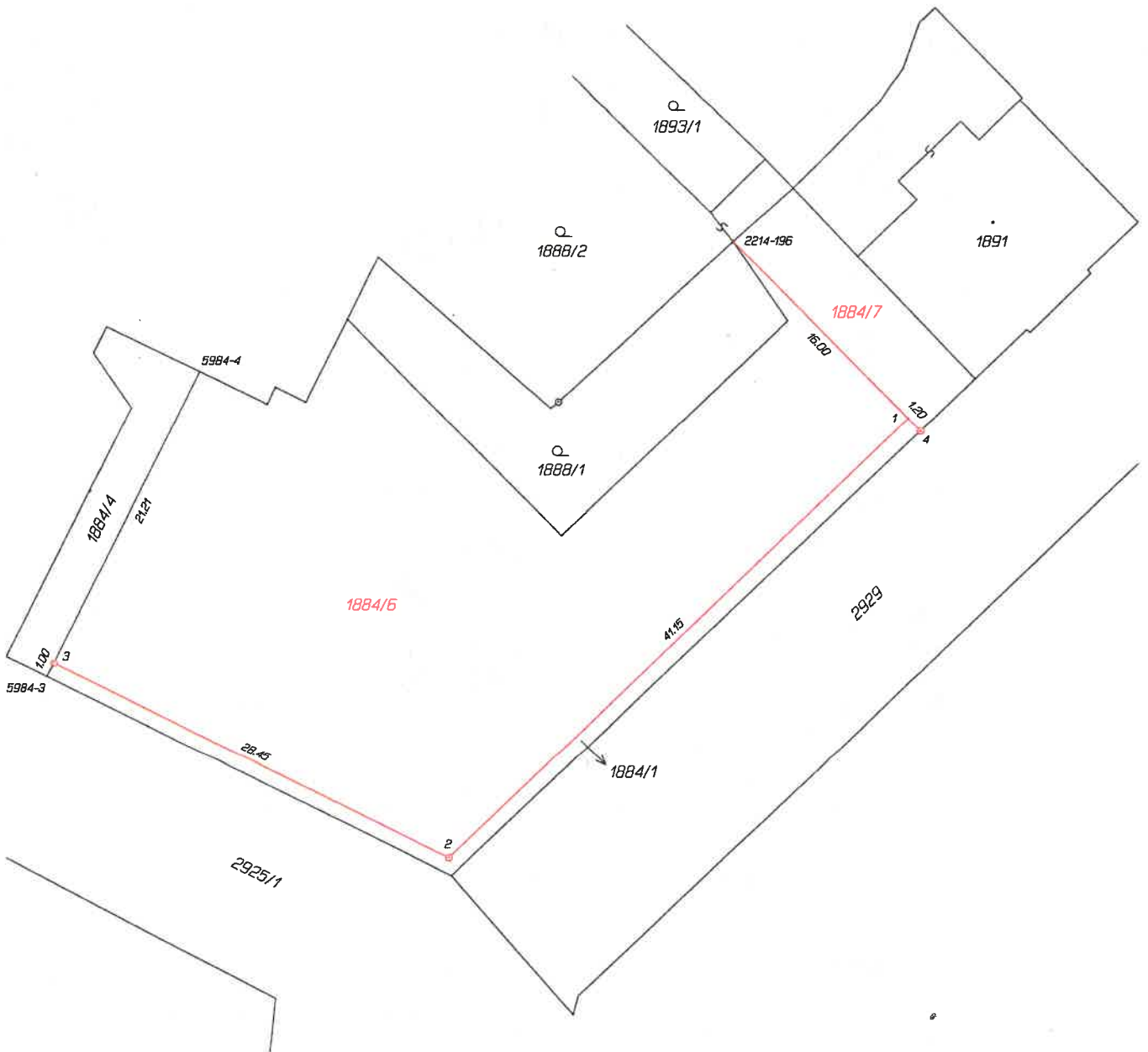
Jarmila Hofrová  
jednatel



# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu			
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m <sup>2</sup>				
1884 / 1	11	24	ostat. pl.	1884 / 1	72	ostat. pl.			2									
			ost. kom.			ost. kom.												
			ostat. pl.			ostat. pl.									1884 / 1	3618	9	66
			jiná pl.			jiná pl.									1884 / 6	9	66	
				1884 / 7	86	jiná pl.			2	1884 / 1	3618		86					
	11	24			11	24												

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro</p> <p style="margin: 0; text-align: center;">rozdělení pozemku</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>
	Dne: <b>06.09.2023</b> Číslo: <b>97/2023</b>	Dne: <b>13-09-2023</b> Číslo: <b>90/2023</b>
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>Petr Jaroš</b> zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  Ing. Michaela Pláteníková KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Opava PGP-1744/2023-806 2023.09.08 12:53:40 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  
Číslo plánu: <b>6114 – 38 / 2023</b>		
Okres: <b>Opava</b>		
Obec: <b>Opava</b>		
Kat. území: <b>Opava – Předměstí</b>		
Mapový list: <b>OP 8 – 3 / 13</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>dle seznamu souřadnic</b>		

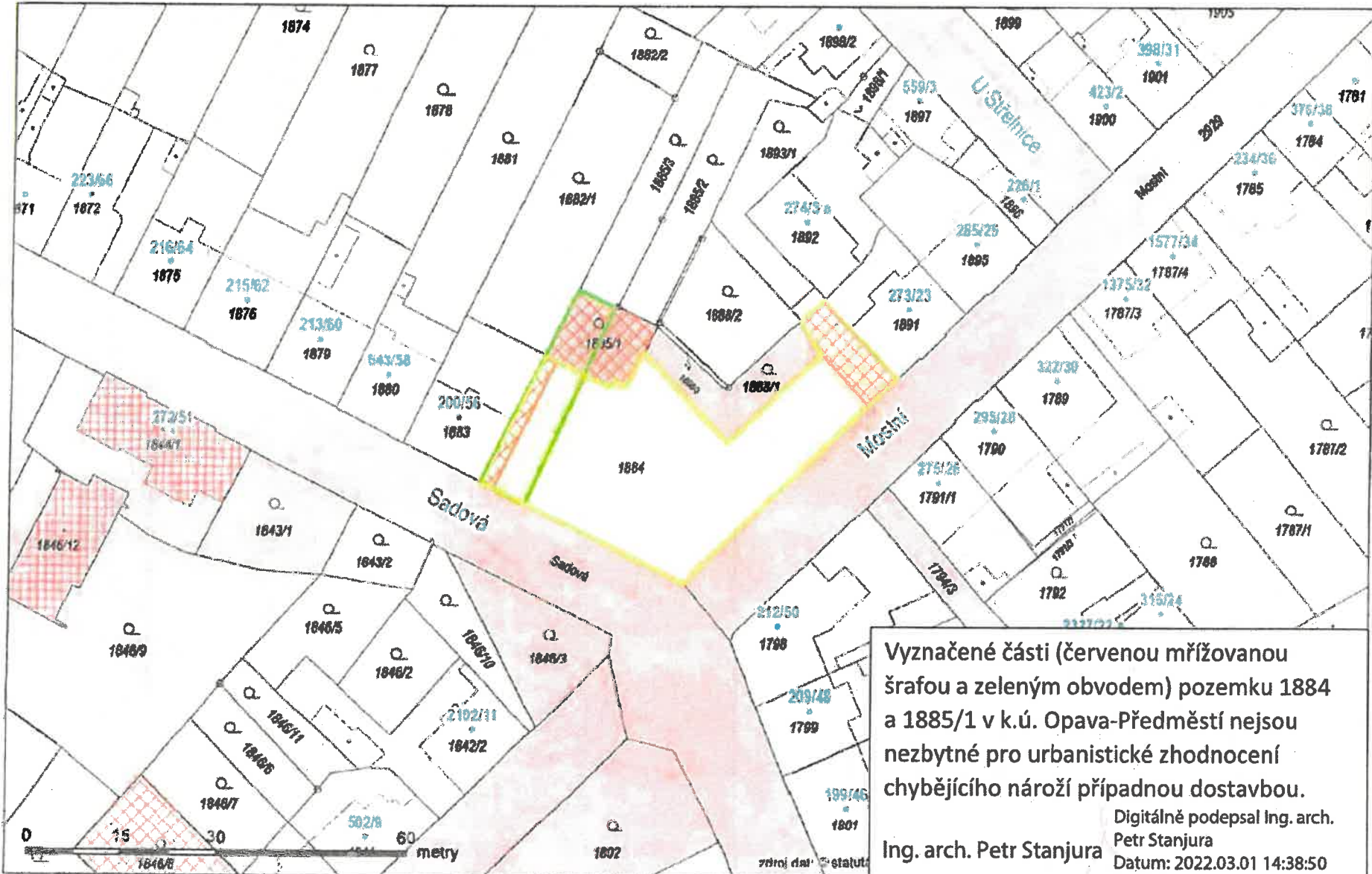


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
2214-196	497245.41	1086749.37	3	roh budovy
5984-3	497289.57	1086777.60	3	znak na obrubníku
5984-4	497279.73	1086757.72	3	sloupek
1	497234.16	1086760.76	3	sloupek
2	497263.69	1086789.37	3	znak z plástu
3	497289.12	1086776.70	3	:
4	497233.36	1086761.58	3	znak z plástu

Aktuální mapa  
1:750

Statutární město Opava  
Horní náměstí 80  
745 01 Opava



Vyznačené části (červenou mřížovanou šrafovou a zeleným obvodem) pozemku 1884 a 1885/1 v k.ú. Opava-Předměstí nejsou nezbytné pro urbanistické zhodnocení chybějícího nároží případnou dostavbou.

Digitálně podepsal Ing. arch.  
Petr Stanjura  
Datum: 2022.03.01 14:38:50  
+01'00'

Číslo výstupu: 1

16.11.2022 14:38:50



## Majdanics Dalibor

---

**Od:** jament@email.cz  
**Odesláno:** středa 4. října 2023 10:38  
**Komu:** Majdanics Dalibor  
**Předmět:** RE: Odkup pozemku - Mostní 23, Opava

Dobrý den, pane Majdanics,

ano, můžete připravit novou kupní smlouvu s platbou předem na účet Města.

Ráda bych ještě požádala o kontrolu, zda-li je ve Smlouvě ošetřeno to, že pokud nedojde k přepisu pozemku na nás kupujícího, zda obdržíme peníze zpět od města?

Jak je mi již známo, může nastat cokoli ze strany Města a k přepisu nemusí dojít.

Děkuji a jsem s pozdravem  
Jarmila Hofrová

----- Původní e-mail -----

**Od:** Majdanics Dalibor <Dalibor.Majdanics@opava-city.cz>  
**Komu:** jament@email.cz <jament@email.cz>  
**Datum:** 27. 9. 2023 13:47:49  
**Předmět:** RE: Odkup pozemku - Mostní 23, Opava

Dobrý den, paní Hofrová,

Majetková komise bohužel požadovaný prodej na splátky bohužel nedoporučila.

Předpokládal jsem, že Vám odpovím příznivější zprávu, včetně dotazů níže, ale je to asi bezpředmětné.

Můžeme tedy připravit smlouvu pouze s úhradou celé kupní ceny ve výši 260.924,00 Kč před podpisem smlouvy ?

Děkuji za odpověď a s pozdravem

Bc.Dalibor Majdanics  
referent oddělení správy a evidence pozemků  
Odbor majetku města  
pracoviště Krnovská 71C



## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 006559/2023**

(v evidenci znalce č. 2023-20)

**zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 3618).**

**Zadavatel:** Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava.

**Účel ocenění:** Pro interní potřebu zadavatele spojenou s plánovaným převodem vlastnictví nemovitých věcí.

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



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

---

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 10. 2. 2023

*Datum místního šetření:* 10. 2. 2023

*Účastníci místního šetření:* znalec.

*Číslo vyhotovení:* 1/2

*Počet stran posudku včetně obálky:* 10

*Počet stran příloh:* 6

V Opavě, dne 15. 2. 2023.



## 1. Zadání znaleckého posudku

### 1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí a obec Opava na LV 3618:

- pozemek č. parc. 1884/1 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1124 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 1885/1 – zahrada o výměře 80 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 1888/1 – zahrada o výměře 198 m<sup>2</sup>

Ocenění 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. a č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

### 1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek má sloužit pro interní potřebu zadavatele spojenou s plánovaným převodem vlastnictví nemovitých věcí.

### 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. 3618 ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie katastrální mapy ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie územního plánu ze dne 11. 2. 2023.
- Kopie povodňové mapy ze dne 11. 2. 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 11. 2. 2023.

### 3.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 3618 je s ohledem na účel ocenění provedeno cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

### 3.3 Výčet zpracovaných dat

#### 3.3.1 Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

#### 3.3.2 Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV 3618, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

#### 3.3.3 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 o celkové výměře 1402 m<sup>2</sup> nacházející se v Opavě - Předměstí na křižovatce ulic Sadová a Mostní.

Na pozemku č. parc. 1884/1 se nacházejí celkem 3 okrasné stromy, jež jsou součástí pozemku a tedy i předmětem tohoto ocenění. V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn).

Co se týče schváleného územního plánu, pozemek je zařazen do funkční plochy BI (bydlení individuální).

Riziko povodně nebylo zjištěno, lokalita se nachází mimo Q100.

#### 3.3.4 Obsah posudku

- Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1, vše k. ú. Opava-Předměstí
- Trvalé porosty na pozemku č. parc. 1884/1, k. ú. Opava-Předměstí





## 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.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZCv = 1.409,00 \text{ Kč/m}^2$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezid. stavby v ost. obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00



$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

### **1. Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1**

#### **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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,120 = 1,187$$

#### **Stavební pozemky zastavěné 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> ]
§ 9 odst. 4 a)	1.409,00	1,187	0,300	501,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ost. plocha – ost. kom.	1884/1	1.124	501,74	563.955,76
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1885/1	80	501,74	40.139,20
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1888/1	198	501,74	99.344,52
Stavební pozemky celkem			1.402		<b>703.439,48</b>

**Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 - zjištěná cena celkem** = **703.439,48 Kč**



## 2. Trvalé porosty na č. parc. 1884/1

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název		Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.] Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy II	35.280,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 7.056,00 7.056,00
topol osika na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy I	32.410,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 6.482,00 6.482,00
habr obecný na pozemku p.č.: 1884/1 Listnaté stromy III	40.160,00	- 80 %	60 roků 1,00 ks 8.032,00 8.032,00
Součet:			21.570,00
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	1,100
Celkem - okrasné rostliny		=	17.795,25 Kč

**Trvalé porosty na č. parc. 1884/1 - zjištěná cena celkem = 17.795,25 Kč**

### 4.2 Výsledky analýzy dat

1. Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1	703.439,00 Kč
2. Trvalé porosty na č. parc. 1884/1	17.795,00 Kč
<b>Cena zjištěná celkem (po zaokrouhlení):</b>	<b>721.230,00 Kč</b>

## 5. Posudek II – cena obvyklá

### 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 přikládaná 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 nále-*



*žitém 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 jednají vzájemně nezávisle.*

Pro odhad tržní hodnoty se běžně používají tři základní přístupy:

### **Věcná hodnota**

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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**

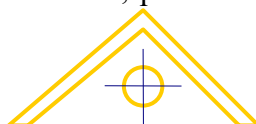
Výnosová hodnota vychází z celkového ročního výnosu nemovité věci (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem. Takto zjištěný provozní zisk z nemovité věci, běžně označovaný také jako čistý roční výnos, který bude plynout z nemovité věci v budoucnosti, se pomocí 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 znalce, databází spolupracujících odhadců a realitních kanceláří, údajů z cenové mapy OctopusPro a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných a obdobně využitelných pozemků srovnatelné velikosti existuje pro daný segment trhu (pozemky obdobně situované v rámci města Opavy určené k zastavění rodinnými domy) poměrně málo. S ohledem na výše uvedené je provedeno porovnání oceňovaného pozemku se známými realizovanými cenami 3 obdobně situovaných pozemků určených k zastavění RD.

### 5.1.2 Vlastní ocenění

Z vlastní databáze byly vybrány celkem 3 realizované prodeje tzv. zainvestovaných pozemků určených k zastavění RD:

#### Pozemek č. parc. 1169/10, k. ú. Komárov u Opavy (ulice U Černého mlýna)

Kupní cena: 2.400.000,- Kč  
Výměra: 783 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 3.065,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2022-02, V-1600/2022-806

#### Pozemek č. parc. 594/41, k. ú. Malé Hoštice (ulice Sportovní)

Kupní cena: 2.290.000,- Kč  
Výměra: 754 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 3.037,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2022-25, V-4938/2022-806

#### Pozemek č. parc. 2727/22, k. ú. Kylešovice (ulice Jabloňová)

Kupní cena: 2.607.000,- Kč  
Výměra: 869 m<sup>2</sup>  
Jednotková cena: 3.000,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj informace o ceně: Kupní smlouva, 2021-05, V-5465/2021-806

Výše uvedené pozemky byly v letech 2021 až 2022 prodány za průměrnou cenu ve výši 3.034,- Kč/m<sup>2</sup>. Přítomnost trvalých porostů na oceňovaném pozemku má zanedbatelný vliv na CO.

Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena celkem [Kč]
1884/1	3.034,00	1.124,00	3.410.216,00
1885/1	3.034,00	80,00	242.720,00
1888/1	3.034,00	198,00	600.732,00
<b>Pozemky celkem:</b>			<b>4.253.668,00</b>

**Pozemky celkem – obvyklá cena (po zaokrouhlení): = 4.250.000,00 Kč**





## 5.2 Výsledky analýzy dat

Pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1 (včetně porostů)	4.250.000,00 Kč
<b>Cena obvyklá celkem (po zaokrouhlení):</b>	<b>4.250.000,00 Kč</b>

## 6. Odůvodnění

### 6.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem znaleckého posudku je stanovení zjištěné a obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemky č. parc. 1884/1, 1885/1 a 1888/1. k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava (LV 3618).

Uvedený odhad obvyklé ceny 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 zjištěná a obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí a obec Opava na LV 3618:

- pozemek č. parc. 1884/1 – ost. plocha – ost. komunikace o výměře 1124 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 1885/1 – zahrada o výměře 80 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 1888/1 – zahrada o výměře 198 m<sup>2</sup>

Ocenění 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. a č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

### 7.2 Odpověď

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

**721.230,- Kč**

t.j.slovy **sedmsetdvacetjedentisícdvěstětřicet** korunčeských



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

**4.250.000,- Kč**

t.j.slovy čtyřmilionydvěstěpadesáttisíc korunčeských

### **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, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:*

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

*Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 006559/2023.*

### **7.4 Otisk znalecké pečeti**

### **7.5 Datum a podpis**

Ve Slavkově, 15. 2. 2023.

Ing. Jitka Ševčíková

### **Seznam příloh:**

1. Výpis z KN LV 3618 – 2 strany
2. Kopie katastrální mapy – 1 strana
3. Kopie územního plánu – 1 strana
4. Kopie povodňové mapy – 1 strana
5. Mapka okolí – 1 strana



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2023 14:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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
1884/1	1124	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1885/1	80	zahrada		zemědělský půdní fond
1888/1	198	zahrada		zemědělský půdní fond

**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: 37/1993

Z-200037/1993-806

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

RČ/IČO: 00300535

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1885/1	51400	80
1888/1	51400	198

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2023 14:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

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:

Vyhotoveno: 11.02.2023 15:08:22

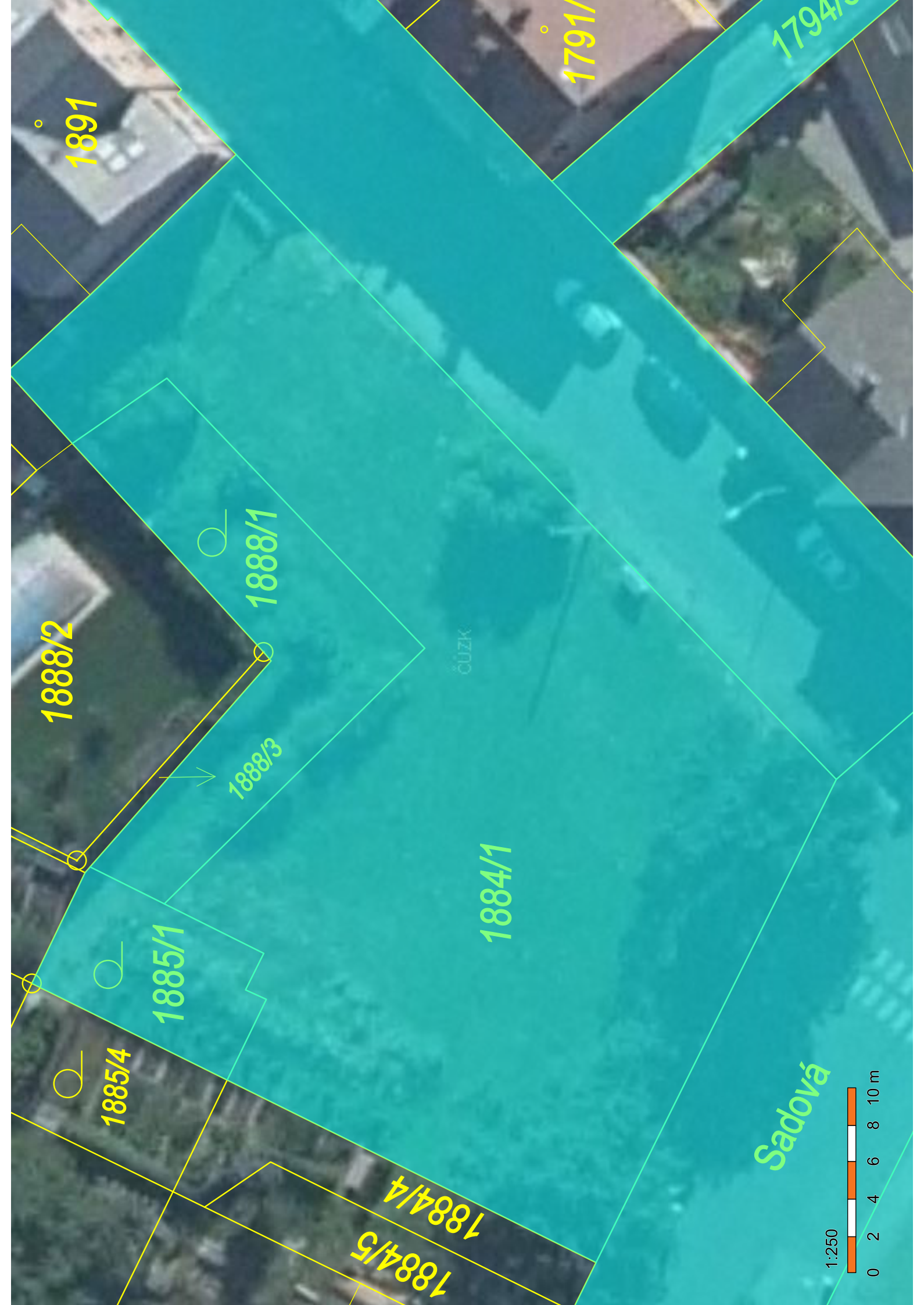
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/>.



1891

1791/

1794/

1888/2

1888/1

1888/3

ČUŽK

1884/1

1885/1

1885/4

Sadová

1884/5  
1884/4

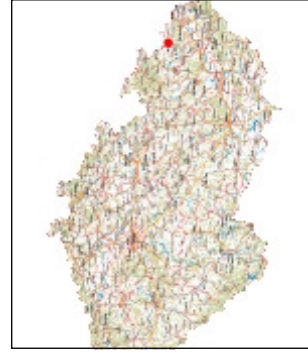
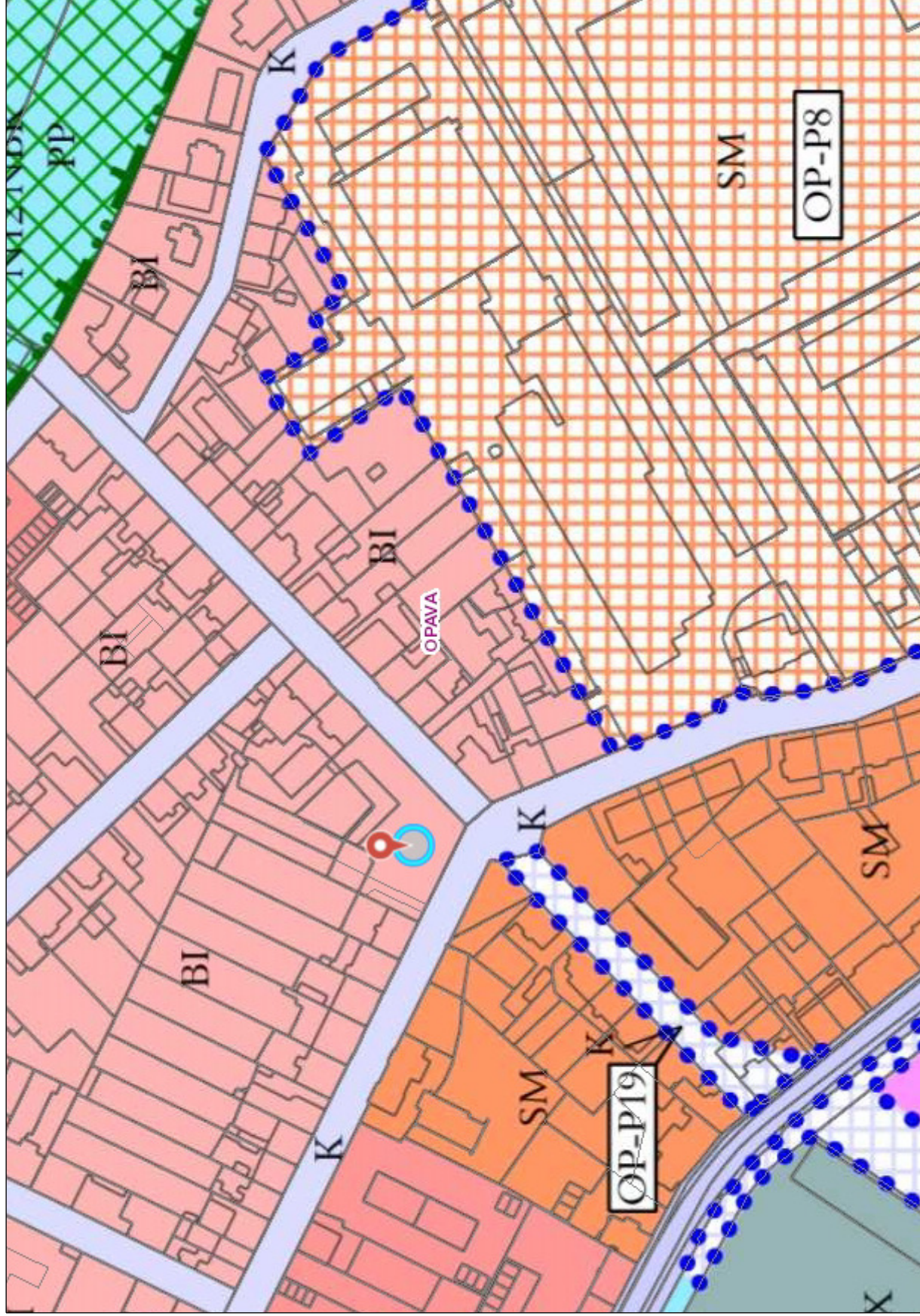
1:250





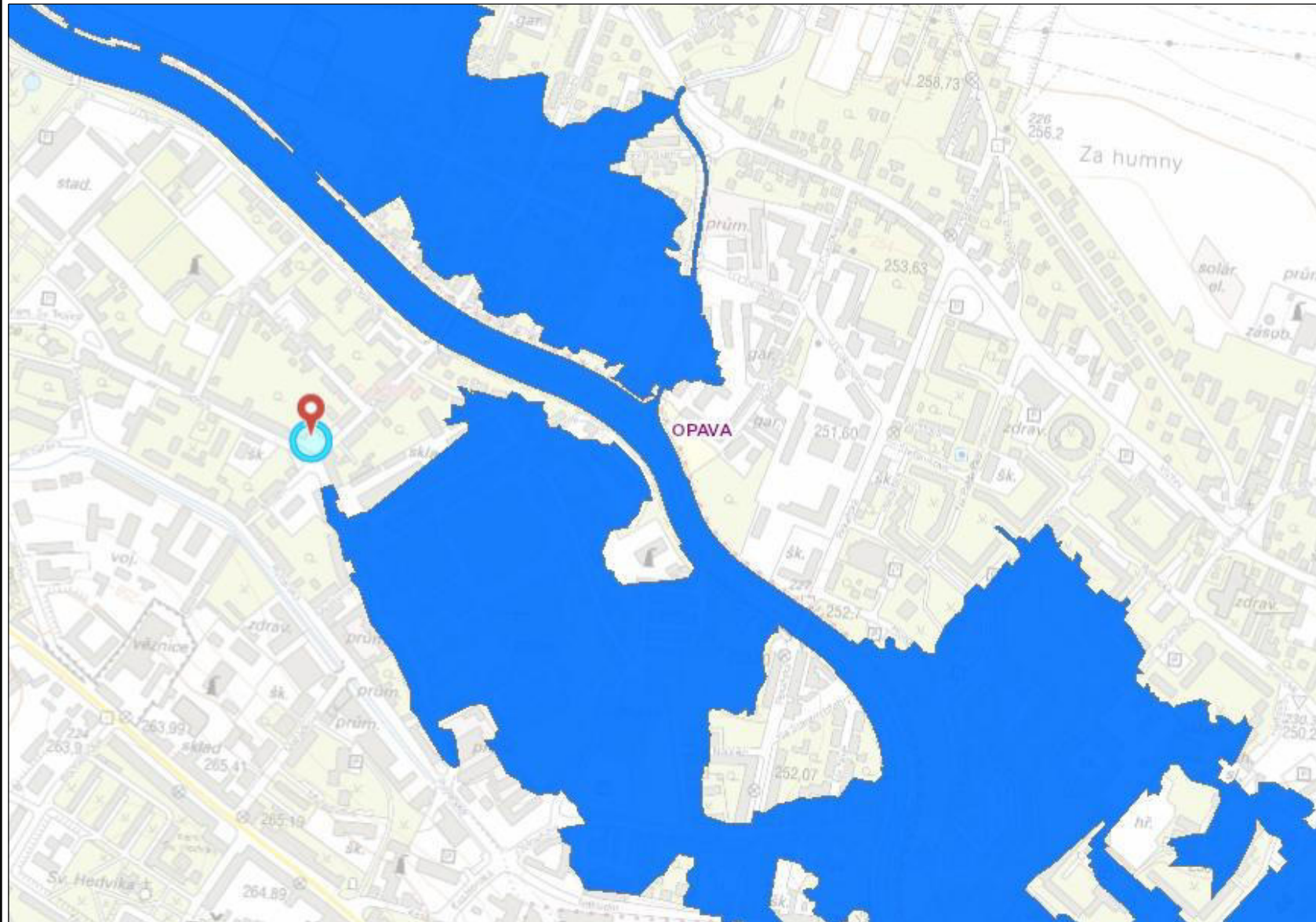
# ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ

- Parcela
- Moravskoslezský kraj
- Obec
- Katastrální území





# ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



- Obce
- Záplavové území Q100



# Mapka okolí

