

DOŠLO DNE: 30.8.2023

Žadatel: Odboj.art s.r.o.

Věc: žádost o koupi části pozemku parc.č. 169/3, k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět:

Požadovaná část pozemku navazuje na nemovitosti žadatele. Konkrétně se jedná o pozemek navazující na zahradu kina Odboj v Kateřinkách.

V loňském roce již žadatel odkoupil část pozemku představující zahradu (dnes označenou parc.č. 3341). O pozemek parc.č. 169/3 měl z důvodu dorovnání pozemkové hranice rovněž zájem.

Vzhledem k tomu, že pozemek parc.č. 169/3 navazuje na areál ZŠ Šrámkova a v loňském roce se realizovala revitalizace sportovního areálu ZŠ, doporučilo vedení města požadovanou část pozemku parc.č. 169/3 prozatím ponechat v majetku města.

V současné době je revitalizace dokončena a požadovaná část pozemku není pro další rozvoj školního hřiště potřebná.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanoviska:

hlavní architekt doporučuje prodej části pozemku

Cena: dle znaleckého posudku - 1.600,-Kč/m² – 145.600,- Kč

MK: 22.11.2021, doporučuje prodej částí pozemků parc.č. st.193 a části pozemku parc.č. 169/3, k.ú. Kateřinky u Opavy (část pozemku st.193 nově označená jako parc.č. 3341 již byla odprodána)

RM: 15.11.2023, schvaluje záměr, č.u: 1459/31/RM/23

Zveřejněno: č. 680/23 (20.11. – 6.12.2023)



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ:	00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol:	9007106785
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem
Kupující:	Odboj.art s.r.o.
Zapsán:	v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddílu C, vložce 85510
Se sídlem:	Opavská 680, 747 41 Hradec nad Moravicí
IČ:	10768530
Zastoupen:	MgA. Ing. Richardem Vaculou, jednatelem
ID datové schránky:	7rtkpp3
E-mailová adresa:	richard@odboj.art

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 169/3**, ostatní plocha, v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále jen „**pozemek parc. č. 169/3**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku a vyznačení průběhu zpřesněných hranic pozemků č. 3570-116/2023, který je Přílohou 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 169/3 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 169/6**, o výměře 91 m², ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Účelem této smlouvy je – za podmínek sjednaných v této smlouvě – prodej předmětného pozemku kupujícímu, jakožto vlastníkovu pozemku St. 192/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kateřinky, č. p. 232, občanská vybavenost** (dále také jen „**předmětná budova**“).

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 145.600,- Kč a byla stanovena dle Znaleckého posudku č. 3269/4/2022 vyhotoveného dne 18.01.2022 znalcem Ing. Petrem Kreuzerem (dále jen „**znalecký posudek**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 5.500,- Kč (dále také jen „**náklady na vypracování geometrického plánu**“).
3. Kupní cena a náklady na vypracování geometrického plánu jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „**zákon o DPH**“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. 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 145.600,- Kč a náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 5.500,- Kč, tj. **celkem 151.100,- 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 a nákladů na vypracování geometrického plánu. 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 a náklady na vypracování geometrického plánu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny a nákladů na vypracování geometrického plánu, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Proávající návrh podá bez zbytečného odkladu po splnění poslední z těchto podmínek – uveřejnění této smlouvy v registru smluv a zaplacení celé kupní ceny a nákladů na vypracování geometrického plánu kupujícím prodávajícímu.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Kupující bere na vědomí, že se na předmětném pozemku nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu podzemní síť NN (střet) v majetku ČEZ Distribuce, a.s., dle vyjádření ČEZ Distribuce, a.s., č. j. 0102056649 ze dne 19.12.2023, které je Přílohou 2 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 nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s 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. Nezažije-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 20.11.2023 do 06.12.2023 pod pořadovým číslem 680/23.
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

MgA. Ing. Richard Vacula
jedenatel

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 ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
169 / 3	2	03	ostat. pl.	169 / 3	1	12	ostat. pl.		0						
			jiná pl.				jiná pl.								
			ostat. pl.				ostat. pl.								
	2	03		169 / 6		91	jiná pl.		0	169 / 3		1878	91		
	2	03			2	03									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku a vyznačení průběhu zpřesněných hranic pozemků

Petr Jaroš
Vyhovitel: zeměměřické práce
U Potoka 114
747 35 Hněvošice

Číslo plánu: 3570 – 116 / 2023

Okres: Opava

Obec: Opava

Kat. území: Kateřinky u Opavy

Mapový list: OP 8 – 3 / 41

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

dle seznamu souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Rudolf Ťaptuch**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **364/95**

Dne: **08.12.2023** Číslo: **136/2023**

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Bc. Radomír Řičný
KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Opava
PGP-2496/2023-806
2023.12.13 09:49:24 +01'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Rudolf Ťaptuch**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **364/95**

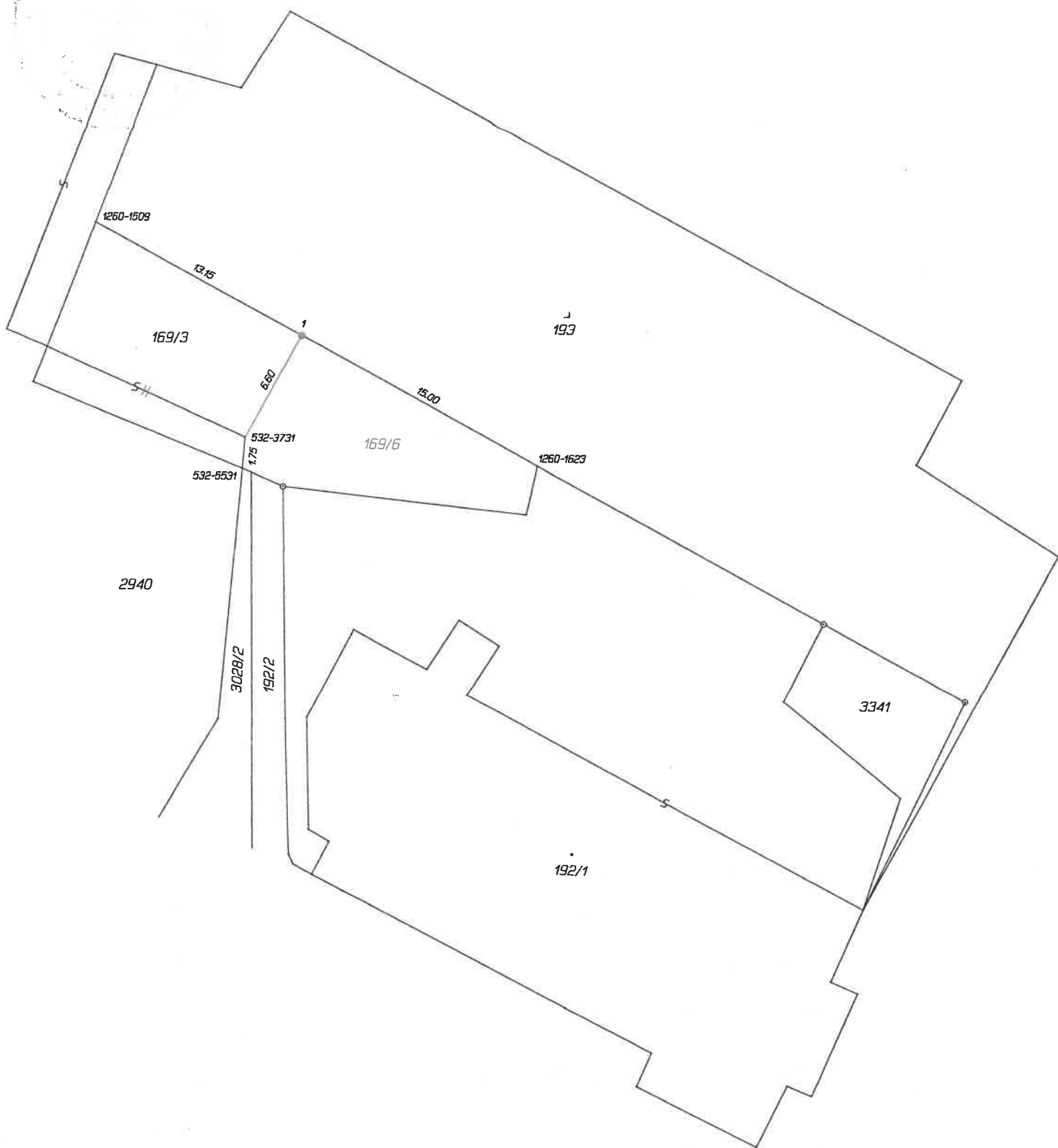
Dne: **13-12-2023** Číslo: **125/2023**

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

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



[Handwritten signature]



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
532-3731	496130.95	1087256.04	3	sloupek
532-5531	496131.09	1087257.77	3	znak na plotě
1260-1509	496139.41	1087244.01	6	:
1260-1623	496114.68	1087257.43	6	znak na plotě
1	496127.88	1087250.27	3	znak z plastu



Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba

Jméno	Příjmení	
Titul před	Titul za	Datum narození

Fyzická osoba podnikající

Jméno	Příjmení	
Dodatek obchodního jména		IČ 107 68 530

Právnícká osoba

Název ODBOJ · ART S.R.O.	IČ
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby	RICHARD VACULA

Adresa trvalého pobytu / sídla

Ulice	OPAVSKÁ	Číslo popisné	680	Číslo orientační	
Část obce		Obec	TRADEC NAD HORAVICÍ	PSČ	74741
Telefon	739 767 122	E-mail	richard.vacula@seznam.cz	Dat. schránka	

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice		Číslo popisné		Číslo orientační	
Část obce		Obec		PSČ	

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

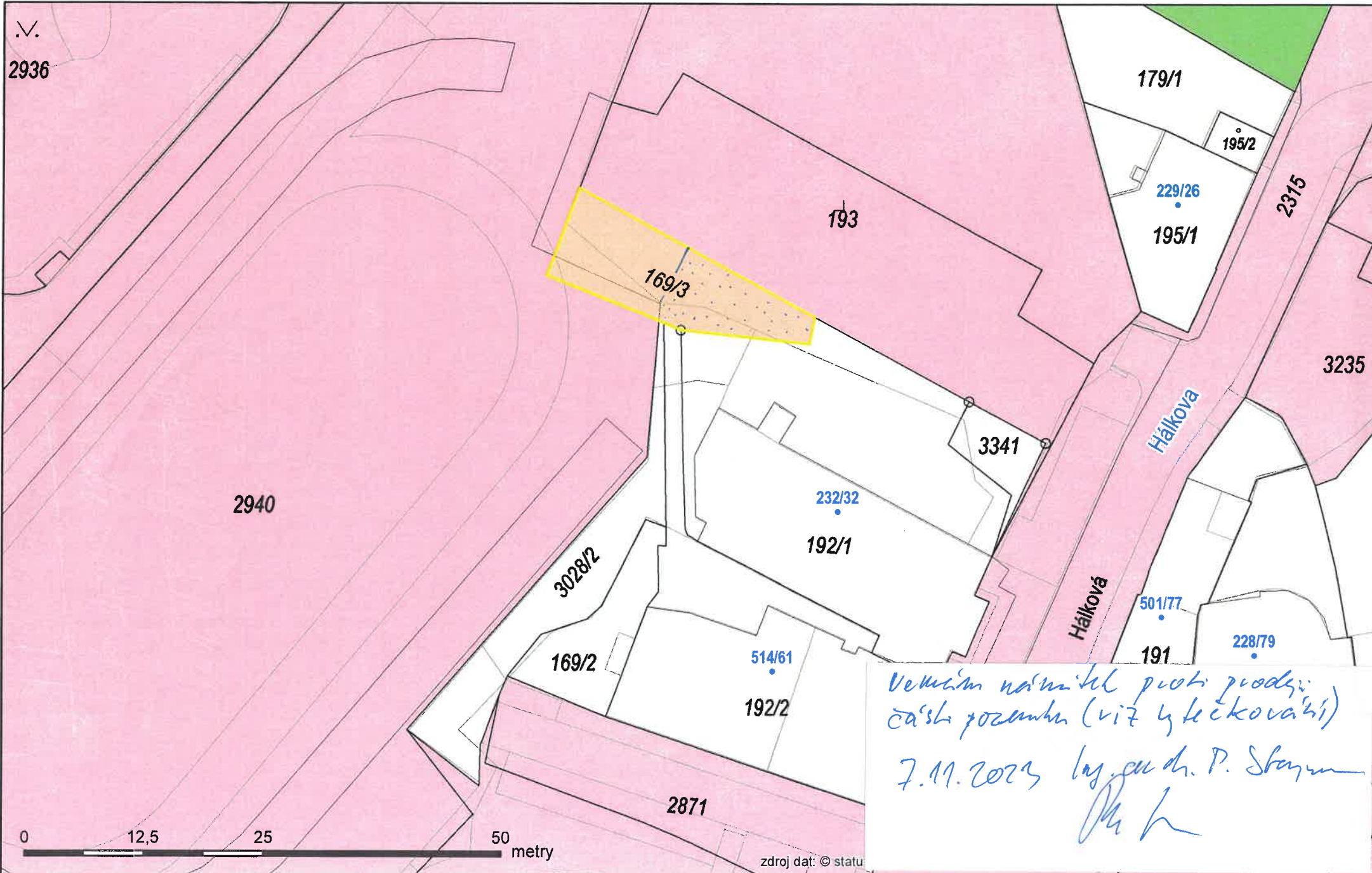
1:	Parcela číslo	169/3	m ²	90	kultura	Katastr	KATEŘINKY
2:	Parcela číslo		m ²		kultura	Katastr	
3:	Parcela číslo		m ²		kultura	Katastr	

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

ZAHRADA U OBJEKTU ČP. 232 (KINO ODBOJ) MÁ NEPRAVIDELNÝ TVAR. DŮVODEM ZÁJMU O KOUPI ČÁSTI POZEMKU JE ZAROVNÁNÍ POZEMKOVÉ HRANICE A NAVAŽÁNÍ OPLOČENÍ NA STÁVNÍCÍ PLOTOVÝ SLOUPEK OPLOČENÍ SKOLNÍHO HRÁŠTĚ ZA ÚCELEM VYHODNĚNĚJŠÍHO VYUŽITÍ ZAHRADY.
→ PŘEVEDENÍ (DOKONČENÍ) NOVÉHO OPLOČENÍ KINA ODBOJ - VARIANTA II.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr







Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3269/4/2022

O obvyklé ceně nemovitosti – části pozemků parc.č. St. 193 a 169/3, oba v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.



Objednatel posudku:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Účel posudku:

Č.j. 3269/4/2022.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 14.1.2022 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 18.01.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti – části pozemků parc.č. St. 193 a 169/3, oba v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Pro stanovení obvyklé ceny budou použity metody: **porovnávací**.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.1.2022 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1878, ze dne 15.12.2021;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Opavy;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Hálkova 747 05 Opava
LV:	1878
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	55 996
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 098,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost – část pozemků parc.č. St. 193 a 169/3, oba v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878.

Pozemky parc.č. St. 193 a 169/3 – se nacházejí v zastavěné části města Opava, v k.ú. Kateřinky u Opavy, při ul. Hálkova. Pozemky tvoří jeden celek s celkovou plochou 1068m². Na oceňovaných pozemcích se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty. Pozemky jsou rovinaté, mají nepravidelný tvar. Předmětem ocenění je (dle požadavku objednatele posudku) pouze část těchto uvedených pozemků (dle přiloženého situačního zákresu). Přesná výměra oceňovaných částí v současnosti není dána (není zpracován geometrický plán k rozdělení pozemků). Jedná se o dvě oddělené menší plochy, pruhy pozemků kolem stávajícího oplocení sousedního pozemku. Tyto oceňované části by po převodu byly užívány v jednom funkčním celku se sousedním objektem občanského vybavení č.p. 232 a sousedním pozemkem parc.č. St. 192/1. Přístup k budoucí funkční části je zajištěn přímo z veřejné asfaltové komunikace – ul. Hálkova – pozemek parc.č. 2315, který je ve vlastnictví Statutárního města Opavy. Z této komunikace je možné napojení na veřejné ing. síť. Části oceňovaných pozemků jsou v celých svých plochách, dle platného územního plánu města, určeny k zastavění – nacházejí se v plochách SM – plocha smíšené obytné městské. Hlavní využití pozemků je k výstavbě bytových nebo rodinných domů.

3.2. Obsah

1. Pozemky parc.č. St. 193, 169/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými 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, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,007}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,007}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných pozemků.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,380$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,390$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,390$$

1. Pozemky parc.č. St. 193, 169/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 1,380$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,007 * 1,000 * 1,380 = \mathbf{1,390}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 098,-	1,390		1 526,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 193	865	1 526,22	1 320 180,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	169/3	203	1 526,22	309 822,66
Stavební pozemky - celkem			1 068		1 630 002,96

Pozemky parc.č. St. 193, 169/3 - zjištěná cena celkem

= 1 630 002,96 Kč

Rekapitulace

1. Pozemky parc.č. St. 193, 169/3

1 630 003,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 630 003,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 630 000,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicettisíc Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2021 (V-11579/2020-806), ul. Holasická, Opava-Kateřinky - stavební pozemek parc.č. 405/225. Rovinatý pozemek pravidelného obdélníkového tvaru o ploše 726m². Přístup z veřejné asfaltové komunikace. Na pozemku již vyvedeny veškeré přípojky ing. sítí – elektro, voda, splašková a dešťová kanalizace. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 01/2021: 1.740.000,- Kč (= cca 2.397,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítí přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, výrazně výhodnější pravidelný tvar pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 1.586,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2020 - pozemku parc.č. 405/220 (V-11049/2020-806) na ul. Holasická v k.ú. Kateřinky u Opavy. Pozemek obdélníkového tvaru s plochou 788m². Přístup z veřejné asfaltové komunikace. Na pozemku již vyvedeny veškeré přípojky ing. sítí – elektro, voda, splašková a dešťová kanalizace. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 12/2020: 1.906.960,- Kč (= 2.420,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítí přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, výrazně výhodnější pravidelný tvar pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 1.601,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 05/2020 - pozemku parc.č. 1598/7 a 1598/15 (V-3820/2020-806) na ul. Josefa Veselého v Opavě-Kateřinkách. Pozemek obdélníkového tvaru s plochou 848m² + 144m² přístupové cesty. Přístup z veřejné asfaltové komunikace. V místě možnost napojení na veřejné ing. sítě. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 05/2020: 2.113.070,- Kč (= 2.197,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má srovnatelnou stavební připravenost; výrazně výhodnější pravidelný tvar pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,70; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 1.615,- Kč/m².

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 1.586,- až 1.615,- Kč/m² plochy pozemku
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.601,- Kč/m² plochy pozemku

Porovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

1.600,- Kč/m².

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná (administrativní) cena nemovitosti	1.630.000,- Kč (= cca 1.526,- Kč/m²)
Porovnávací hodnota nemovitosti	1.600,- Kč/m²

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou jednotkovou cenu nemovitosti

části pozemků parc.č. St. 193 a 169/3, oba v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1878, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 14.1.2022 po zaokrouhlení na:

**Jednotková obvyklá cena části současné
nemovitosti
1.600,- Kč/m²**

slovy: tisícšestset Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3269/4/2022 evidence posudků.

V Hlučíně 18.1.2022

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky

Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 1 strana;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Výřez platného územního plánu města - 2 strany.

Fotodokumentace ze dne 14.1.2022



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2021 16:55:02

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

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1878

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	193	865	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
	169/3	203	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 193, Parcela: 169/3

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:417/1991

Z-400417/1991-806

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

RČ/IČO: 00300535

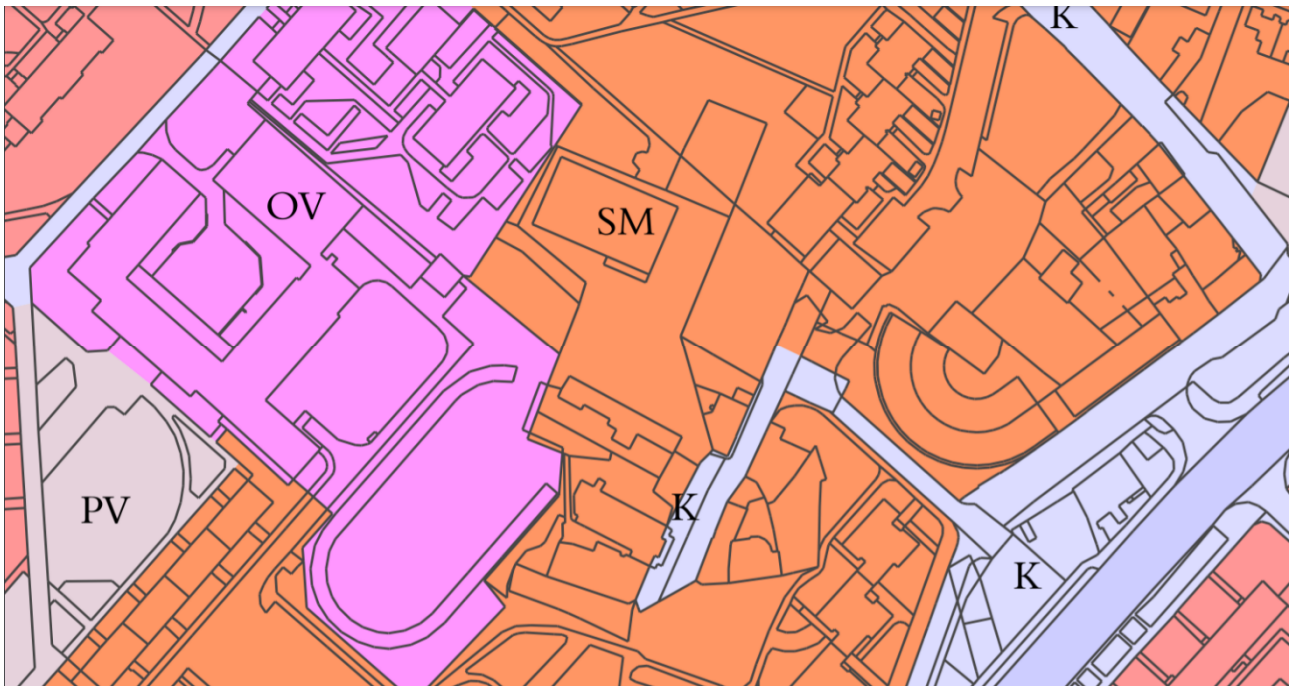
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.12.2021 16:59:40





ÚZEMNÍ PLÁN OB

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 1

A.2 HLAVNÍ VÝKRES

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	ZMĚNY	
MPZ		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA
UA		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - URBANISTICKY A ARCHITEKTONICKY ZVLÁŠTĚ CENNÉ
SM	SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SV	SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
SF	SF	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - FARMY
BH	BH	PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	ZMĚNY	
VV	VV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
	VV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - HRÁZE
	PP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
DD		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ
		RETENČNÍ NÁDRŽE

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)

Využití hlavní:

- bytové domy; bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy);
- rodinné domy;
- stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení tj. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – stavby a zařízení k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- stavby a zařízení pro stravování, ubytování, administrativu.

Využití přípustné:

- nové stavby pro obchod s prodejní plochou do 400 m²;
- stavby pro obchod v opuštěných a nevyužívaných areálech;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;
- doplňkové stavby ke stávajícím pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou do 200 m²;
- hromadné garáže, řadové garáže k bytovým domům a jednotlivé garáže k rodinným domům s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- čerpací stanice pohonných hmot pouze mimo plochy situované v ochranném pásmu městské památkové zóny s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na objektech;
- myčky aut s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravnou;
- přistávací plocha – heliport v ploše označené OP-P6;
- stávající autobazary.

Využití podmíněně přípustné:

- zástavba plochy označené KA-Z1 se připouští až po stanovení nového záplavového území, které nebude zasahovat do této plochy;

Využití nepřípustné:

- stavby pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, zahrádkové osady, hřbitovy;
- nové řadové garáže bez vazby na bytové domy a jednotlivé garáže bez vazby na rodinné domy;
- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, nové autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat, a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m²;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- umístování billboardů, bigboardů a velkoplošných světelných panelů pro reklamu;
- sběrné dvory (třídící dvory, sběrné surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.