

DOŠLO DNE: 20.10.2023 ČÍSLO JEDNACÍ: 20937/23

Žadatel: [REDAKCE]

Bytem: [REDAKCE]

Věc: Žádost o majetkoprávní vypořádání – směna pozemku parc.č. 2890/347 (SMO) za budovu [REDAKCE] na parc.č. 2890/442 (SMO), k.ú. Opava - Předměstí

Předmět: [REDAKCE] nabyt na základě kupní smlouvy z roku 1999 budovu občanské vybavenosti na pozemcích parc.č. č. 2890/347 (pozemek SMO) a 2890/348 se všemi součástmi a příslušenstvím, zejména výlohami, přístřeškem, oplocením, rampou a zařízením kotelny umístěným ve vedlejší budově jiného vlastníka na pozemku parc.č. 2890/71, vše k.ú. Opava – Předměstí. V roce 2009 nabyt žadatel kupní smlouvou jeden z pozemků pod uvedenou stavbou, a to parc.č. 2890/348. V době přípravy majetkoprávního vypořádání převedl [REDAKCE] své nemovitosti na [REDAKCE]

V současné době tedy [REDAKCE] vlastní stavbu občanské vybavenosti na třech pozemcích, přičemž jeden vlastní (parc.č. 2890/348), zbylé dva (parc.č. 2890/347 a 2890/442) jsou ve vlastnictví SMO.

Část stavby občanské vybavenosti (výkladce) ve vlastnictví žadatele, konkrétně na pozemku SMO parc.č. 2890/442 (pozemek vznikl oddělením z pozemku parc.č. 2890/348 při uzavření kupní smlouvy mezi Ostrojem a SMO, kdy se ve smlouvě řeší pouze pozemek, na stavbu se zřejmě zapomnělo) je součástí stavby SMO - Jateční 7 na parc.č. 2890/71 (nájemce p. [REDAKCE]). Nikdy nebyla samostatnou stavbou a nebyla funkčně propojena se stavbou na pozemcích parc.č. 2890/348 a 2890/347.

Dle právního oddělení nelze provést požadovaná směna pozemku parc.č. 2890/347 za část občanské vybavenosti (výkladce) na parc.č. 2890/442, která nikdy nebyla součástí budovy žadatele, nikdy ji nijak neužíval, naopak je součástí stavby ve vlastnictví SMO. Právní oddělení navrhuje majetkové vypořádání řešit prodejem pozemku parc.č. 2890/347 s možnou slevou, vzhledem k evidovanému zápisu stavby (výkladce) na pozemku parc.č. 2890/442. Součástí kupní smlouvy by bylo prohlášení žadatele, že stavba na parc.č. 2890/442 není v jeho vlastnictví.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy + foto

Cena: dle znaleckého posudku – parc.č. 2890/347 ... 189.000,- Kč

Stanoviska:

MK: 26.2. 2024 doporučuje uzavření kupní smlouvy s dohodou o narovnání, kupní cenu doporučuje při uzavření dohody o narovnání snížit o 20% (151.200,-Kč)

Hlasování: 7-0-2

RM: 27.3. 2024, schvaluje záměr, č.u: 1980/42/RM/24

Záměr: č. 211/24 (28.3. – 15.4.2024)

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00P7FNU

KUPNÍ SMLOUVA A DOHODA O NAROVNÁNÍ

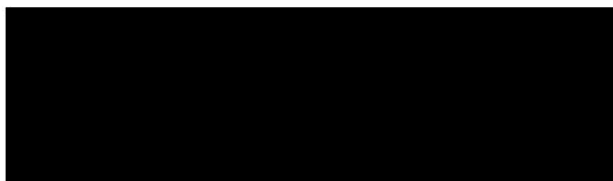
Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
Variabilní symbol: 9007106806
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
ID datové schránky: 5eabx4t

Kupující:

Datum narození:

Bytem:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 2890/347**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 76 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále jen „**předmětný pozemek**“).
2. Kupující je vlastníkem stavby bez čp/če, občanská vybavenost, stojící mj. na předmětném pozemku v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětná budova**“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku - jako pozemku tvořícího funkční celek s předmětnou budovou – kupujícímu, za podmínek sjednaných v této smlouvě; a společně s tímto prodejem uzavření dohody o narovnání dle čl. IV. této smlouvy.

Článek III. Kupní smlouva

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.
2. Kupní cena předmětného pozemku činí 151.200,- Kč.
3. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dohodou, přičemž její výše vychází z ceny stanovené Znaleckým posudkem - Ocenění nemovitosti č. 3474/118/2023 ze dne 12.12.2023 vyhotoveným Ing. Petrem Kreuzerem (dále také jen „**znalecký posudek**“) a upravené v souvislosti s Dohodou o narovnání dle článku IV. této smlouvy.
4. Předmětný pozemek nevede účetní jednotka v evidenci obchodního majetku. Kupní cena předmětného pozemku není předmětem daně z přidané hodnoty.
5. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 7.865,- Kč (dále také jen „**náklady na vypracování znaleckého posudku**“).
6. Náklady na vypracování znaleckého posudku nejsou rovněž předmětem daně z přidané hodnoty.
7. Kupní cenu ve výši 151.200,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 7.865,- Kč, tj. celkem **159.065,- 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.

IV. Dohoda o narovnání

1. **Statutární město Opava** je dle stavu evidovaného v katastru nemovitostí vlastníkem:
 - **pozemku parc. č. 2890/71**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Předměstí, č. p. 2304, bydlení, v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „stavba č. p. 2304“), a to na základě Kupní smlouvy ze dne 27.10.2005 č. j. V-6217/2005, právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2005,
 - **pozemku parc. č. 2890/442**, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále jen „pozemek parc. č. 2890/442“), a to na základě Kupní smlouvy ze dne 24.11.2009 č. j. V-9379/2009, právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2009 (dále jen „kupní smlouva V-9379/2009“). Na pozemku parc. č. 2890/442 stojí **stavba bez čp/če (část)** zapsaná na listu vlastnickém č. 4633 ve prospěch jiného vlastníka. Pozemek parc. č. 2890/442 tedy vznikl v době jeho nabytí statutárním městem Opava kupní smlouvou V-9379/2009 oddělením z pozemku parc. č. 2890/348 (vlastník OSTROJ a.s.), na kterém byla evidována stavba bez čp/če, občanská vybavenost zapsána na listu vlastnickém č. 4633 svěřčícím vlastnictvím jiné osoby [REDAKCE]
2. [REDAKCE] je dle stavu evidovaného v katastru nemovitostí vlastníkem:
 - **stavby bez čp/če, občanská vybavenost, stojící na pozemku parc. č. 2890/347**, zastavěná plocha a nádvoří (vlastník statutární město Opava), na pozemku parc. č. 2890/348 [REDAKCE] a na pozemku parc. č. 2890/442 (vlastník statutární město Opava) v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „stavba bez čp/če“),
 - **pozemku parc. č. 2890/348**, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp/če, v katastrálním území **Opava-Předměstí**,
a to na základě Darovací smlouvy ze dne 04.06.2024 č. j. V 4341/2024, právní účinky zápisu ke dni 05.06.2024.
3. Za účelem narovnání stavu vedeného v katastru nemovitostí se stavem skutečným **statutární město Opava** a [REDAKCE] shodně deklarují, že část stavby bez čp/če [REDAKCE] na pozemku parc. č. 2890/442 (vlastník statutární město Opava) nebyla a není funkčně spojena se stavbou bez čp/če ve vlastnictví [REDAKCE] na pozemcích parc. č. 2890/347 a parc. č. 2890/348, nýbrž byla a je funkčně propojena se stavbou č. p. 2304 (součást pozemku parc. č. 2890/71) ve vlastnictví statutárního města Opava.
4. Skutečnosti uvedené v odst. 3 tohoto článku potvrzuje Odbor výstavby a územního plánování Magistrátu města Opava (jako příslušný stavební úřad) Sdělením ze dne 02.04.2024 sp. zn. VYST/11064/2024/GHJ, č.j. MMOP 51874/2024, následovně: část stavby bez čp/če, která je umístěna na pozemku parc. č. 2890/442 a v katastru nemovitostí mylně vedena jako součást stavby bez čp/če na pozemcích parc. č. 2890/347 a parc. č. 2890/348, není funkčně propojena se stavbou bez čp/če na pozemcích parc. č. 2890/347 a parc. č. 2890/348; a oproti tomu je součástí stavby bytového domu č.p. 2304 na pozemku parc. č. 2890/71.
5. **Statutární město Opava** a [REDAKCE] na základě výše uvedeného touto dohodou o narovnání sjednávají, že část stavby bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. 2890/442, je ve vlastnictví statutárního města Opava jako součást stavby č.p. 2304. Oproti tomuto narovnání sjednávají statutární město Opava a [REDAKCE] snížení kupní ceny stanovené znaleckým posudkem v souladu s článkem III. odst. 3 této smlouvy.
6. Statutární město Opava a [REDAKCE] souhlasí, aby v souladu s touto dohodou o narovnání provedl Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava příslušnou změnu v katastru nemovitostí.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany sjednávají, že kupní smlouva dle článku III. a dohoda o narovnání dle článku IV. jsou ujednání vzájemně na sobě závislá, a samostatně neobstojí.
2. Smluvní strany se dohodly, že vklad práv dle této smlouvy je podmíněn zaplacením celé kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku kupujícím. To znamená, že smluvní strany nemohou nabýt vlastnická práva dle této smlouvy a vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad je oprávněn podat výlučně prodávající. Prodávající 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 znaleckého posudku kupujícím prodávajícímu.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv dle 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 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 VI. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že na převážených nemovitých věcech neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu nemovitých věcí dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že ho v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží jedno vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv 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 následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení; rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
5. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 28.03.2024 do 15.04.2024 pod pořadovým číslem 211/24.
6. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Kupující:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor



Magistrát města Opavy
odbor majetku města

Ing. Aleš Bořecký



sp.zn. 20937/2023/1721

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	-10-	
Děle: 20. 10. 2023		Zprac. Boř.
Čj.: 139450/2023		Sk.zvlh.
Přijaty	Poč. líst.	

Hbn

Věc:

Žádost o majetkoprávní vypořádání

Žádám o majetkoprávní vypořádání – směna pozemku na p. č. 2890/347 v majetku SMO za budovu na p. č. 2890/442 v mém vlastnictví.

Směnou dojde k majetkovému narovnání - budova bez č. popisného v mém vlastnictví bude na jednom pozemku.

V Opavě dne 20. října 2023



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2024 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/24 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 4633

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Opava

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2890/348

155 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obč.vyb.

2890/347, LV 3618

2890/348

2890/442, LV 3618

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 Smlouva darovací ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 10:47:03. Zápis proveden dne 26.06.2024.

Pro:

V-4341/2024-806

RČ/IČO: 845321/5430

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: 02.07.2024 12:28:12

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 <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2024 08:15:02

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

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 4633

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2890/348 155 zastavěná plocha a nádvoří

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

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obč.vyb.

2890/347, LV 3618

2890/348

2890/442, LV 3618

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 Kupní smlouva V11 5739/1999 ze dne 15.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 16.12.1999.

POLVZ:6623/1999

Z-206623/1999-806

Pro: [REDAKCE]

RČ/IČO: 560519/1724

o Smlouva kupní ze dne 09.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2009.

Pro: [REDAKCE]

V-9480/2009-806

RČ/IČO: 560519/1724

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisuNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.01.2024 08:43:01

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 <https://www.cuzk.cz/>.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.





Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3474/118/2023

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2890/347 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.



Objednatel posudku:

Statutární město Opava

Horní náměstí 69
746 01 Opava

Účel posudku:

Č.j. 3474/118/2023.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 8.12.2023 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 12.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2890/347 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) 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 obliby. 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 oblibou 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. 337/2022 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 v současném stavu budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.12.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.11.2023, LV č. 3618;
- 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:	Pozemek parc.č. 2890/347
Adresa předmětu ocenění:	Jateční 746 01 Opava
LV:	3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava

Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 54 840
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 409,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 2890/347 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava.

Oceňovaný pozemek parc.č. 2890/347 se nachází při ul. Jateční, v zastavěné části města, k.ú. Opava-Předměstí. Pozemek je zcela zastavěn stavbou občanského vybavení bez čp/če. Okolní zástavbu tvoří především objekty bytových domů. Pozemek je rovinatý, s celkovou plochou 76m². Pozemek má protáhlý, užší tvar.

3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č. 2890/347

4. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných pozemků.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,432}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,432}$$

1. Pozemek parc.č. 2890/347

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,390}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,390 = 1,432$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 409,-	1,432		2 017,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2890/347	76	2 017,69	153 344,44
Stavební pozemek - celkem			76		153 344,44

Pozemek parc.č. 2890/347 - zjištěná cena celkem = 153 344,44 Kč

Rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 2890/347 153 344,- Kč

Výsledná cena - celkem: 153 344,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 153 340,- Kč

slovy: Jednostopadesátřítisícetřistačtyřicet Kč

4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2022 (V-6961/2022-806) – pozemku parc.č. 335/3 (1569m²) v k.ú. Kylešovice. Pozemek rovinatý, určený k výstavbě RD. Ul. U Hřiště. V místě možnost napojení na veřejné ing. sítě.

Realizovaný prodej 07/2022: 4.032.330,- Kč (= cca 2.570,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 2.570,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2023 (V-6114/2023-806) – stavebního pozemku parc.č. 532/9 v k.ú. Opava-město. Jedná se o rovinatý pozemek, nepravidelného tvaru s celkovou plochou 29m². Nezastavěný pozemek nacházející se v širším centru města (v městské památkové zóně), ve vnitrobloku bytových domů, přístupný přes pozemky jiných vlastníků.

Realizovaný prodej 08/2022: 100.000,- Kč (= cca 3.448,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází v lepší (lukrativnější) lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; uvedený pozemek má srovnatelné využití a srovnatelnou stavební připravenost, srovnatelná plocha pozemků.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji ve výši: 2.586,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2021 (V-8378/2021-806) – pozemků parc.č. 1853/26 (993m²) na ul. U Hřiště, k.ú. Kylešovice. Obdélníkový tvar pozemku, rovinatý pozemek s pravidelným tvarem. Přístup z veřejné asfaltové komunikace s možností napojení na kompletní IS.

Realizovaný prodej 07/2021: 1.986.000,- Kč (= 2.000,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití a srovnatelnou stavební připravenost, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15.
Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.300,- Kč/m².

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 2.300,- až 2.586,- Kč/m² plochy pozemku
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 2.485,- Kč/m² plochy pozemku
76m² (plochy oceňovaného pozemku parc.č. 2890/347) x 2.485,- Kč/m² = 188.860,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti	153.340,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	188.860,- Kč

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 cenu nemovitosti

pozemku parc.č. 2890/347 v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava:

Obvyklá cena nemovitosti 189.000,- Kč (= cca 2.487,- Kč/m²)

slovy: stoosmdesátdevět tisíc Kč

Pozn.: Obvyklá cena je stanovena vč. DPH, zjištěná cena je stanovena bez DPH.

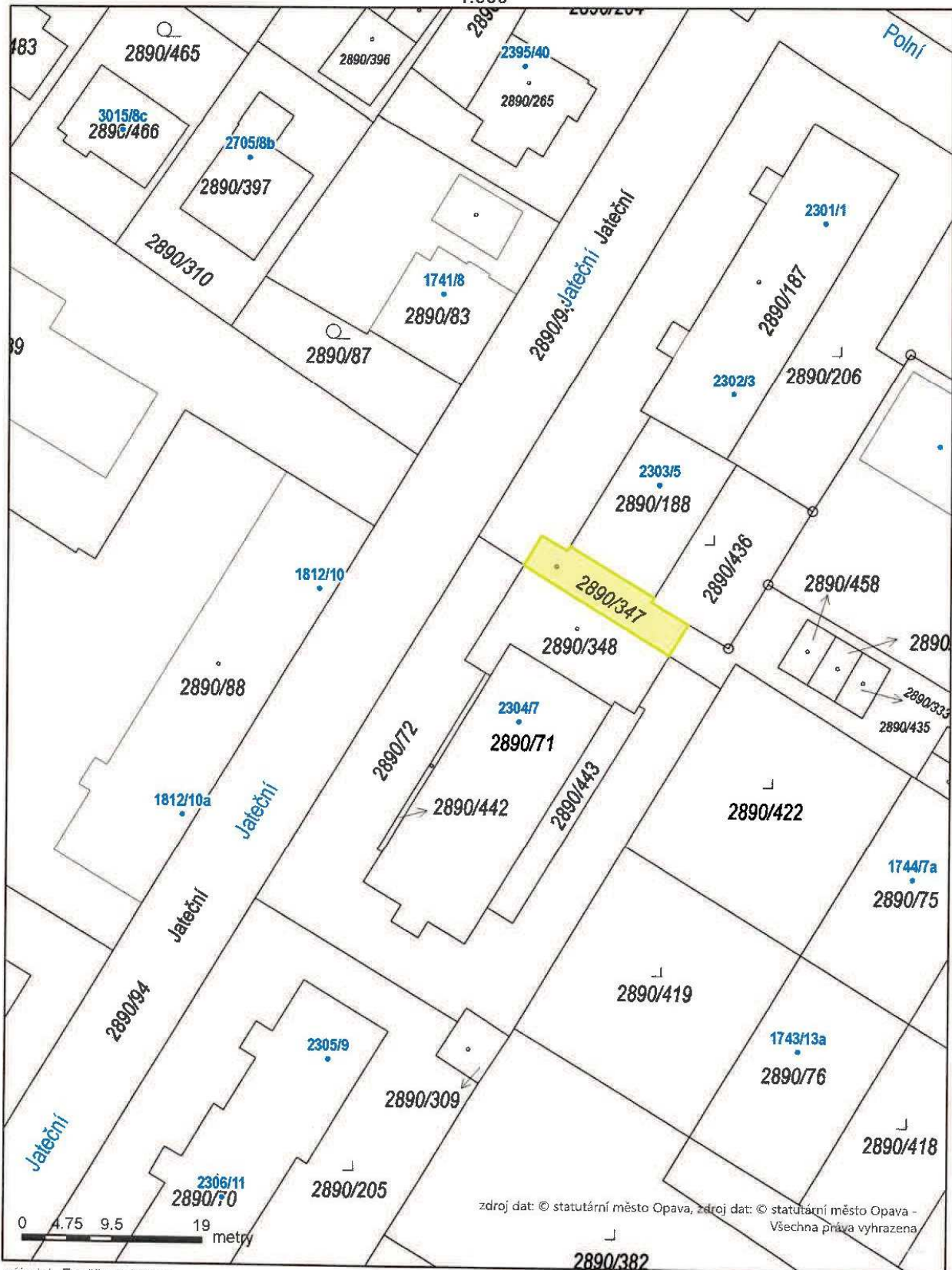
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3474/118/2023.

V Hlučíně 12.12.2023.

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky

1:500



uživatel: Tomšíková Taťána

www.opava-city.cz/mapy

datum: 08.12.2023 čas: 10:32:24

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 16:15:02

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

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	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2890/347		76 zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 4633

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 - 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:

Vyhotoveno: 08.11.2023 16:17:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 1



1:500



