

DOŠLO DNE: 8.7.2020

SPISOVÁ ZN.: 11295/2020

Žadatel: Obchodní centrum Žabka s.r.o.,
Se sídlem Hlavní 1040/120, 747 06 Opava 6

Věc: Žádost o prodej částí pozemků parc.č. 1153/90 – ostatní plocha, parc.č. 1153/91 – ostatní plocha, parc.č. 1153/93 – ostatní plocha, parc.č. 1153/94 – ostatní plocha, katastrální území Kylešovice

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej částí pozemků ve vlastnictví SMO parc.č. parc.č. 1153/90 – ostatní plocha zeleň, parc.č. 1153/91 – ostatní plocha zeleň, parc.č. 1153/93 – ostatní plocha zeleň, parc.č. 1153/94 – ostatní plocha ostatní komunikace, dle nezapsaného geometrického plánu nově zaměřené parc.č. 1153/90 o výměře 497m², parc.č. 1153/91 o výměře 94m², parc.č. 1153/93 o výměře 693m², parc.č. 1153/214 o výměře 4m², parc.č. 1153/215 o výměře 12m², vše katastrální území Kylešovice. Předmětné části pozemku jsou v současné době zatravněné, nacházejí se u Obchodního centra Žabka, celková výměra pozemků činní 1300m². Žadatel požaduje koupit pozemek za účelem zřízení zahrady pro školu ERAZIM, možnost letního posezení pro cukrárnu a pekárnu, workout hřiště s posilovnou.

Dle platného územního plánu města se předmětný pozemek nachází v území SM - plochy smíšené obytné městské.

Z původních pozemků jsou geometrickým plánem odděleny parkovací plochy a veřejný chodník. Umístění veřejného osvětlení na předmětných částech pozemků bude řešeno zřízením věcného břemena.

Situace: viz. snímek katastrální mapy

Cena: celkem 1 708 750,00 Kč tj. 1314,42 Kč/m² (dle znaleckého posudku) + DPH
- cena věcného břemene 46 530,45 Kč + DPH

Odbor rozvoje města: viz. příloha

Vedení města: ze dne 21.7.2020 pod č. 77/6
Regenerace sídliště Kylešovice – OC Žabka – prodej pozemku

Dopis ZŠ Erazim: viz příloha

RM: na svém zasedání dne 12.8.2020 pod č.usn. 2071/48/RM/20 bod 1. **schvaluje** záměr prodeje části pozemku parc.č. 1153/90 - ostatní plocha, parc.č. 1153/91 – ostatní plocha, parc.č. 1153/93 - ostatní plocha, k.ú. Kylešovice, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy

RM: na svém zasedání dne 25.11.2020 pod č.usn. 2428/56/RM/20 bod 2. **doporučuje zastupitelstvu města schválit** kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti (PID MMOPP00LRL5U) mezi statutárním městem Opava jako prodávajícím a společností Obchodní centrum ŽABKA s.r.o. jakožto kupujícím, jejímž předmětem je prodej části pozemků parc.č. 1153/90 - ostatní plocha, parc.č. 1153/91 ostatní plocha, parc.č. 1153/93 ostatní plocha, parc.č. 1153/94 – ostatní plocha, označeného dle nezapsaného geometrického plánu jako pozemky parc. č. 1153/90, parc.č. 1153/91, parc.č. 1153/93, parc.č. 1153/214, parc.č. 1153/215, k.ú. Kylešovice, za cenu ve výši 2.030.305,70 (cena dle znaleckého posudku + DPH + náklady, odečteno věcné břemeno)

ZMO: na svém zasedání dne 7.12.2020 nepřijalo usnesení

KUI: ze dne 22.2.2021 bod 8. Žabka prodej pozemků – KUI v principu chápe a podporuje potřebu vlastnictví pozemků kolem střediska Žabka, požaduje však pro své posuzování, aby žadatel doložil podrobnější návrh (studii) úpravy a využití těchto pozemků – KUI doporučuje doplnit žádost o studii využití.

KUI: ze dne 26.5.2021 bod 3. Byl znovu otevřen tento bod z minulého jednání KUI, kdy byly členům předloženy materiály základní školy ERAZIM (která je v nájmu v Žabce), která po koupi pozemku bude nájemcem převážné části tohoto pozemku s účelem využití jako zahrada jak pro připravovanou mateřskou školu Erazim tak i základní školu Erazim. Nutnost této zahrady pro fungování školky je dána závaznou hygienickou vyhláškou, bez zahrady nebude školce povolen provoz. Řešení má časovou naléhavost, neboť vše musí být schváleno a následně zaregistrováno dříve, než započne MŠ provoz zápisem nových žáčků. V diskuzi zazněl názor jednoho člena komise neschválit a odložit tento bod, jelikož KUI na svém minulém jednání stanovila, že se tímto bodem bude zabývat až žadatel doloží „podrobnější návrh (studii) úpravy a využití těchto pozemků“. Předseda tento fakt samozřejmě potvrdil, avšak sdělil, že absence tohoto návrhu je zaviněna shodou okolností právě tímto členem komise u kterého si žadatel tento návrh (před cca 4mi měsíci) objednal. Přílišná časová zaneprázdněnost tvůrce návrhu by tak neměla být důvodem dalšího odložení prodeje tohoto nepotřebného pozemku, spolu se zkomplikováním tohoto školského záměru.

Pro objektivnost doplňuji, že po ukončeném projednávání i hlasování znovu tento jeden člen KUI zopakoval svůj argument o neplnění podmínky z minulého jednání a další člen KUI prohlásil, že by tedy změnil své hlasování taky byl(a) proti.



MMOPP00LRL5U

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

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: 9007106377
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátil, primátorem
ID datové schránky: 5eabx4t
Prodávající bude v této smlouvě označován také jako „**oprávněný ze služebnosti**“

Kupující: Obchodní centrum ŽABKA s.r.o.
Se sídlem: Hlavní 1040/120, Kylešovice, 747 06 Opava
Zastoupeno: Jiřím Mathiasem, jednatelem
Sebastianem Frackowiakem, jednatelem
Romanem Košťálem, jednatelem
Mgr. Antonínem Gazdíkem, jednatelem
IČ, DIČ: 29442010, CZ29442010
ID datové schránky: em5cgsa
Zapsán: v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 53459

Kupující bude v této smlouvě označován také jako „**povinný ze služebnosti**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemků **parc. č. 1153/90**, ostatní plocha, o výměře 629 m², **parc. č. 1153/91**, ostatní plocha o výměře 157 m², **parc. č. 1153/93**, ostatní plocha, o výměře 780 m² a **parc. č. 1153/94**, ostatní plocha, o výměře 1269 m², ležících v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „**pozemek parc. č. 1153/90, parc. č. 1153/91, parc. č. 1153/93 a parc. č. 1153/94**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 3675-181/2020 ze dne 25. 9. 2020, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byly z výše uvedených pozemků vymezeny pozemky **parc. č. 1153/90** o výměře 497 m², **parc. č. 1153/91** o výměře 94 m² a **parc. č. 1153/93** o výměře 693 m² a dále pozemky označené **novými parc. č. 1153/214** o výměře 4 m² a **parc. č. 1153/215** o výměře 12 m², vše v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „**předmětné pozemky**“).
3. Prodávající a zároveň oprávněný ze služebnosti je vlastníkem podzemního vedení veřejného osvětlení a 4ks sloupů veřejného osvětlení umístěného na částech pozemků parc. č. 1153/90, parc. č. 1153/91 a parc. č. 1153/93 vymezených geometrickým plánem (dále také jen „**veřejné osvětlení**“).
4. Účelem této smlouvy je za podmínek stanovených touto smlouvou:

- prodej předmětných pozemků jako pozemků funkčně souvisejících se stavbou občanské vybavenosti č. p. 1040, v části obce Kylešovice, která je součástí pozemku parc. č. 1153/92 v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „**občanská vybavenost**“), kupujícímu jakožto vlastníkoví občanské vybavenosti do jeho vlastnictví.
- zřízení služebnosti umístění a provozování podzemního vedení veřejného osvětlení a 4ks sloupů veřejného osvětlení (dále také jen „**veřejné osvětlení**“) v/na části pozemků. č. 1153/90, parc. č. 1153/91 a parc. č. 1153/93 vymezené geometrickým plánem ve prospěch prodávajícího.

Článek III. Předmět kupní smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím a kupující tyto pozemky od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena dle znaleckého posudku č. 470-11/20 ze dne 14. 10. 2020 (dále jen „**znalecký posudek**“) a činí **1.708.750,- Kč**. Tato cena představuje základ daně a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena pozemků tedy činí **2.067.587,50 Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování geometrického plánu ve výši 14.520,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 4.500,-Kč
3. Kupní cena, náklady na vypracování geometrického plánu a znaleckého posudku jsou vyčísleny včetně 21 % DPH dle § 56 odst. 2 písm. a) bodu 1. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“). Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
4. Kupní cena bude ponížena o částku 56.301,30Kč za níže uvedenou služebnost dle čl. V. smlouvy.
5. Výsledná kupní cena tedy činí **2.030.305,70 Kč**. Kupující tuto částku zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.

Článek V. Smlouva o zřízení služebnosti

1. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem předmětného pozemku podle této smlouvy dohodly na zřízení služebnosti inženýrské sítě spočívající v právu prodávajícího jako oprávněného ze služebnosti:
 - umístit a provozovat veřejné osvětlení v/na části pozemků č. 1153/90, parc. č. 1153/91 a parc. č. 1153/93 vyznačené geometrickým plánem (tj. v právu v dotčené části předmětných pozemků vést a provozovat podzemní vedení veřejného osvětlení a na dotčené části předmětných pozemků umístit a provozovat sloupy veřejného osvětlení),
 - po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu na předmětné pozemky vstupovat a vjíždět za účelem prohlídky veřejného osvětlení a zajištění jeho provozu, opravy, údržby, modernizace, jakož i jeho případného odstranění (dále také jen „**služebnost**“).
2. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající služebnosti přijímá. Kupující jakožto povinný ze služebnosti se práva vyplývající ze služebnosti zavazuje trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
3. Služebnost zatěžuje povinného ze služebnosti, jakož i každého dalšího vlastníka předmětných pozemků.
4. Služebnost se zřizuje na dobu existence veřejného osvětlení.
5. Služebnost se zřizuje úplatně za cenu stanovenou dle znaleckého posudku a činí 46.530,00Kč. Tato částka představuje základ daně a je navýšena o 21% DPH, tj. celkem 56.301,30Kč. O tuto částku je ponížena kupní cena za pozemky dle čl. IV. smlouvy. Kupující vystaví a doručí prodávajícímu daňový doklad s poznámkou „neplatí, bude předmětem zápočtu“. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje vstup či vjezd na předmětné pozemky v souvislosti se zajištěním provozu, oprav, údržby, modernizace a případného odstranění veřejného osvětlení povinným ze služebnosti předem písemně oznámit, s výjimkou havárií, kdy tak učiní hned, jakmile to bude možné.
7. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval povinné ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jejich práv.
8. Po skončení prací souvisejících s výkonem práv ze služebnosti uvede oprávněný ze služebnosti předmětné pozemky bezodkladně do původního stavu, a není-li to s ohledem na povahu prací možné, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání předmětného pozemku. Případnou škodu vzniklou na předmětných pozemcích při výkonu práv ze služebnosti je oprávněný ze služebnosti povinen uhradit.
9. Činnosti související se zajištěním provozu, oprav, údržby, modernizace a odstranění veřejného osvětlení jsou za oprávněného ze služebnosti oprávněny vykonávat rovněž osoby, které na základě smlouvy s oprávněným ze služebnosti převezmou závazek k provedení uvedených činností.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv k předmětným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn povolením vkladu služebnosti.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků a zřízení služebnosti dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu způsobem daným touto smlouvou přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu práv k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího a ve prospěch oprávněného ze služebnosti způsobem daným touto smlouvou bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřou tuto smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti nezměněn. Novou kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti 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 IX. 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 práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. Tato smlouva je sepsána v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
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 povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 19. 10. 2020 do 4. 11. 2020 pod poř. č. 637/20.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 2020, odst. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího
a oprávněného ze služebnosti:

Kupující a povinný ze služebnosti:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Jiří Mathias
jednatel

Sebastian Frackowiak
jednatel

Roman Košťál
jednatel

Mgr. Antonín Gazdík
jednatel



Základní škola Erazim
IČ: 08 971 129
Budova: Hlavní 120, 747 06 Opava
Sídlo: Ratibořská 34, 747 05 Opava

Mobil: 605 383 553
Datová schránka: 653h86r
Mail: info@erazim.cz
Web: www.erazim.cz

Obchodní centrum ŽABKA, s. r. o.
Hlavní 1040/120, 747 06 Opava
do datové schránky

Zahrada pro mateřskou školu

Vážení,

píšu Vám ze Základní školy Erazim, která má místo poskytovaného vzdělávání v OC Žabka, kde je v nájmu. Rozhodnutím KÚ Moravskoslezského kraje se s účinností od 1. září 2021 do školského rejstříku zapisuje mateřská škola s kapacitou 20 dětí, a to za podmínky, že do té doby dodáme mj. stanovisko KHS Moravskoslezského kraje, že navrhované prostory jsou vhodné pro mateřskou školu. Kladné stanovisko krajské hygienické stanice je podmíněno splněním podmínek stanovených ve vyhlášce 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „hygienická vyhláška“).

Hygienická vyhláška v § 3 odst. 1 stanoví: „*Nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit nejméně 4 m² na 1 dítě. (...)*“ Z tohoto právního předpisu vyplývá naší právnické osobě, která bude vykonávat činnost mateřské školy, zajistit pro děti pozemek o rozloze aspoň 80 m² v bezprostřední blízkosti místa poskytovaného vzdělávání. Prostory v OC Žabka jsme si pronajali s příslibem vlastníků, že se pokusí od města odkoupit pozemek s parcelním číslem 1153/93 v katastrálním území Kylešovice, jehož vlastníkem je statutární město Opava.

Tímto dopisem potvrzuji z naší strany náš požadavek, aby Obchodní centrum ŽABKA, s. r. o., odkoupila výše zmíněný pozemek, který by nám následně pronajala za účelem využívání pro zahradu mateřské školy.

V současné době máme zpracovanou kompletní projektovou dokumentaci v ceně několika desítek tisíc k mateřské škole. Požárně-bezpečnostní řešení jsme už dokonce poslali na vyjádření na HZS.

Bohužel nám celý proces nyní stojí na zahradě. Školní zahrada je pro nás stěžejní, abychom školku mohli otevřít. Opětovné neschválení odkupu pozemku zastupitelstvem města Opavy nás znepokojilo, a proto nouzově jednáme o výpůjčce jiného městského pozemku na dobu určitou. Naším konečným záměrem je ovšem zajistit našim dětem zahradu na pozemku s parcelním číslem 1153/93, který se na rozdíl od nouzově zvažovaného dočasného pozemku nachází bezprostředně u místa poskytovaného vzdělávání základní školy.

S pozdravem

Matěj Frgala

ředitel Základní školy Erazim

Základní škola Erazim
IČ: 08 971 129
Sídlo: Ratibořská 34, 747 05 Opava
Budova: Hlavní 120, 747 06 Opava
info@erazim.cz | www.erazim.cz



Seznam příloh

Rozhodnutí o zápisu MŠ a ŠJ do rejstříku.pdf – rozhodnutí správního orgánu o zápisu mateřské školy do školského rejstříku

Rámcový popis MŠ.pdf – rámcový popis mateřské školy jako příloha žádosti o zápis do školského rejstříku

Vzdělávací koncepce školky.pdf – úryvek ze schválené vzdělávací koncepce mateřské školy



Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Sp. Zn. 11295/2020/TM11



Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo: - 8. 07. 2020	Zprac.	
Č.j.: 74624/2020	Sk.zmth.	
Přílohy: 1	Poč. lis. 3	

A. Žadatel:

Fyzická osoba Fyzická osoba podnikající Právnická osoba

Právnická osoba

Název Obchodní centrum Žabka s.r.o. **IČ** 29442010

Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby **Roman Košťál - jednatel**

Adresa sídla

Ulice Hlavní	Číslo popisné 1040	Číslo orientační 120
Část obce Kylešovice	Obec Opava	PSC 747 06
Telefon 603-212-736	E-mail obchod@insportline.cz	Dat. schránka

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice Hlavní	Číslo popisné 1040	Číslo orientační 120
Část obce Kylešovice	Obec Opava	PSC 747 06

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 1153/93	m ²	780	kultura ostatní plocha-zeleň	Katastr Kylešovice
2:	Parcela číslo 1153/90	m ²	629	kultura ostatní plocha-zeleň	Katastr Kylešovice
3:	Parcela číslo 1153/91	m ²	157	kultura ostatní plocha-zeleň	Katastr Kylešovice

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

Jedná se pozemky, které přímo navazují na objekt - OC ŽABKA, účelem je zde vybudovat:

- zřízení zahrady pro školu ERAZIM (www.erazim.cz)
- možnost letního posezení pro cukrárnu a pekárnu
- workout hřiště s posilovnou

Na všech třech pozemcích se nachází i parkovací místa a veřejné osvětlení. Ještě před prodejem dojde k zaměření pozemků, tak aby se parkovací místa vyjmula z prodeje a u veřejného osvětlení se zřídí věcné břemeno.

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

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

S pozdravem / best regards,

Roman Košťál

jednatel

Tel.: +420 603 212 736

E-mail: obchod@insportline.cz

From: Dostál Martin
Sent: Thursday, June 18, 2020 8:33 AM
To: Navrátil Tomáš
Subject: Regenerace sídliště Kylešovice_OC Žabka
Importance: High

Vážený pane primátore,

prostřednictvím tohoto e-mailu Vám zasílám informaci ohledně regenerace prostranství okolo OC Žabka v Opavě-Kylešovicích v rámci žádosti o prodej pozemků p. č. 1153/90, 1153/91 a 1153/93 vše v k. ú. Kylešovice. K uvedenému Vám sděluji následující:

Regenerace prostranství okolo obchodního centra Žabka je součástí plánované **IV. etapy „Regenerace sídliště Opava – Kylešovice“** jejíž realizace je plánována v roce 2022 dle vyhlášené výzvy v rámci programu Regenerace sídlišť financované Státním fondem podpory investic. Rozsah záměr této etapy je zřejmý z přiložené mapové situace. Udržitelnost projektu je pak 5 let.

Plánované úpravy IV. etapy:

- **Rekonstrukce pěších komunikací a veřejného prostranství před OC Žabka a vozovky** – předpokládané náklady 15.000.000,00 Kč
- **Obnova a doplnění veřejného osvětlení** – předpokládané náklady 6.800.000,- Kč

Předpokládané náklady celkem na IV. etapu, které jsou stanoveny na základě propočtů dokumentace pro územní řízení resp. ohlášení stavby. Výše nákladů v jednotlivých letech (etapách) budou aktualizovány a upřesněny na základě vypracovaných projektových dokumentací. Plánované etapy je možné ve svém rozsahu upravovat dle konkrétních potřeb a finančních možností města. Dokument Regenerace sídliště Opava – Kylešovice byl schválen usnesením Zastupitelstva statutárního města Opavy dne 18. 06. 2018, č. usnesení 653/32 ZM.

K samotné žádosti o prodej výše uvedených pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy pak dodávám následující:

Předmětné pozemky lze případně prodat na těchto podmínkách:

- budou odděleny části pozemku, na nichž se nachází chodník, parkoviště a veřejné osvětlení;
- veřejné osvětlení – svítidla včetně kabelových rozvodů lze řešit i věcným břemenem.

Případný prodej pozemků nemá vliv na připravovanou regeneraci této části sídliště v Opavě-Kylešovicích.

Zdraví Vás

Ing. Bc. Martin Dostál
pověřen řízením odboru rozvoje města
a strategického plánování Magistrátu města Opavy

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava
Tel.: +420 553 756 402
GSM: +420 604 229 417
Fax: +420 553 756 141
E-mail: martin.dostal@opava-city.cz
www.opava-city.cz

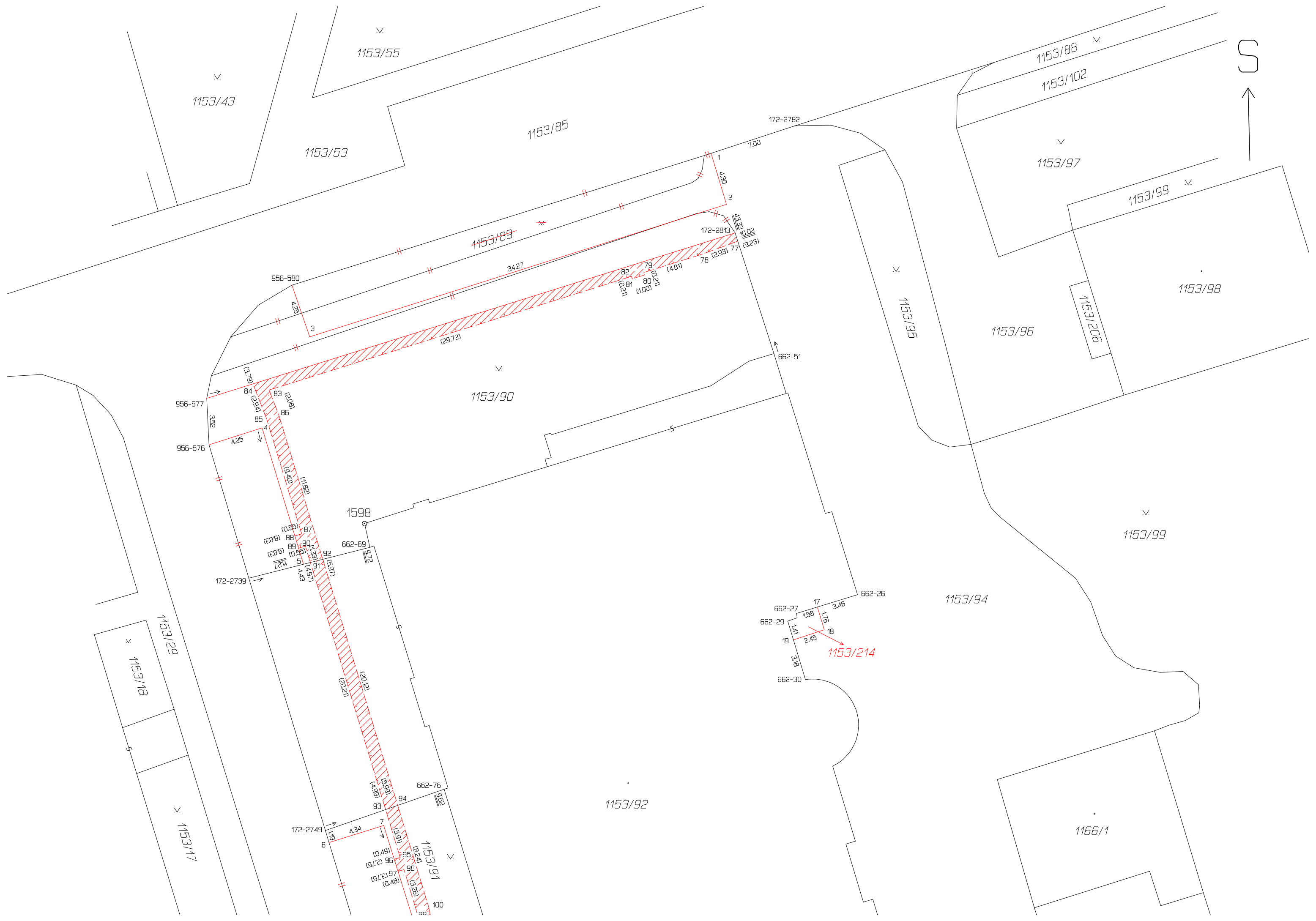
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
1153/85	37	12	ostat. pl. ostat.komunikace	1153/85	40	55	ostat. pl. ostat.komunikace		0					
1153/89		75	zelen	zaniká										
1153/90	6	29	ostat. pl. zelen	1153/90	4	97	ostat. pl. zelen		2					
1153/91	1	57	ostat. pl. zelen	1153/91		94	ostat. pl. zelen		2					
1153/93	7	80	ostat. pl. zelen	1153/93	6	93	ostat. pl. zelen		2					
1153/94	12	69	ostat. pl. ostat.komunikace	1153/94	12	67	ostat. pl. ostat.komunikace		2					
				1153/214		4	ostat. pl. ostat.komunikace		2					
				1153/215		12	ostat. pl. ostat.komunikace		2					
					(66	22)			1153/85	1388	37	12	celá
										1153/89	1388		75	celá
										1153/90	1388	6	29	celá
										1153/91	1388	1	57	celá
										1153/93	1388	7	80	celá
										1153/94	1388	12	69	celá
	66	22										66	22	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
1153/90										1153/90	1388			
1153/91										1153/91	1388			
1153/92										1153/92	3589			
1153/93										1153/93	1388			

Druh věcného břemene : právo dle listiny

Opavněný : dle listiny

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: 25. září 2020 Číslo: 137/2020		Dne: Číslo:		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax. : 553624799		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3675-181/2020					
Okres: Opava					
Obec: Opava					
Kat. území: Kylešovice					
Mapový list: Opava 8-4/43, 8-5/21					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: obrubníky, rohy budovy, rohy schodu, barvou					



1153/43

1153/55

1153/53

1153/85

1153/88

1153/102

1153/97

1153/99

1153/98

1153/96

1153/206

1153/99

1153/94

1153/29

1153/18

1153/17

1598

662-69

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

662-76

172-2782

172-2813

172-2739

172-2749

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

172-2739

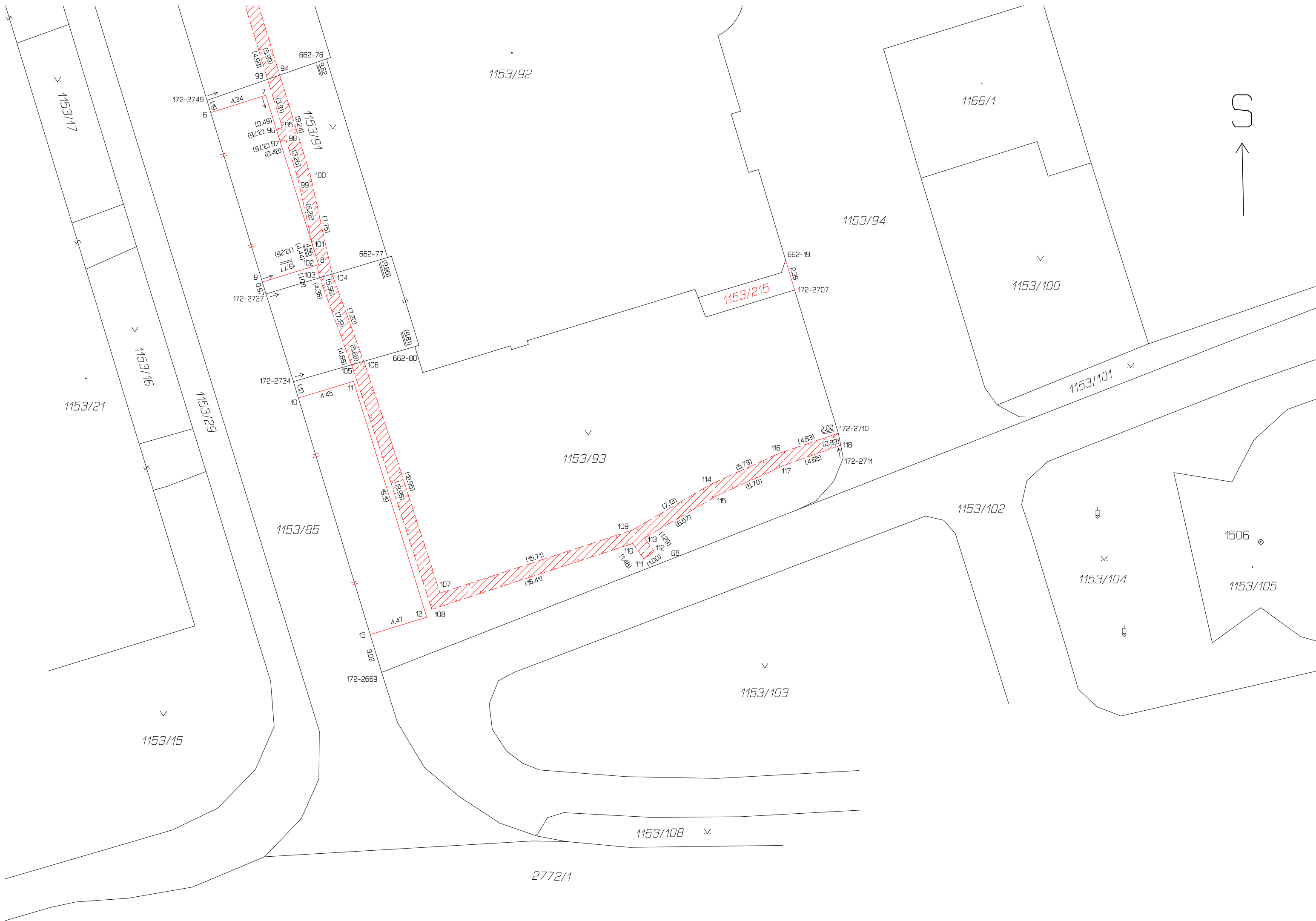
172-2739

172-2739



1153/214

1166/1



Věcné břemeno

dotčené plochy dle parcelních čísel

Obec: Opava

Katastrální území: Kylešovice

Geometrický plán č. 3675 - 181/2020

Parcelní číslo KN	Výměra záboru (m ²)
1153/90	47
1153/91	16
1153/92	27
1153/93	55

V Opavě 21. 9. 2020

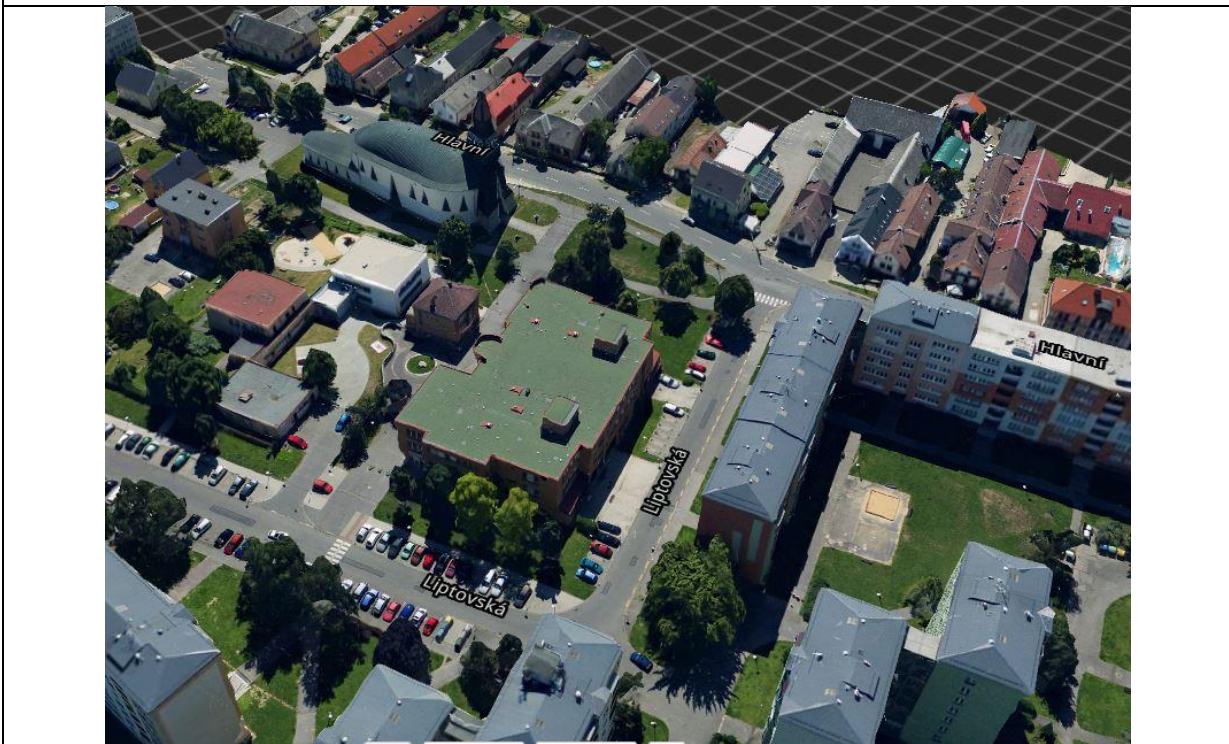
Vyhotovil:

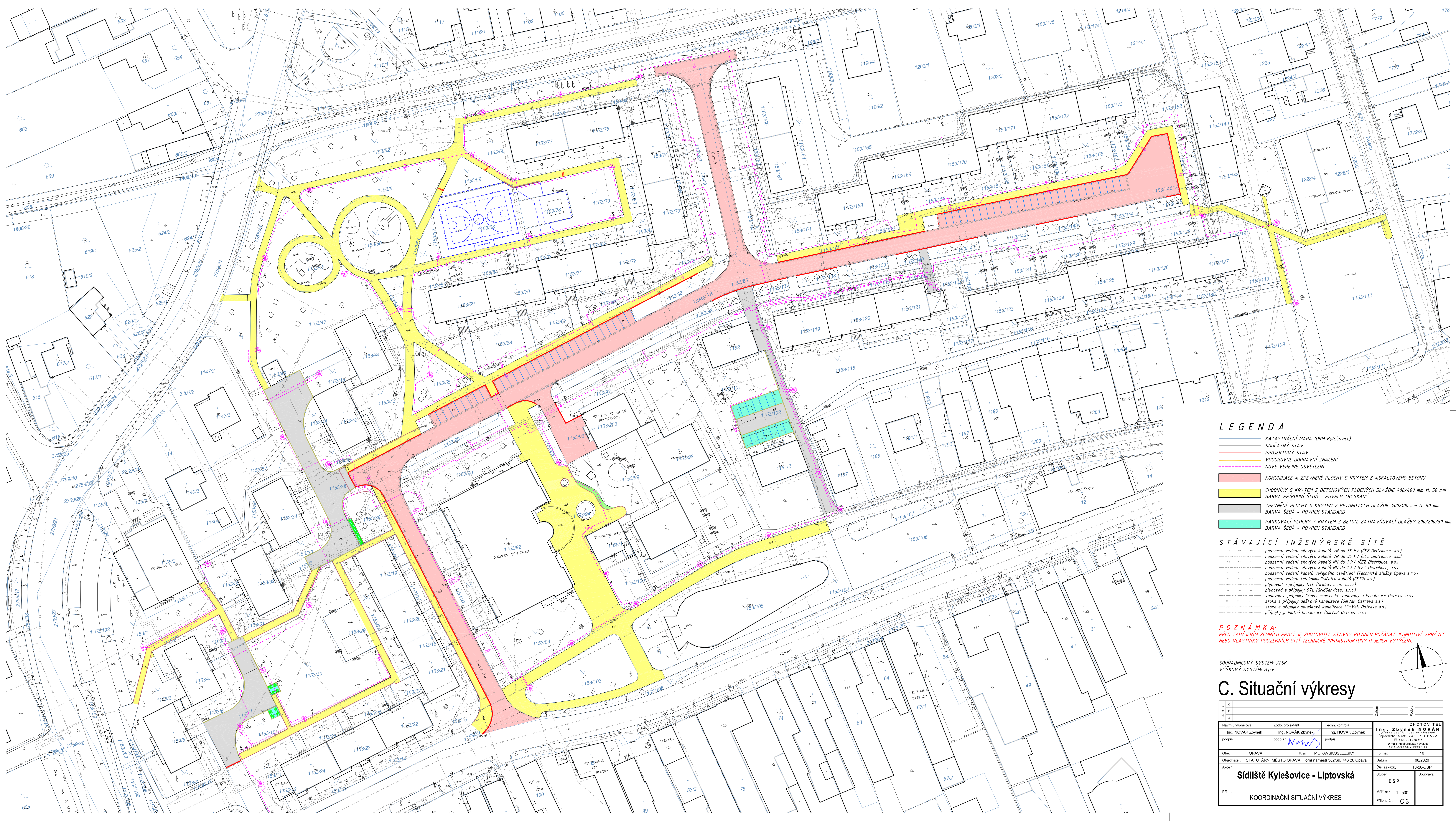


Ing. Jiří Hlaváček

Foto Obchodní centrum Žabka







LEGENDA

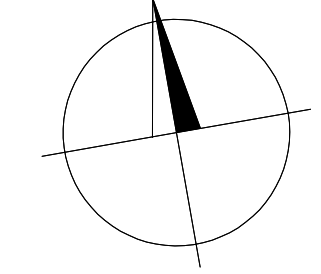
- KATASTRÁLNÍ MAPA (DKM Kylešovice)
- SOUČASNÝ STAV
- PROJEKTOVÝ STAV
- VODOROVNÉ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
- NOVÉ VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY S KRYTEM Z ASFALTOVÉHO BETONU
- CHODNÍKY S KRYTEM Z BETONOVÝCH PLOCHÝCH DLAŽDIČ 400/400 mm H. 50 mm
BARVA PŘÍRODNÍ SĚDA - POVRCH TRYSKANÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY S KRYTEM Z BETONOVÝCH DLAŽDIČ 200/100 mm H. 80 mm
BARVA SĚDA - POVRCH STANDARD
- PARKOVACÍ PLOCHY S KRYTEM Z BETON. ZATRAVNŮVACÍ DLAŽBY 200/200/80 mm
BARVA SĚDA - POVRCH STANDARD

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- podzemní vedení silových kabelů VN do 35 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)
- nadzemní vedení silových kabelů VN do 35 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)
- podzemní vedení silových kabelů NN do 1 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)
- nadzemní vedení silových kabelů NN do 1 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)
- podzemní vedení kabelů veřejného osvětlení (Technické služby Opava s.r.o.)
- podzemní vedení telekomunikačních kabelů (ČETIN a.s.)
- plynovod a přípojky NTL (GridServices, s.r.o.)
- plynovod a přípojky STL (GridServices, s.r.o.)
- vodovod a přípojky (Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.)
- stoka a přípojky dešťové kanalizace (SmVak Ostrava a.s.)
- stoka a přípojky spáňkové kanalizace (SmVak Ostrava a.s.)
- přípojky jednotné kanalizace (SmVak Ostrava a.s.)

POZNÁMKA: PŘED ZAŘÁZENÍM ZEMNÍCH PRACÍ JE ZHOTOVITEL STAVBY POVINEN POŽÁDAT JEDNOTLIVÉ SPRÁVCE NEBO VLASTNÍKY PODZEMNÍCH SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY O JEJICH VYTČENÍ.

SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM: JTSK
VÝŠKOVÝ SYSTÉM: B.p.v.



C. Situační výkresy

Změna	a	b	c	Datum	Projevt
Návrh / vypracoval	Zodp. projektant	Techn. kontrola	ZHOTOVITEL		
Ing. NOVÁK Zbyněk	Ing. NOVÁK Zbyněk	Ing. NOVÁK Zbyněk	Ing. Zbyněk NOVÁK		
podpis:	podpis: <i>N. NOVÁK</i>	podpis:	Čejkovského třída 1414/11 OPAVA 420 724 58616		
Obec: OPAVA	Kraj: MORAVSKOSLEZSKÝ	Formát: 10	Datum: 08/2020		
Objednatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava			Čís. zakázky: 18-20-DSP		
Sídliště Kylešovice - Liptovská			DSP		
Příloha: KOORDINAČNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES			Měřítko: 1:500		
			Příloha č.: C.3		

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 470-11/20

o ceně nemovitostí - pozemků p.č. 1153/90 - ostatní plocha-zeleň, p.č. 1153/91 - ostatní plocha-zeleň, p.č. 1153/93 - ostatní plocha-zeleň, p.č. 1153/214 - ostatní plocha-ostatní komunikace, p.č. 1153/215 - ostatní plocha-ostatní komunikace a ceně věcného břemene vedení veřejného osvětlení vše v k.ú. Kylešovice, obec Opava, okres Opava, Kraj Moravskoslezský

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Opava,
IČ: 00300535
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku:

ocenění obvyklou cenou
ocenění věcného břemene

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 9.10.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6

Počet stran 18 včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 14.10.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkole znalce je ocenění nově zaměřených pozemků parc. č. 1153/90, parc.č. 1153/91, parc.č. 1153/93, parc.č. 1153/214, parc.č. 1153/215, k.ú. Kylešovice, které budou předmětem kupní smlouvy. Zároveň je úkolem ocenění věcného břemene vedení veřejného osvětlení dle geometrického plánu. Požadováno je ocenění cenou administrativní a cenou obvyklou.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Kylešovice
Adresa předmětu ocenění: Hlavní
747 06 Opava
LV: 1388
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Kylešovice
Počet obyvatel: 56 638
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 076,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.10.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace z katastru nemovitostí
Geometrický plán č. 3675-181/2020 vypracovaný f. GEOPORT s.r.o. dne 25.9.2020
Poznátky z prohlídky provedené dne 9.10.2020
Objednávka č. O/MMI/0873/2020

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava, LV: 1388, podíl 1 / 1

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází mezi ulicemi Liptovská a Hlavní ve funkčním celku s budovou občanského vybavení "Žabka,, v Opavě Kylešovicích. Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň a ostatní komunikace. Na pozemcích jsou zpevněné asfaltové plochy a zatravnění.

V okolí je zástavba panelovými bytovými domy. V lokalitě jsou k dispozici všechny inženýrské sítě. Pozemky jsou přístupné z ulice Liptovská nebo Hlavní.

Dle Geometrického plánu dojde k úpravě pozemkových hranic stávajících pozemků p.č.1153/85, 1153/89, 1153/90, 1153/91, 1153/93 a 1153/94.

Přehled úpravy pozemků:

p.č. 1153/90 - výměra 497m² - ostatní plocha -zeleň

p.č. 1153/91 - výměra 94m² - ostatní plocha-zeleň

p.č.1153/93 - výměra 693m² - ostatní plocha-zeleň

p.č.1153/214 - výměra 4m² - ostatní plocha-ostatní komunikace - nově vzniklý pozemek

p.č.1153/215 - výměra 12m² - ostatní plocha-ostatní komunikace - nově vzniklý pozemek

Část oceňovaných pozemků bude zatížena věcným břemenem vedení veřejného osvětlení. Rozsah

vedení a věcného břemene je stanoven na základě geometrického plánu.

Výměra věcného břemene:

p.č. 1153/90 - výměra 47m²

p.č. 1153/91 - výměra 16m²

p.č.1153/93 - výměra 55m²

7. Obsah znaleckého posudku

1. Cena administrativní
2. Cena obvyklá (tržní)
3. Cena věcného břemene

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Cena administrativní

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,754}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,754}$$

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,754}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	I	0,00

pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - věcné břemeno vedení VO	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,900 * 0,754 = 0,679}$$

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	1 076,-	0,679		730,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1153/90	497	730,60	363 108,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1153/91	94	730,60	68 676,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1153/93	693	730,60	506 305,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1153/214	4	730,60	2 922,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1153/215	12	730,60	8 767,20
Stavební pozemky - celkem			1 300		949 780,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	949 780,- Kč

2. Cena obvyklá (tržní)

Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány pozemky ve městě Opava pro komerční využití. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí vliv velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - zohledňuje ostatní vlivy např. možnost využití a zastavění pozemku, okolní zástavbu, apod.

Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňuje zejména odpočet poplatků a provizí nebo snížení ceny při vyjednávání.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m² pozemku.

Přehled porovnávaných nemovitostí

A)		
Nemovitost:	pozemek	Opava, Na Hliníku
Plocha pozemku:		10 011 m²
Cena za nemovitost:		769,00 Kč/m²
Popis nemovitosti:	pro komerční výstavbu, příjezd z veřejné komunikace, IS v dosahu, bez provize, DPH a servisu	
Hodnocení: (koeficienty)		
	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	0,90
K2	tvar a velikost	1,00
K3	přístup a IS	0,90
K4	hodnocení znalce	0,90
Výsledný koeficient KC:		0,73
Jenotková cena :		769,00 Kč/m ²
Upravená jedn. cena:		1 053,42 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

B)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Bochenkova**

Plocha pozemku: **3 818 m²**

Cena za nemovitost: **1 309,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: dva pozemky, pro komerční využití v souvislosti s žel.dopr., komunikace, čerpací stanice, myčky aut, garáže, parkoviště, stravovacích zařízení a služeb s vazbou na želdopr., částeč.zastavěné,cena ověřena dotazem na RK

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	0,95
K1	lokality	1,00
K2	tvar a velikost	1,00
K3	přístup a IS	1,00
K4	hodnocení znalce	1,00

Výsledný koeficient KC: **1,00**

Jenotková cena : 1 309,00 Kč/m²

Upravená jedn. cena: **1 243,55 Kč/m²**



zdroj: www.sreality.cz

C)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Rybářská**

Plocha pozemku: **1 079 m²**

Cena za nemovitost: **2 400,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: pro komerční nebo bytovou výstavbu, IS na pozemku, příjez po veřejné komunikaci, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	1,00
K1	lokality	1,30
K2	tvar a velikost	1,00
K3	přístup a IS	1,00
K4	hodnocení znalce	1,10

Výsledný koeficient KC: **1,43**

Jenotková cena : 2 400,00 Kč/m²

Upravená jedn. cena: **1 678,32 Kč/m²**



zdroj: www.sreality.cz

D)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Kylešovice**
 Plocha pozemku: **22 500 m²**
 Cena za nemovitost: **1 320,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: po komerční výstavbu, se stavebním povolením, IS v dosahu, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>1,00</i>
K1	lokality	0,95
K2	tvar a velikost	1,00
K3	přístup a IS	0,90
K4	hodnocení znalce	1,10
Výsledný koeficient KC:		0,94

Jenotková cena : 1 320,00 Kč/m²
 Upravená jedn. cena: **1 404,26 Kč/m²**



zdroj: www.sreality.cz

E)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Kylešovice**
 Plocha pozemku: **7 015 m²**
 Cena za nemovitost: **1 126,00 Kč/m²**
 Popis nemovitosti: komerční areál, včetně administrativní budovy, sklady, garáže, plechová hala, IS není informace , příjez po veřejné komunikaci, cena včetně provize a právního servisu

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	<i>0,95</i>
K1	lokality	0,95
K2	tvar a velikost	1,00
K3	přístup a IS	1,00
K4	hodnocení znalce	1,00
Výsledný koeficient KC:		0,95

Jenotková cena : 1 126,00 Kč/m²
 Upravená jedn. cena: **1 126,00 Kč/m²**



zdroj: www.sreality.cz

F)Nemovitost: **pozemek** **Opava, Kylešovice**Plocha pozemku: **10 000 m²**Cena za nemovitost: **1 450,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: pro komerční zastavění, sklady, IS na hranici, příjez po veřejné komunikaci, cena za nemovitost

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	1,00
K1	lokalita	0,95
K2	tvár a velikost	1,00
K3	přístup a IS	1,00
K4	hodnocení znalce	1,10

Výsledný koeficient KC: **1,05**Jenotková cena : 1 450,00 Kč/m²Upravená jedn. cena: **1 380,95 Kč/m²**

zdroj: www.sreality.cz

Porovnání cen

označení	lokalita	výměra	upravená jednotková cena
A	Opava, Na Hliníku	10 011	1 053,42 Kč
B	Opava, Bochenkova	3 818	1 243,55 Kč
C	Opava, Rybářská	1 079	1 678,32 Kč
D	Opava, Kylešovice	22 500	1 404,26 Kč
E	Opava, Kylešovice	7 015	1 126,00 Kč
F	Opava, Kylešovice	10 000	1 380,95 Kč
Součet			7 886,50 Kč
Průměrná cena			1 314,42 Kč

Ocenění pozemků

označení	jednotková cena	výměra	cena pozemku
p.č. 1153/90	1 314,42 Kč	497 m ²	653 266,74 Kč
p.č. 1153/91	1 314,42 Kč	94 m ²	123 555,48 Kč
p.č. 1153/93	1 314,42 Kč	693 m ²	910 893,06 Kč
p.č. 1153/214	1 314,42 Kč	4 m ²	5 257,68 Kč
p.č. 1153/215	1 314,42 Kč	12 m ²	15 773,04 Kč
Součet			1 708 746,00 Kč

Pozemky celkem – stanovená obvyklá (tržní) cena = 1 708 746,00 Kč

3. Cena věcného břemene

Metodika

Cena věcného břemene vedení veřejného osvětlení byla určena možný užitek z pozemku v rozsahu věcného břemene, který byl stanoven geometrickým plánem a to na dobu pěti let. Výše nájemného byla stanovena ze simulovaného nájmu z obvyklé (tržní) ceny pozemku. Dle komentáře MFČR z r. 2014 vyplývá, že dle dlouhodobého sledování se výše nájemného pohybuje v rozmezí 4-8% z obvyklé ceny nemovitosti. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku byla stanovena výše simulovaného nájemného 6% z obvyklé (tržní) ceny pozemku.

Věcné břemeno vedení veřejného osvětlení

Simulované nájemné

Pozemek p.č. 1153/90

Výměra:	47,00 m ²
Jednotková cena:	1 314,42 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	6,00 %
Obvyklé nájemné:	$47,00 \text{ m}^2 * 1 314,42 \text{ Kč/m}^2 * 6,00 \% = 3 706,66 \text{ Kč/rok}$

Pozemek p.č.1153/91

Výměra:	16,00 m ²
Jednotková cena:	1 314,42 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	6,00 %
Obvyklé nájemné:	$16,00 \text{ m}^2 * 1 314,42 \text{ Kč/m}^2 * 6,00 \% = 1 261,84 \text{ Kč/rok}$

Pozemek p.č. 1153/93

Výměra:	55,00 m ²
Jednotková cena:	1 314,42 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	6,00 %
Obvyklé nájemné:	$55,00 \text{ m}^2 * 1 314,42 \text{ Kč/m}^2 * 6,00 \% = 4 337,59 \text{ Kč/rok}$

Simulované nájemné celkem: 9 306,09 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$9 306,09 \text{ Kč/rok} * 100 \% = 9 306,09 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 9 306,09 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$9 306,09 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 46 530,45 \text{ Kč}$

Cena věcného břemene = **46 530,45 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Cena administrativní

Pozemky celkem 949 780,00 Kč

Výsledná administrativní cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 949 780,00 Kč

Slovy: Devětsetčtyřicetdevěttisícsetosmdesát korun českých

2. Cena obvyklá (tržní)

Pozemky celkem 1 708 746,00 Kč

Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 1 708 750,00 Kč

Slovy: Jedenmilionsedmsetosmtisícsetmpadesát korun českých

3. Cena věcného břemene

Věcné břemeno vedení veřejného osvětlení 46 530,45 Kč

Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 46 530,00 Kč

Slovy: Čtyřicetšesttisícpěttřicet korun českých

V Opavě 14.10.2020

Ing. Jana Kašparová
Vaníčková 821/17
747 06 Opava 6

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 470-11/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202013.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán	3
Mapa oblasti a ortofotomapa	1