

zdroj dat: © statutární

# DOŠLO DNE: 21.3.2022 ČÍSLO JEDNACÍ: 8536/22

**Věc:** Prodej části pozemku parc.č. 335 – orná půda, označené dle přiloženého geometrického plánu novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice, a podle znaleckého posudku označené písmenem A

**Kupující:** [REDAKCE]

**Kupní cena:** 4.261.900,- Kč, tj. 2.725,- Kč/m<sup>2</sup>

**RMO 2.3.2022 č.u. 4188/100 RM 22 1)** schvaluje záměr prodeje části pozemku parc.č. 335 označené novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice, původně označená písmenem A (dále jen „předmětný pozemek“), má výměru 1.564 m<sup>2</sup>.

Přístup k němu je z veřejné komunikace z ulice U Hřbitova. Cena dle znaleckého posudku činí 3.565.920,00 Kč, včetně DPH, tj. 2.280,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Zveřejnění:** č. 113/22 (od 4.3.2022 do 22.3.2022)

**RMO 27.4.2022 č.u. 4420/105 RM 22 1)** bere na vědomí výsledné pořadí podaných nabídek - nabídka na koupi části pozemku parc.č. 335, označené novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice

1. [REDAKCE] Opava 5
2. [REDAKCE] Opava 6
3. [REDAKCE] Opava
4. [REDAKCE] Opava
5. [REDAKCE] Chlebičov
6. [REDAKCE] Opava 6

**a pod bodem 2) schvaluje**

výběr nejvhodnější nabídky uchazeče paní [REDAKCE] Opava 5, jejíž nabídka splňuje všechny požadavky zadavatele schválené Radou statutárního města Opavy ze dne 2.3.2022 pod č.usn. 4187/100/RM/21, bod 1), kdy kritériem výběru byla nejvyšší nabídková cena, tedy 4.261.900,00 Kč, tj. 2.725,00 Kč/m<sup>2</sup>

Prodej části pozemku parc.č. 335 – orná půda, o výměře 6.293 m<sup>2</sup>, v k.ú. Kylešovice, který je dle platného územního plánu zařazen v ploše SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Jedná se o pozemek územní rezervy, která zahrnuje pozemky ve vlastnictví SMO pro případné směny za pozemky soukromých vlastníků, potřebných pro investiční záměry města. Z tohoto důvodu nebyl předmětný pozemek doposud prodán.

Pozemek je pronajat k zemědělské výrobě s výpovědní lhůtou jednoho roku, a to vždy k 1.10. každého roku.

**Protože se předmětný pozemek nachází v rozvojové lokalitě pro výstavbu rodinných domů a jeho část by měla být v budoucnu využita pro výstavbu části pozemní komunikace, je způsob zpětného prodeje zapracován v článku VII. kupní smlouvy.**

### **Zveřejněné podmínky prodeje:**

-žádost o koupi předmětného pozemku může podat pouze svéprávná fyzická osoba, vylučuje se prodej pozemku do vlastnictví právnických osob  
-v případě manželů může být učiněna pouze společná žádost obou manželů  
-v případě více zájemců o předmětný pozemek se mezi nimi rozhodne obálkovou metodou, kdy kritérium pro výběr žadatele bude nejvyšší nabídnutá kupní cena  
-kritériem bude nejvyšší nabídka kupní ceny za 1 m<sup>2</sup>, minimální nabídková kupní cena je stanovena znaleckým posudkem ve výši 2.280,00 Kč/m<sup>2</sup> (cena včetně DPH)  
-zájemci mohou své nabídky na koupi pozemku podávat v termínu do 21.3.2022 do 13:00 hodin v zalepené obálce označené textem "NEOTVÍRAT"  
- **nabídka na koupi části pozemku parc.č. 335, označené novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice** na podatelně Magistrátu města Opavy, Horní náměstí 69. Později podané nabídky nebudou hodnoceny.

Znalecký posudek č. 3273/8/2022 byl zhotoven soudním znalcem Ing. Petrem Kreuzerem dne 21.1.2022.

Prodej předmětného pozemku bude podléhat 21% DPH, jelikož pozemek je určen územním plánem k zástavbě rodinnými domy. Z vysoutěžené kupní ceny tedy statutární město Opava odvede 21 % DPH.

Do tohoto termínu bylo podáno 6 těchto cenových nabídek:

1.  ve výši 3.605.020,00 Kč, tj. 2.305,00 Kč/m<sup>2</sup>
2.  ve výši 3.600.000,00 Kč, tj. 2.301,79 Kč/m<sup>2</sup>
3.  ve výši 4.261.900,00 Kč, tj. 2.725,00 Kč/m<sup>2</sup>
4.  ve výši 4.010.000,00 Kč, tj. 2.563,94 Kč/m<sup>2</sup>
5.  ve výši 3.960.000,00 Kč, tj. 2.531,97 Kč/m<sup>2</sup>
6.  ve výši 4.250.000,00 Kč, tj. 2.717,39 Kč/m<sup>2</sup>

**OHA:** hlavní architekt města souhlasí s prodejem pozemku s doporučením výstavby optimálně maximálního počtu RD vzhledem ke značným limitům v území.

**Vedení města:** navrhuje rozdělení pozemku na tři části, dvě části navazující na ulici U Hřbitova označeny písm. A a B, jednu část navazující na ulici Josefská označenou písm. C z důvodu zatížení ochranným pásmem a tím omezenou zastavitelností

**MK:** 26.7.2021 nedoporučuje prodej pozemku jako celku, doporučuje pozemek rozdělit a prodat na 4 části, včetně UPI.

**Situace:** viz snímek katastrální mapy

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

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



\*MMOPP00LY55F\*

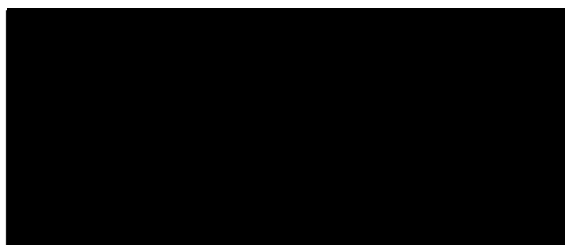
## KUPNÍ SMLOUVA

### 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  
**ID datové schránky:** 5eabx4t  
**Zastoupen:** Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

**Kupující:**

**Datum narození:**  
**Bytem:**  
**Variabilní symbol:**  
**E-mailová adresa:**



### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 335, orná půda, ležícího v katastrálním území Kylešovice (dále jen „**pozemek parc. č. 335**“).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3773-21/2022, který je Přílohou 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 335 oddělena část pozemku označená **novým parc. č. 335/2**, o výměře 1.564 m<sup>2</sup>, ležící v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu - za účelem výstavby rodinného domu - za podmínek sjednaných v této smlouvě.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupující 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 4.261.900,- Kč, tj. 2.725,- Kč/m<sup>2</sup>.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), cenou včetně 21 % DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Kupní cenu kupující 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.

### Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správný poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

### Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Michalem

Weissem jako nájemcem dne 05.03.2010 (PID: MMOPP0070YBU). Pozemek parc. č. 335, ze kterého předmětný pozemek vznikl, je tedy na základě výše uvedené nájemní smlouvy v současné době pronajat jmenovanému nájemci na dobu neurčitou. Smluvní strany konstatují, že ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vstoupí kupující do postavení pronajímatele a stávajícímu nájemci bude oznámena změna vlastníka předmětného pozemku.

2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku 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.
4. 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 výjma 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. Dohoda o zpětném odkoupení části předmětného pozemku

1. Kupující si je vědom skutečnosti, že předmětný pozemek se nachází v rozvojové lokalitě pro výstavbu rodinných domů a že jeho část by měla být v budoucnu využita pro výstavbu části pozemní komunikace v souladu s ustanovením § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
2. Prodávající a kupující se s ohledem na skutečnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku dohodli, že pokud prodávající získá pravomocné územní rozhodnutí, kterým bude povoleno umístění pozemní komunikace na části předmětného pozemku, která je specifikována zákresem v nedílné Příloze 2 této smlouvy (dále jen „**pozemek pro komunikaci**“), prodá (uzavře kupní smlouvu) současný kupující současnému prodávajícímu pozemek pro komunikaci za následujících podmínek:
  - kupní cena bude činit 2.725,- Kč/m<sup>2</sup> včetně případného DPH
  - smlouva bude uzavřena do jednoho měsíce od doručení návrhu kupní smlouvy městem Opava vlastníkovi pozemku pro komunikaci
  - s převodem pozemku pro komunikaci na město Opava nebude spojen žádný další závazek s výjimkou služebností inženýrských sítí
  - náklady vyhotovení geometrického plánu pro převod pozemku pro komunikaci ponese město Opava
3. Kupující se zavazuje, že poskytne na výzvu prodávajícího maximální součinnost při přípravě výstavby pozemní komunikace na pozemku pro komunikaci včetně vydání souhlasu s realizací stavby.
4. Kupující se zavazuje, že na pozemku pro komunikaci nebude realizovat žádné trvalé stavby.
5. Kupující se dále zavazuje, že v případě prodeje předmětného pozemku nebo jeho části třetí osobě, že na tuto osobu převede i všechny závazky uvedené v tomto článku smlouvy.
6. Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že prodávající je oprávněn požadovat po něm úhradu škody vzniklé v důsledku porušení povinností uvedených v tomto článku smlouvy.

#### Článek VIII. 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 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. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 04.03.2022 do 22.03.2022 pod pořadovým číslem 113/22.

8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ... usnesením číslo ....

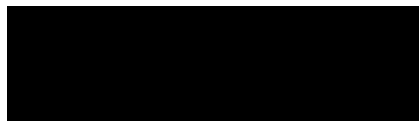
V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
Ing. Tomáš Navrátil




## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m <sup>2</sup>	
335	62	93	orná p.	335 / 1	31	60	orná p.		2	335		1388	31	60	
				335 / 2	15	64	orná p.			335		1388	15	64	
				335 / 3	15	69	orná p.			335		1388	15	69	
	62	93			62	93									

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
335 / 1		51400	31	60							
335 / 2		51400	15	64							
335 / 3		51400	15	69							

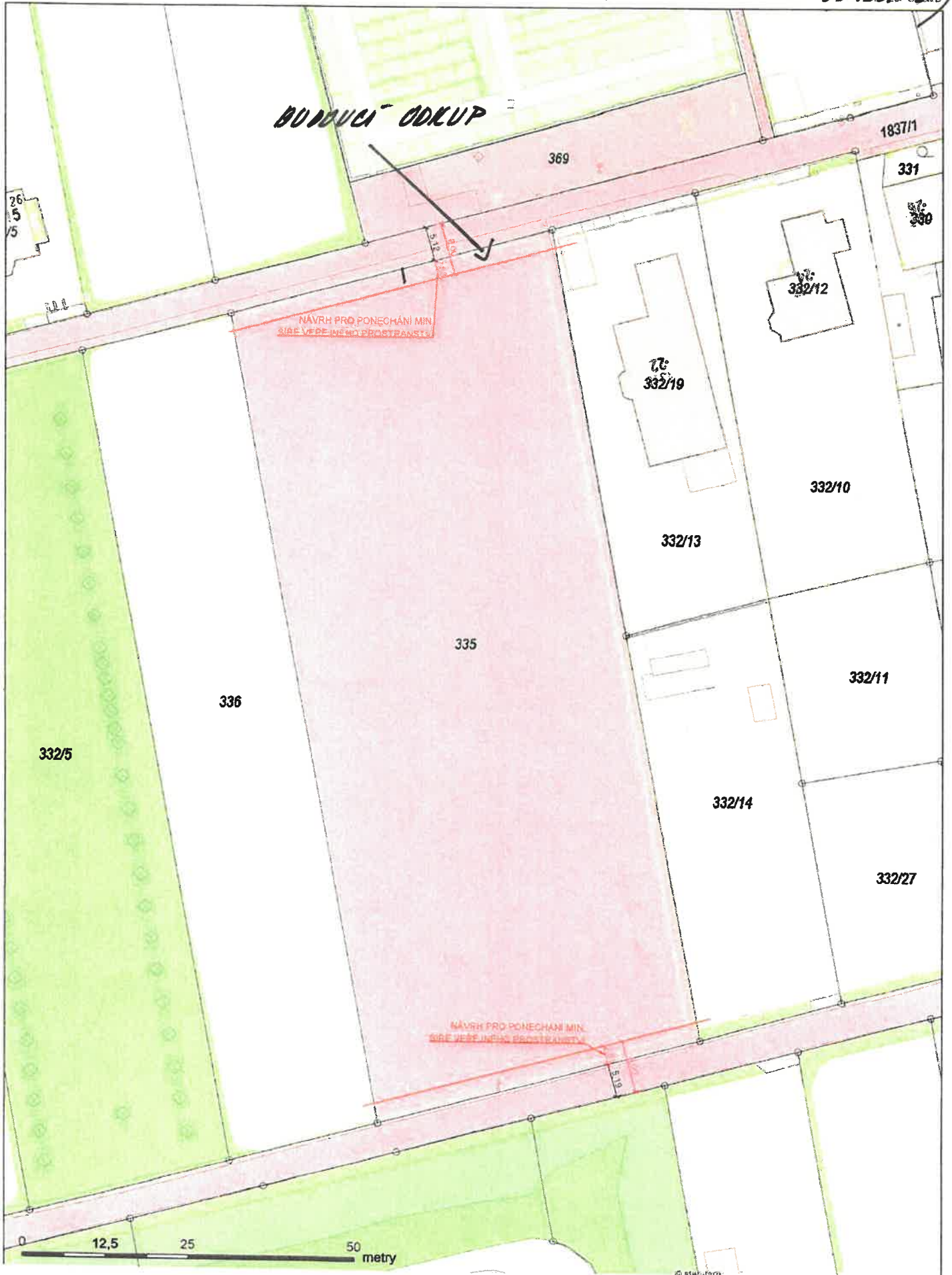
<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;"><b>pro</b></p> <p style="margin: 0; text-align: center;"><i>rozdělení pozemku</i></p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Rudolf Ťaptůch</b>		Jméno, příjmení: <b>Ing. Rudolf Ťaptůch</b>		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>364/95</b>		
	Dne: <b>18.02.2022</b> Číslo: <b>19/2022</b>		Dne: <b>28-02-2022</b> Číslo: <b>17/2022</b>		
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: <b>Petr Jaroš</b> zeměměřické práce U Potoka 114 747 35 Hněvošice		Katastrální úřad souhlasí s očislováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: <b>3773 – 21 / 2022</b> Okres: <b>Opava</b> Obec: <b>Opava</b> Kat. území: <b>Kylešovice</b> Mapový list: <b>OP 8 – 5 / 12</b> <b>OP 8 – 5 / 14</b>		KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Michaela Pláteníková PGP-371/2022-806 2022.02.23 14:51:38 CET			
Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>dle seznamu souřadnic</b>					



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

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Y	X	Kód kv.	Poznámka
922-2	496578.61	1090510.17	3	sloupek	
1079-145	496638.19	1090461.53	3	kolík	
1081-76	496589.81	1090448.32	3	:	
1146-77	496615.85	1090585.37	3	kolík	
1	496613.98	1090454.92	3	znak z plastu	
2	496627.09	1090523.04	3	kolík-ohrožen zem.činností	
3	496602.89	1090516.63	3	kolík-ohrožen zem.činností	





# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

## SEZNAM DORUČENÝCH A PŘIJATÝCH NABÍDEK

k jednacímú řízení bez uveřejnění

OMM, Bc. Dalibor Majdanics

Pod názvem: „NEOTEVÍRAT - nabídka na koupi části pozemku parc.č. 335, označené novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice“

Termín doručení: do 21.3.2022 do 13:00 hodin

Pořadové číslo	Název uchazeče	Datum doručení	Přesná hodina doručení	Jméno a příjmení příjemce nabídky	Podpis příjemce
01.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	11:33		Fajstka
02.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	11:48		Fajstka
03.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	11:48		Fajstka
04.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	12:36		Sluň
05.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	12:45		Sluň
06.	NEZJIŠTĚNO	21.3.2022	12:58		Sluň
07.					
08.					
09.					

Uzavřeno dne: 21.3.2022 v 13:05 hodin.

S celkovým počtem 6 nabídek převzato do komise pro hodnocení dne

Předal (podpis):

Sluň

Převzal (podpis):

## PROTOKOL O OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK

**„Nabídka na koupi části pozemku parc.č. 335, označené novým parc.č. 335/2, k.ú. Kylešovice“**

Otevírání obálek se uskutečnilo dne 25.3.2022 v 10.00 hodin v sídle zadavatele.

Přítomni členové komise pro otevírání obálek s nabídkami:

1. Ing. Michal Kokošek
2. Mgr. Bc. Pavel Vltavský
3. Bc. Dalibor Majdanics

### POSTUP KOMISE PŘI OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S NABÍDKAMI:

Komise otevírá obálky za účasti všech výše uvedených členů komise. Po kontrole nabízené ceny za předmětnou nemovitost všemi účastníky otevírání obálek jsou tyto nabídky uvedeny v tabulce:

<b>Nabídka č. 1</b>	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>	
<b>Nabídka č. 2</b>	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>	
<b>Nabídka č. 3</b>	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>	
<b>Nabídka č. 4</b>	
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):	
Bytem:	
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>	

<b>Nabídka č. 5</b>
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):
Bytem:
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>
<b>Nabídka č. 6</b>
Identifikační údaje o uchazeči (Název právnické nebo fyzické osoby):
Bytem:
<b>Nabídková kupní cena předmětné nemovitosti</b>

Členové komise a osoby přítomné při otevírání obálek svým podpisem stvrzují správnost a úplnost uvedených údajů:

Ing. Michal Kokošek

Mgr. Bc. Pavel Vltavský

Bc. Dalibor Majdanics

Jednání komise pro otevírání obálek bylo ukončeno dne 25.3.2022 v .....<sup>10:25</sup> hodin

Údaje do protokolu zapsal: Bc. Dalibor Majdanics, odbor majetku města



Magistrát města Opavy

Odbor majetku

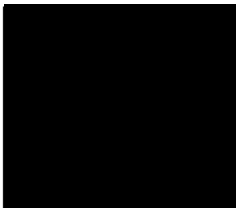
Horní náměstí 69

746 01 Opava

**Nabídka na odkup pozemku**

Nabízím tímto nabídkovou cenu 2.305,- za m2 na koupi části pozemku č. 335, označené novým parcelním číslem 335/2 v Opavě Kylešovicích.

V Opavě 20.3.2022





Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava

PID

## Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

### A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právníká osoba

Fyzická osoba

Jméno	
Titul před	
Adresa trvalého p	
Ulice	
Část obce	
Telefon	

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právníká osoba

Fyzická osoba

Jméno	
Titul před	
Adresa trvalého p	
Ulice	
Část obce	
Telefon	

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 335/2	m <sup>2</sup> 1 564	kultura	Katastr Kylešovice
2:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr
3:	Parcela číslo	m <sup>2</sup>	kultura	Katastr

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

Výstavba rodinného domu.

Nabídková kupní cena 3.600.000 Kč

**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.

**E. Právní ustanovení:**

**Tímto souhlasím, aby před uzavřením kupní smlouvy bylo zřízeno k pozemku věcné břemeno (např. průchodu a průjezdu) ve prospěch vlastníka nemovitosti uvedené v čl. III této žádosti.**

**Tímto se zavazuji, že v případě, že v souvislosti s touto žádostí bude nutné zajistit znalecký posudek pozemku, nebo geometrický plán, uhradím veškeré takto vzniklé náklady Statutárního města Opavy, a to bez ohledu na výsledek vyřízení této žádosti.**

**Tímto uděluji Statutárnímu městu Opava souhlas se zpracováním veškerých osobních údajů, které jsou uvedeny v této žádosti, či které se Statutární město Opava dozví v souvislosti se zpracováním této žádosti a přípravou příslušných kupních smluv. Na základě tohoto souhlasu se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je tedy Statutární město Opava oprávněno především uchovávat, zpracovávat a zveřejňovat výše uvedené osobní údaje.**

Dne: 10.5.22

**Vyplněný formulář doručte:**

poštou, nebo osobně na adresu:

Magistrát města Opavy  
podatelna úřadu  
Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

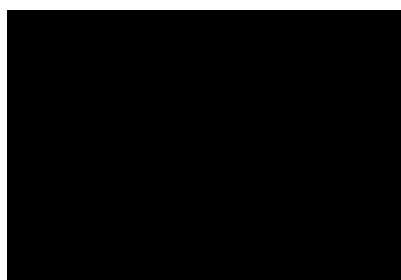
emailem (vytištěné + podepsané + naskenované)  
na adresu: [posta@opava-city.cz](mailto:posta@opava-city.cz)

Připravujeme verzi pro použití kvalifikovaného  
certifikátu a plně elektronické odesílání

Statutární město Opava  
Horní Náměstí 69  
746 01 Opava

**Věc: Nabídka na koupi části pozemku par.č.335, označené novým par.č.335/2, k.ú. Kylešovice.**

Dobrý den, mám zájem o Vámi nabízený pozemek par.č. 335/2 za který nabízím částku 2.725 Kč/m<sup>2</sup>.





Žadatel:

Doručovací adresa:

**Žádost o koupi pozemku**

Tímto žádám o koupi části pozemku 335 – orná půda, za účelem výstavby rodinného domu, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc. č. 335/2– orná půda, katastrální území Kylešovice.

**Za uvedený pozemek nabízíme částku 4.010.000,- Kč.**

V Opavě dne 20. 03. 2022

Žadatel:

[REDACTED]

Doručovací adresa:

[REDACTED]

**Žádost o koupi pozemku**

Tímto žádám o koupi části pozemku 335 – orná půda, za účelem výstavby rodinného domu, označené dle nezapsaného geometrického plánu jako parc. č. 335/2 – orná půda, katastrální území Kylešovice.

**Za uvedený pozemek nabízíme částku 3.960.000,- Kč.**

V Opavě dne 20. 03. 2022

[REDACTED]

**Magistrát města Opavy  
Odbor majetku města  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava**

**Věc : Žádost o koupi pozemku dle nezapsaného geometrického plánu pod novým parc. Číslem 335/2 – orná půda v k.ú. Kylešovice.**


Pan   


předkládají magistrátu města Opavy tuto žádost o koupi pozemku v k.ú. Kylešovice pod novým parc. Číslem 335/2 a to za nabídkovou cenu ve výši :

**4.250 000,- Kč včetně DPH.**

Oba manželé společně prohlašují a stvrzují svými podpisy níže, že na tomto nabytí ( koupi) této výše uvedené nemovitosti mají společný zájem.

V Opavě dne 18.3. 2022





# INTERNÍ SDĚLENÍ

---



## sdělení k návrhu dělení pozemku, k. ú. Kylešovice



MMOPX01W0AQJ

**Komu:** Bc. Dalibor Majdanics, odbor majetku města  
**Od koho:** Ing. arch. Jitka Nešutová, oddělení územního plánování  
**Kopie:**  
**Datum:** 07.10.2021

### Sdělení oddělení územního plánování

Předmětem předloženého záměru je dělení pozemku parc. č. 335 v k. ú. Kylešovice na čtyři pozemky pro zástavbu rodinnými domy. Předmětný pozemek se v Územním plánu Opavy, ve znění Změny č. 1, vydaném Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 7. 6. 2021 s nabytím účinnosti dne 22. 7. 2021, (dále jen „ÚP“), nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské (SV). Hlavním využitím této funkční plochy jsou rodinné domy a venkovské usedlosti. Pozemek není v ÚP dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani veřejně prospěšným opatřením, na pozemek není uplatněno předkupní právo. Předmětný pozemek však jižní části své plochy u ulice Josefská zasahuje do ochranného pásma Střediska chovu drůbeže SCHROM FARMS spol. s r.o., které bylo měněno (zmenšeno) územním rozhodnutím č. j. MMOP 48737/2021 ze dne 22. 4. 2021 s nabytím právní moci dne 10. 6. 2021. V ochranném pásmu nelze povolit žádnou stavbu pro bydlení. Dle předloženého návrhu dělení pozemku lze využít v souladu s ÚP pro zástavbu rodinnými domy dva pozemky v severní části původního pozemku u ulice U Hřbitova. Pozemek ve východní části jižní poloviny původního pozemku u ulice Josefská lze využít pro zástavbu rodinným domem v souladu s ÚP omezené, pozemek v západní části jižní poloviny původního pozemku u ulice Josefská pro zástavbu rodinným domem využít v souladu s ÚP nelze.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

odbor výstavby

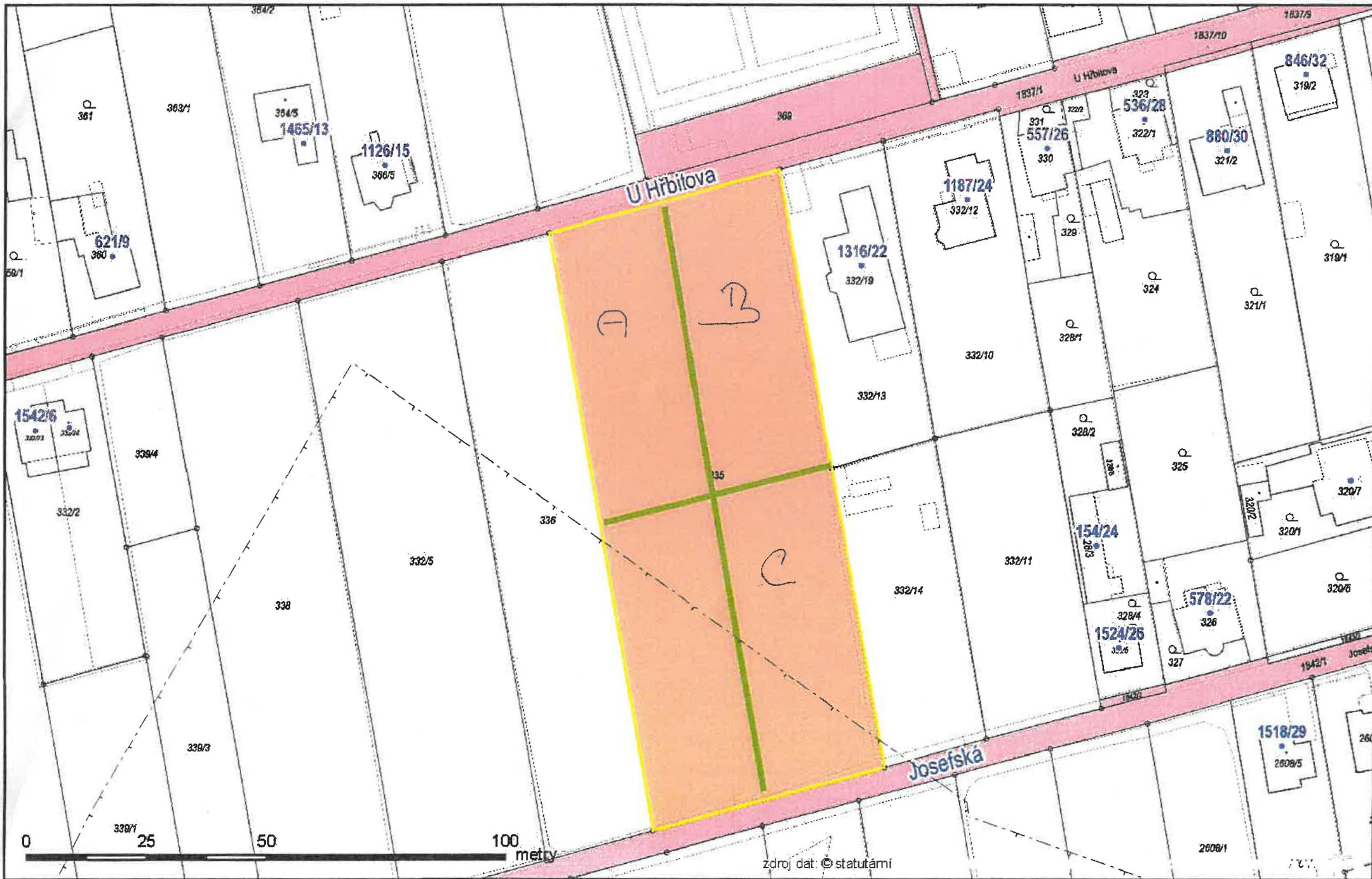
a územního plánování

Horní náměstí 69, 746 01 Opava

Ing. arch. Jitka Nešutová  
referent oddělení územního plánování  
odboru výstavby a územního plánování







příloha:

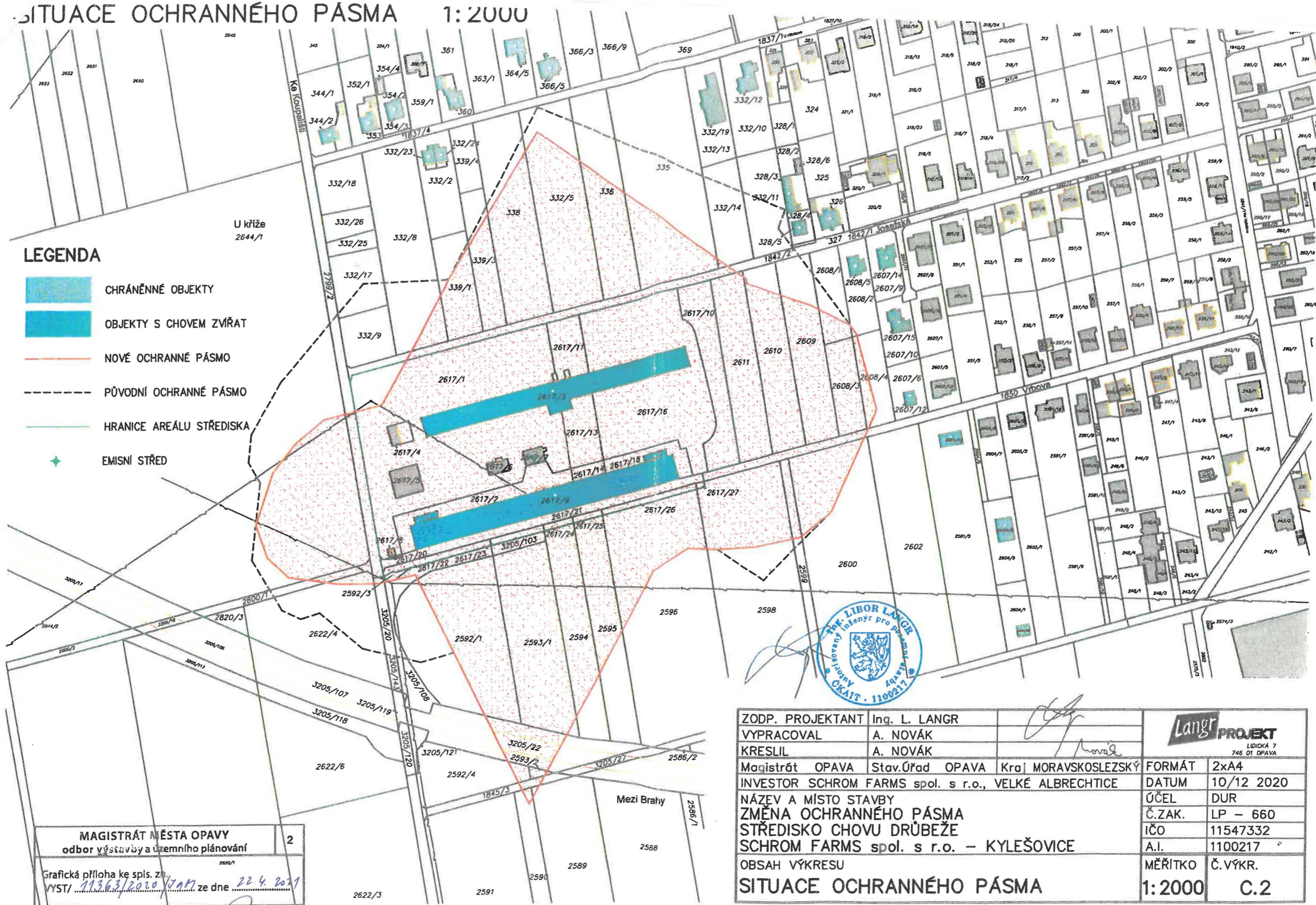
- Návrh dělení pozemku parc. č. 335 v k. ú. Kylešovice s vyznačeným ochranným pásmem dle územního rozhodnutí č. j. MMOP 48737/2021 ze dne 22. 4. 2021



# SITUACE OCHRANNÉHO PÁSMA 1:2000

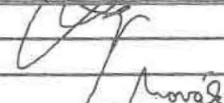
## LEGENDA

-  CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
-  OBJEKTY S CHOVEM ZVÍŘAT
-  NOVÉ OCHRANNÉ PÁSMO
-  PŮVODNÍ OCHRANNÉ PÁSMO
-  HRANICE AREÁLU STŘEDISKA
-  EMISNÍ STŘED



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY  
odbor výstavby a územního plánování

Grafická příloha ke spis. z. č. 11363/2020/JAM ze dne 22.4.2021

ZODP. PROJEKTANT	Ing. L. LANGR		<b>Langr</b> PROJEKT LUDČICKÁ 7 746 01 OPAVA
VYPRACOVAL	A. NOVÁK		
KRESLIL	A. NOVÁK		
Magistrát OPAVA	Stav.Úřad OPAVA Kraj MORAVSKOSLEZSKÝ	FORMÁT	2xA4
INVESTOR	SCHROM FARMS spol. s r.o., VELKÉ ALBRECHTICE	DATUM	10/12 2020
NÁZEV A MÍSTO STAVBY	ZMĚNA OCHRANNÉHO PÁSMA STŘEDISKO CHOVU DRŮBEŽE SCHROM FARMS spol. s r.o. – KYLEŠOVICE	ÚČEL	DUR
OBSAH VÝKRESU	SITUACE OCHRANNÉHO PÁSMA	Č.ZAK.	LP – 660
		IČO	11547332
		A.I.	1100217
		MĚŘITKO	Č.VÝKR.
		1:2000	C.2







Součástí je prodejní právo  
s depozitárním vstředím  
Oprávnění uvažíme k  
počtu RD vzhledem ke  
žádáním k umístění v území  
21.6.2021 by. arch. P. Štejn  
P

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3273/8/2022

**O obvyklé ceně nemovitosti** - části s označením „A” - pozemku parc.č. 335 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1388.



**Objednatel posudku:**

**Statutární město Opava**  
Horní náměstí 69  
746 01 Opava

**Účel posudku:**

Č.j. 3273/8/2022.  
Obvyklá cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 24.1.2022 vypracoval:**

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 24.01.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - části s označením „A” pozemku parc.č. 335 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1388.

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**.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.01.2022 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1388, ze dne 21.1.2022;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Opavy;
- zakreslení rozdělení oceňovaného pozemku předaný zástupcem objednatele znaleckého posudku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	U Hřbitova 747 06 Opava
LV:	1388
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kylešovice
Počet obyvatel:	55 996
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 098,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - část s označením „A” pozemku parc.č. 335 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1388.

**Pozemek parc.č. 335** – se nacházejí na okraji zastavěné části města Opavy, v k.ú. Kylešovice, mezi ulicemi U Hřbitova a Josefská. Pozemek má celkovou plochu 6293m<sup>2</sup>. Na oceňovaném pozemku se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty. Pozemek je rovinný, má pravidelný, přibližně obdélníkový tvar. Pozemek parc.č. 335 je v celé své ploše, dle platného územního plánu města, určen k zastavění – nacházejí se v plochách SV– plocha smíšené obytné venkovské. Hlavní využití pozemků je k výstavbě rodinných domů a venkovských usedlostí.

Předmětem ocenění je (dle požadavku objednatele posudku) pouze část tohoto pozemku (dle příloženého situačního zákresu část s označením „A“). Přesná výměra oceňované části „A“ není v současnosti dána (není zpracován geometrický plán k rozdělení pozemku). Předpokládaná výměra oceňované části „A“ bude cca 1500m<sup>2</sup>. Plocha s označením „A“ bude mít pravidelný, přibližně obdélníkový tvar, plocha bude samostatně přístupná z veřejné asfaltové komunikace – ul. U Hřbitova – pozemku parc.č. 1837/1 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví Statutárního města Opavy). Z této komunikace je možné napojení na veřejné ing. sítě – elektro, voda, splašková kanalizace, plyn.

### 3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č. 335 – část s označením „A“

## 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 <sub>i</sub>
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 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:

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

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,320$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,399$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,399$$

### 1. Pozemek parc.č. 355 - část s označením "A"

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,320$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,320 = \mathbf{1,399}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 098,-	1,399	0,300	460,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	355	1 500	460,83	691 245,-
Stavební pozemek - celkem			1 500		<b>691 245,-</b>

**Pozemek parc.č. 355 - část s označením "A" - zjištěná cena celkem = 691 245,- Kč**

## Rekapitulace

1. Pozemek parc.č. 355 - část s označením "A" 691 245,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 691 245,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 691 250,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesátjedenatisícdvěšestpadesát Kč

## 4.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2020 (V-6324/2020-806), ul. U Hřbitova, Opava-Kylešovice - stavební pozemek parc.č. 332/18 o ploše 968m<sup>2</sup>. Rovinatý pozemek pravidelného obdélníkového tvaru. Přístup z veřejné asfaltové komunikace s možností napojení na veřejné ing. sítě – elektro, voda, splašková kanalizace, plyn. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 07/2020: 2.050.000,- Kč (= cca 2.118,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má srovnatelnou stavební připravenost; srovnatelný tvar pozemku; menší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.118,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. 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 726m<sup>2</sup>. Přístup z veřejné asfaltové komunikace. Na pozemku již vyvedeny veškeré přípojky ing. sítě – 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/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (již provedeny přípojky ing. sítě přímo na pozemek) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, srovnatelný tvar pozemku; menší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.397,- Kč/m<sup>2</sup>.



### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 06/2021 (V-6817/2021-806), ul. Josefská, Opava-Kylešovice - stavební pozemek parc.č. 332/11 o ploše 1562m<sup>2</sup>. Rovinatý pozemek pravidelného obdélníkového tvaru + část protáhlého pozemku zajišťující přístup z veřejné komunikace. V místě možnost napojení na veřejné ing. sítě – elektro, voda, splašková kanalizace, plyn. Klidné nerušené místo. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů.

Realizovaný prodej 06/2021: 3.140.000,- Kč (= cca 2.010,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má horší stavební připravenost (větší vzdálenost k veřejným ing. sítím) – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; srovnatelný tvar pozemku; srovnatelná plocha pozemku. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.211,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 4. 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 848m<sup>2</sup> + 144m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelné využití; uvedený pozemek má horší stavební připravenost (větší vzdálenost k veřejným ing. sítím) – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; srovnatelný tvar pozemku; menší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10. Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 2.393,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Vyhodnocení porovnávací metody:**

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 2.118,- až 2.397,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku  
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 2.280,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku

**Porovnávací hodnota nemovitosti celkem:**

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

**2.280,- Kč/m<sup>2</sup>.**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

<b>Zjištěná (administrativní) cena nemovitosti</b>	<b>691.250,- Kč (= cca 461,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>2.280,- Kč/m<sup>2</sup></b>

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 s označením „A“ - pozemku parc.č. 335 v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV č. 1388, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 24.1.2022 po zaokrouhlení na:

**Jednotková obvyklá cena části  
s označením „A“ současné nemovitosti  
2.280,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: dvatisícedvěštosmdesát 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 3273/8/2022 evidence posudků.

V Hlučíně 24.1.2022

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. Zákres rozdělení oceňovaného pozemku - 1 strana;
5. Územně plánovací informace (interní sdělní) - 1 strana;
6. Výřez platného územního plánu města - 2 strany.

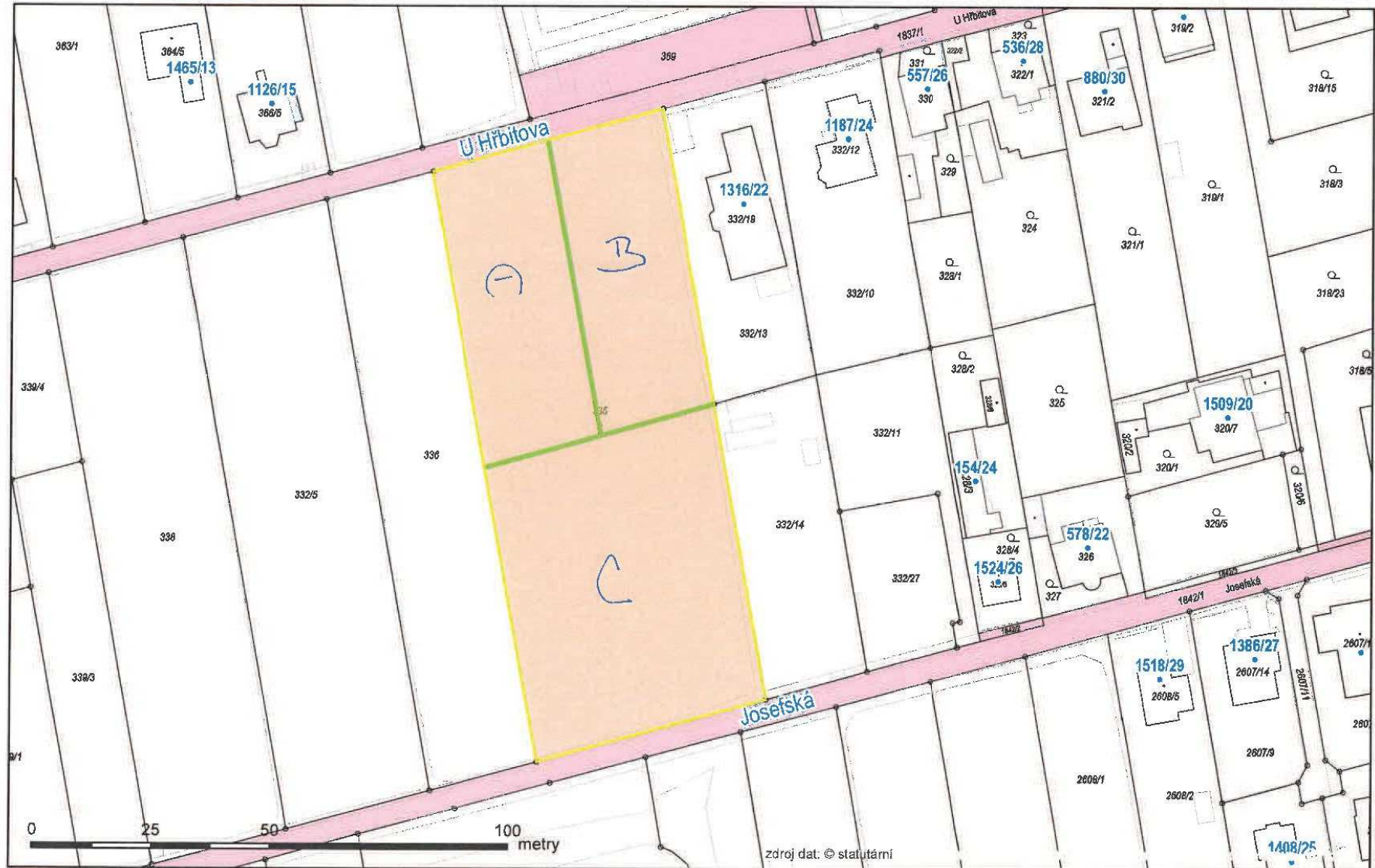
Fotodokumentace ze dne 24.1.2022







- 15 -





# INTERNÍ SDĚLENÍ



## sdělení k návrhu dělení pozemku, k. ú. Kylešovice



MMOPX01W0AQJ

**Komu:** Bc. Dalibor Majdanics, odbor majetku města  
**Od koho:** Ing. arch. Jitka Nešutová, oddělení územního plánování  
**Kopie:**  
**Datum:** 07.10.2021

### Sdělení oddělení územního plánování

Předmětem předloženého záměru je dělení pozemku parc. č. 335 v k. ú. Kylešovice na čtyři pozemky pro zástavbu rodinnými domy. Předmětný pozemek se v Územním plánu Opavy, ve znění Změny č. 1, vydaném Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 7. 6. 2021 s nabytím účinnosti dne 22. 7. 2021, (dále jen „ÚP“), nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné venkovské (SV). Hlavním využitím této funkční plochy jsou rodinné domy a venkovské usedlosti. Pozemek není v ÚP dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani veřejně prospěšným opatřením, na pozemek není uplatněno předkupní právo. Předmětný pozemek však jižní části své plochy u ulice Josefská zasahuje do ochranného pásma Střediska chovu drůbeže SCHROM FARMS spol. s r.o., které bylo měněno (zmenšeno) územním rozhodnutím č. j. MMOP 48737/2021 ze dne 22. 4. 2021 s nabytím právní moci dne 10. 6. 2021. V ochranném pásmu nelze povolit žádnou stavbu pro bydlení. Dle předloženého návrhu dělení pozemku lze využít v souladu s ÚP pro zástavbu rodinnými domy dva pozemky v severní části původního pozemku u ulice U Hřbitova. Pozemek ve východní části jižní poloviny původního pozemku u ulice Josefská lze využít pro zástavbu rodinným domem v souladu s ÚP omezené, pozemek v západní části jižní poloviny původního pozemku u ulice Josefská pro zástavbu rodinným domem využít v souladu s ÚP nelze.

S pozdravem  
MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

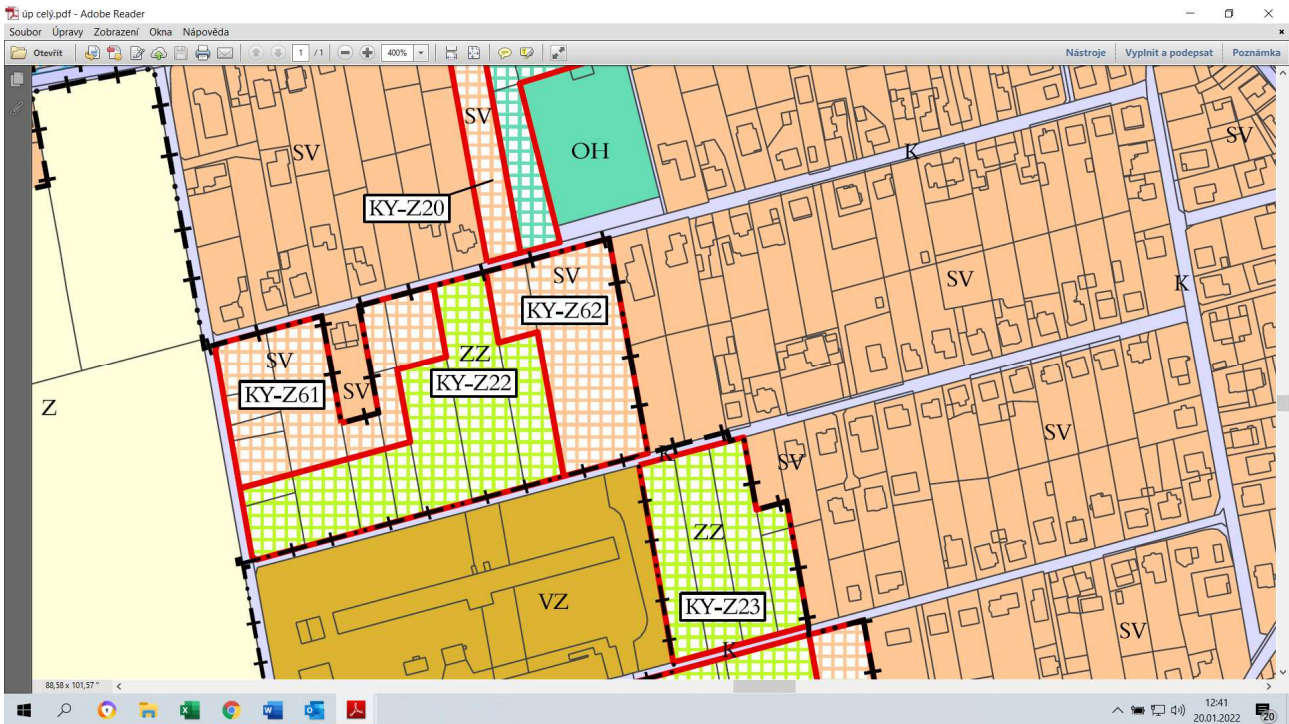
odbor výstavby  
a územního plánování

Horní náměstí 69, 746 01 Opava

Ing. arch. Jitka Nešutová  
referent oddělení územního plánování  
odboru výstavby a územního plánování

příloha:

- Návrh dělení pozemku parc. č. 335 v k. ú. Kylešovice s vyznačeným ochranným pásmem dle územního rozhodnutí č. j. MMOP 48737/2021 ze dne 22. 4. 2021



# ÚZEMNÍ PLÁN OI

## 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 ARCHITECTONICKY ZVLÁŠTĚ CENNÉ
SM	SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SV	SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
SF	SF	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - FARMY
BH1	BH1	PLOCHY BYDLENÍ HROMADNĚHO

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	ZMĚNY	
VV	VV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
	W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - HRÁZE
	PJ	PLOCHY PŘÍRODNÍ
DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
DD		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRAŽNÍ
		RETENČNÍ NÁDRŽE

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

### Využití hlavní:

- rodinné domy, venkovské usedlosti.

### Využití přípustné:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod (nové stavby s prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup>, v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m<sup>2</sup>);
- stavby pro stravování, ubytování, administrativu;
- byty majitelů a zaměstnanců zařízení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, změny původních objektů venkovského charakteru na rekreační chalupy;
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;
- bytové domy s výškovou hladinou přizpůsobenou okolní zástavbě;
- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);
- na samostatných zahradách stavby pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků, skleníky apod.;
- 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 chov hospodářských zvířat a rostlinnou výrobu - negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit; chov více kusů hospodářských zvířat je možný pouze s ohledem na stávající a navrhovaný způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení;
- hromadné garáže podzemní i nadzemní pro stávající bytové domy, vestavěné do bytových domů - s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií připustit pouze na objektech;
- jednotlivé a řadové garáže ke stavbám pro bydlení;
- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích;
- oplocení;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a stavby související s dopravou;
- v koridorech pro veřejnou infrastrukturu je přípustná pouze realizace staveb a zařízení, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly koridory vymezeny;
- v koridorech územních rezerv je přípustná pouze realizace staveb, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly územní rezervy vymezeny.

### Využití nepřípustné:

- hřbitovy, zahrádkové osady, zahrádkářské chaty, nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 400 m<sup>2</sup>;
- v pásmu piety stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m<sup>2</sup>;
- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, 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;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;