Žadatel: **Pečovatelská služba OASA Opava, o.p.s., Poštovní 239, Raduň**

Věc: Prodej částí pozemků parc.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11a 2349/1 katastrální území Opava – Předměstí, dohoda o narovnání

Předmět a důvod prodeje:

[redacted] před časem požadoval směnit pozemky ve svém vlastnictví v lokalitě Prachovník (p.p.č. 2289, 2292,2294, k.ú. Kylešovice) za části pozemků SMO v lokalitě Olomoucká (mezi supermarketem Albert a Střední zemědělskou školou) za účelem výstavby Seniorcentra OASA. Směna pozemků měla vyřešit situaci, kdy pozemky v lokalitě Prachovník, které [redacted] zakoupil za účelem výstavby Seniorcentra, se změnou územního plánu č. 13 staly nezastavitelnými. ~~R~~ada města na svém zasedání dne 23.9.2015 neschválila záměr směny. Návrh na neschvalující záměr předložíme k projednání zastupitelstvu města 14.12.2015.
[redacted] na základě dalších jednání zaslal nový požadavek na uzavření kupní smlouvy na pozemky v lokalitě Olomoucká (s tím, že daným prodejem bude zároveň řešen spor mezi SMO a [redacted] spojený se změnou územního plánu č. 13; [redacted] nepodá na město žalobu o vyplacení náhrady za zrušení určení „pozemků Prachovník" k zastavění a vyčká do 31.12.2017, zda se „pozemky Prachovník" vrátí novým územním plánem do režimu zastavitelnosti – režim BI – individuální bytová výstavba, přičemž pokud by se tak nestalo, město by neplatilo náhradu, ale „pozemky Prachovník" by od [redacted] odkoupilo). Kupujícím v předložené smlouvě však není [redacted] ale Pečovatelská služba OASA Opava, o.p.s., jejímž je [redacted] spoluzakladatelem a předsedou správní rady. Tomu je tak proto, že tato společnost může být žadatelem o dotaci z IROP.

MK dne 26.10.2015 doporučuje prodej části pozemků pro pana [redacted] a zároveň navazujících pozemků pro společnost REAL SOLICITATION

V současné době z důvodu dotací preferuje [redacted] prodej na splátky.
1. navržené splátky [redacted]: 1. splátka při podpisu kupní smlouvy - 20%
2. splátka při zahájení stavby – podzim 2016 - 50%
3. splátka při kolaudaci – podzim 2017 – 30%

2. navržené splátky vedením : 1. splátka při podpisu kupní smlouvy - 60%
2. splátka při zahájení stavby – podzim 2016 - 20%
3. splátka při kolaudaci – podzim 2017 – 20%

3. kompromisní řešení : 1. splátka při podpisu kupní smlouvy - 40%
2. splátka při zahájení stavby – podzim 2016 - 30%
3. splátka při kolaudaci – podzim 2017 – 30%

MK dne 9.11.2015 pro 1. variantu splátek hlasoval 1 člen MK
pro 3.variantu splátek hlasovali 2 členové MK
5 členů se zdrželo hlasování, 1 nehlasoval

Vzhledem k nejednoznačnému doporučení splátek navrhl [redacted] nové termíny k úhradě kupní ceny, tak aby zkrátil dobu splatnosti do konce roku 2016.
Částku 1.500.000,00 Kč (cca 33%) uhradí kupující před podpisem kupní smlouvy a zbytek kupní ceny tj. 3.036.750,00 Kč nejpozději do 31.12.2016. Úhrada zbytku kupní ceny bude zajištěna zástavním právem k prodávaným pozemkům. Kupní cena odpovídá kupní ceně dle znaleckého posudku Ing. Kašparové ze dne 14.9.2015.
Kupní smlouva obsahuje zároveň závazek tomu, aby kupující zahájil stavbu Seniorcentra nejpozději do 31.12.2017 a stavbu dokončil do 31.12.2020. V případě, že by tyto své závazky kupující nesplnil, bude město oprávněno od kupní smlouvy odstoupit. Důsledky odstoupení by bylo nutno zvažovat aktuálně v době odstoupení, přičemž zásadní roli by hrál stupeň rozestavěnosti budovy. V kupní smlouvě je dále upravena možnost převodu prodávaných pozemků na obchodní společnost ze skupina OASA, a to pro případ, že by původní kupující neobdržel dotaci na výstavbu Seniorcentra a tato výstavba by byla financována za pomoci úvěru. Kupní smlouva obsahuje zákaz po dobu výstavby

pozemky zcizit (kromě obchodní společnosti ze skupiny OASA) a zatížit. Mimo případy hypoteční zástavy a věcných břemen inženýrských sítí.

Součástí kupní smlouvy je **Dohoda o narovnání**, jejímž předmětem je majetkoprávní narovnání u pozemků ve vlastnictví [redacted] v lokalitě Prachovník a to: V případě, že do stanoveného data, tj. do 31.12. 2017 by nedošlo ke úpravě územního plánu města Opavy (změna nebo nový územní plán) dle předcházejícího odstavce tohoto článku, zavazuje se statutární město Opava pozemky parc. č. 2289, 2292, 2294 na základě výzvy kupujícího odkoupit za cenu 7.185.500,-- Kč (700,-Kč/m^2), která bude splatná po zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch statutárního města Opavy. Kupní cenu uvedenou ve smlouvě požaduje [redacted] přičemž vychází z odborného odhadu společnosti H & B REAL, a. s. (zjištění hodnoty zástavy pro úvěrové řízení Raiffeisenbank a.s.) který stanoví cenu pozemků parc. č. 2289, 2292, 2294 před změnou územního plánu. SMO si nechalo zpracovat svůj vlastní posudek, který „pozemky Prachovník" ocenil na částku 5,7 mil. Kč. I tyto částka se vztahuje na období před změnou územního plánu (aktuálně, kdy je na „pozemcích Prachovník" vymezeno biocentrum a biokoridor, je cena pozemků stanovena na částku 0,5 mil. Kč).
[redacted] však trvá na částce 7 mil. Kč, neboť tvrdí, že při přípravě investice na „pozemcích Prachovník" vynaložil další vysoké náklady (např. projektová příprava – 1.834.360,-Kč). Pan MUDr. [redacted] tyto náklady zatím nedoložil. V případě, že nebude takto sporný vztah narovnán, hodlá pan [redacted] podat na město žalobu opřenou o § 102 odst. 2 stavebního zákona (*Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.*)
Je rovněž nutné zmínit, že v případě, že by město vyplatilo panu [redacted] náhradu podle § 102 odst. 2 stavebního zákona (dobrovolně či na základě soudního rozhodnutí), pak by mohlo do pěti let za podmínky, že „pozemky Prachovník" by byly opět zastavitelné požadovat vrácení vyplacené náhrady (viz § 102 odst. 7). V případě soudního sporu by však jeho náklady šly k tíži města.

Po konzultaci s oběma žadateli a na doporučení rady města zpracoval OHA návrh prodeje pozemků (upraveného rozsahu) v návaznosti na umístění staveb.

RMO 11.11.2015 nepřijala usnesení k návrhu odprodeje částí pozemků
RMO 25.11.2015 schvaluje záměr prodeje částí pozemků
Zveřejněno: č. 825/15 (27.11 -

Smlouva prošla systémem GINIS
se zapracovanými připomínkami

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

MMOPP00FM7XB

KUPNÍ SMLOUVA
A
DOHODA O NAROVNÁNÍ

Článek I. **Smluvní strany**

Prodávající:	**Statutární město Opava**
Sídlo:	**Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ:	**00300535**
DIČ:	**CZ00300535**
Číslo účtu:	**19-1842619349/0800, v. s. 9087105138**
Bankovní spojení:	**Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupeno:	**Ing. Martinem Vítečkem, primátorem**

dále také jen „**prodávající**"

Kupující:	**Pečovatelská služba OASA Opava, o.p.s.**
Sídlo:	**Raduň, Poštovní 239, PSČ: 747 61**
IČ:	**26839857**
Zastoupena:	**MUDr. Petrem Slaným, předsedou správní rady** **Pavlou Včulkovou, ředitelkou**
Zapsána:	**V rejstříku obecně prospěných společností vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. O 181**

dále také jen „**kupující**"

Účastník dohody:	[redacted]
Bytem:	
Datum narození:	

Článek II. **Úvodní ustanovení**

1. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 2349/1, orná půda, parc. č. 2349/9, orná půda, parc. č. 2349/10, ostatní plocha a parc. č. 2349/11, orná půda v katastrálním území Opava-Předměstí.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 5134-5094/2015 ze dne .....zhotoveným společností Geopa s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava dne....., který je nedílnou přílohou této smlouvy, byl z pozemku parc. č. 2349/1 oddělen pozemek nově označený parc. č. 2349/31, z pozemku parc. č. 2349/9 byl oddělen pozemek nově označený parc.č. 2349/30 a z pozemků parc. č. 2349/10 a parc. č. 2349/11 byly odděleny části pozemků „i" a „h", které se slučují do pozemku nově označeného parc. č. 2349/32, vše k. ú. Opava-Předměstí. Dle uvedeného geometrického plánu nově vzniklé pozemky **parc. č. 2349/30**, **parc. č. 2349/31** a **parc. č. 2349/32** budou dále v této smlouvě označovány jako **„předmětné pozemky"**.

Článek III. **Předmět smlouvy**

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

Článek IV. **Kupní cena**

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena dle znaleckého posudku č. 368-10/2015 ze dne 14. 9. 2015 a činí 4.536.750,00 Kč (slovy: čtyřimiliónypětsettřicettšesttisícsedmsetpadesát korunčeských), tj. 1.150,-Kč/m^2.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu vedle sjednané kupní ceny také náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.700,00 Kč a geometrického plánu ve výši .....
3. Kupující uhradil prodávajícímu před podpisem této smlouvy část kupní ceny ve výši 1.500.000,00 Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.700,00Kč, a geometrického plánu ve výši .....tj. celkem **.....,00 Kč** na účet Statutárního města Opavy vedený u České spořitelny, a. s., pobočky Opava, **č. ú. 19-1842619349/0800, v. s. 9087105138.**
4. Zbývající část kupní ceny ve výši **3.036.750,00 Kč** (dále také jen „**zbytek kupní ceny**") se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu nejpozději do 31.12.2016.
5. Kupující se zavazuje příslušný zbytek kupní ceny vyčíslené ve výše uvedeném odstavci tohoto článku smlouvy platit prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod příslušným variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
6. Platební povinnost kupujícího je splněna okamžikem připsání příslušné peněžní částky na výše uvedený bankovní účet prodávajícího pod příslušným variabilním symbolem.

Článek V. **Zástavní smlouva, zákaz zcizení a zatížení**

1. Prodávající a kupující se dohodli, že k zajištění dluhu kupujícího spočívajícího v povinnosti zaplatit prodávajícímu zbytek kupní ceny včetně jeho příslušenství zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího zástavní právo k předmětným pozemkům, a to se souhlasem prodávajícího jako současného vlastníka předmětných pozemků.
2. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení předmětných pozemků se zřizuje jako právo věcné na dobu do 31. 3. 2021 a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětných pozemků přijímá
3. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětné pozemky. Tento zákaz zatížit předmětné pozemky se zřizuje jako právo věcné na dobu do 31. 3. 2021 a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětné pozemky sjednaného touto smlouvou je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá.
4. Zákaz zcizení dle odst. 2 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zcizením bude uspokojení pohledávky věřitele – banky s licencí ČNB z titulu úvěru poskytnutého na koupi předmětných pozemků a realizaci výstavby v souladu s čl. IX této smlouvy na předmětných pozemcích. Obdobně se zákaz zcizení nevztahuje na případy uspokojení pohledávek poskytovatele dotace účelově určené na výstavbu Seniorcentra a případ uvedený v čl. X. této smlouvy.
5. Zákaz zatížení se nevztahuje na případy, kdy účelem zatížení bude zajištění pohledávky věřitele – banky s licencí ČNB z titulu úvěru poskytnutého na koupi předmětných pozemků a realizaci výstavby v souladu s čl. IX této smlouvy na předmětných pozemcích nebo zřízení služebností potřebných pro výstavbu a provoz stavby Seniorcentra dle čl. IX této smlouvy. Obdobně se zákaz zatížení nevztahuje na případy zajištění pohledávek poskytovatele dotace účelově určené na výstavbu Seniorcentra.
6. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou nutnou součinnost k zápisu věcných práv do katastru nemovitostí v případech zmíněných v odst. 4 a 5 tohoto článku.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zástavního práva ve prospěch prodávajícího dle odst. 1 tohoto článku bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno, **se tato smlouva se ruší**.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zákazu zcizení nebo zákazu zatížení ve prospěch prodávajícího dle odst. 2 a 3 tohoto článku bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „zamítavé rozhodnutí"), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající **je oprávněn od této smlouvy odstoupit**, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí.

9. Zákaz zcizení a zatížení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy výstavby Seniorcentra jako objektu k bydlení se sociálními a zdravotními službami.

Článek VI. **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího a zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII. **Daňové souvislosti**

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacena podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 a 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, od daně z přidané hodnoty osvobozena. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.

Článek VIII. **Dohoda o narovnání**

1. **Prodávající, kupující a [redacted] prohlašují, že uzavřením této smlouvy a dohody dle tohoto článku smlouvy, hodlají rovněž narovnat sporný majetkoprávní vztah specifikovaný v odstavcích 2, 3 a 4 tohoto článku.**
2. [redacted] je vlastníkem pozemků parc. č. 2289, ostatní plocha, parc. č. 2292, ostatní plocha a parc. č. 2294, orná půda, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3582, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území Kylešovice, obec Opava, okres Opava (dále také jen „pozemky parc. č. 2289, 2292, 2294"), které hodlal využít pro výstavbu domu pro bydlení se sociálními a zdravotními službami (dále jen „Seniorcentrum"). Seniorcentrum mělo být vystavěno s podporou dotací EU - IROP určených pro výstavbu objektů, ve kterých budou poskytovány sociální registrované služby.
3. Původní záměr [redacted] vystavět Seniorcentrum na pozemcích parc. č. 2289, 2292, 2294 aktuálně nelze realizovat, neboť rozhodnutím zastupitelstva města Opavy o změně územního plánu č. 13 ze dne 16. 12. 2013, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014 (dále jen „změna územního plánu"), bylo zrušeno určení pozemků parc. č. 2289, 2292 k zastavění (pozemek parc. č. 2294 k zastavění určen nebyl ani před 1. 1. 2014, užíván měl být jako se Seniorcentrem funkčně související park).
4. Změnou územního plánu byly dotčeny práva [redacted] jako vlastníka pozemků parc. č. 2289, 2292 původně určených k zastavění a [redacted] by tak mohl požadovat po prodávajícím v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemků parc. č. 2289, 2292 na projektovou přípravu výstavby Seniorcentra nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemků parc. č. 2289, 2292.
5. Koupě předmětných pozemků dle této smlouvy umožní kupujícímu, jehož spoluzakladatelem a předsedou jeho správní rady je [redacted] realizovat výstavbu Seniorcentra. [redacted] považuje spolu s níže uvedenými dalšími ujednáními takový prodej za dostatečnou kompenzaci zásahu do jeho vlastnických práv k pozemkům parc. č. 2289, 2292, a proto se vzdává veškerých existujících i případných budoucích nároků vůči prodávajícímu (promíjí dluh) , které mu vznikly či případně mohou vzniknout z titulu zrušení určení pozemků parc. č. 2289, 2292 k zastavění změnou územního plánu. Zejména, nikoliv však výlučně, se jedná o nároky podle § 102 odst. 2 stavebního zákona.
6. Prodávající se dále za účelem kompenzace dotčení majetkových práv [redacted] změnou územního plánu zavazuje vyvinout maximální úsilí pro to, aby pozemky parc. č. 2289, 2292 byly územním plánem znovu určeny k zastavění jako plocha bydlení individuálního – BI (rodinné domy , zařízení pro stravování, ubytování, nízkopodlažní bytové domy, občanské vybavení v rozsahu úměrnému danému místu, a to nejpozději k 31. 12. 2017.
7. V případě, že do stanoveného data, tj. do 31.12. 2017 by nedošlo ke úpravě územního plánu města Opavy (změna nebo nový územní plán) dle předcházejícího odstavce tohoto článku, zavazuje se statutární město Opava pozemky parc. č. 2289, 2292, 2294 na základě výzvy kupujícího odkoupit za cenu 7.185.500,-- Kč (700,- Kč/m^2), která bude splatná po zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch statutárního města Opavy. Kupní cena byla stanovena dohodou na podkladě odborného odhadu společnosti H & B REAL, a. s., které stanoví cenu pozemků parc. č. 2289, 2292, 2294 před změnou územního plánu. Kupní smlouvu se statutární město Opava zavazuje uzavřít do tří měsíců od doručení písemné výzvy [redacted] k jejímu uzavření. [redacted] není povinen tuto výzvu učinit. V případě, že [redacted] výzvu k uzavření kupní smlouvy neučiní do 30. 6. 2018, jeho právo na uzavření kupní smlouvy zaniká.
8. Prodávající a [redacted] prohlašují, že výše uvedenými ujednáními je v celém rozsahu narovnán jejich sporný majetkoprávní vztah specifikovaný v odst. 2, 3 a 4 tohoto článku.

Článek IX. **Zvláštní ujednání – výstavba Seniorcentra**

1. Smluvní strany se s ohledem na skutečnost, že tato smlouva je uzavírána za účelem realizace výstavby Seniorcentra, dále dohodly na níže uvedených podmínkách výstavby.
2. Seniorcentrum kupující postaví v rozsahu minimálně 3 podlaží a umístí jej na předmětných pozemcích v souladu se zákresem, který je nedílnou přílohou této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje při přípravě výstavby Seniorcentra postupovat tak, aby mohl nejpozději do 31.12. 2017 zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 2 tohoto článku, výstavbu Seniorcentra. Zahájením výstavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby. Tuto skutečnost se kupující zavazuje prodávajícímu prokázat.
4. Kupující se zavazuje realizovat a ukončit výstavbu Seniorcentra podle stavebního povolení specifikovaného v odst. 3 tohoto článku do 31. 12. 2020. Ukončením smlouvy se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, na základě kterého bude možno Seniorcentrum užívat jako objekt pro bydlení a poskytování sociálních a zdravotních služeb.
5. V případě, že kterýkoliv závazek kupujícího, specifikovaný v odst. 2 až 4 tohoto článku nebude splněn, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od této smlouvy se smluvní strany vypořádají podle platné právní úpravy.
6. Odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v tomto článku nemá žádný vliv na platnost dohody o narovnání specifikované v čl. VIII této smlouvy.

Článek X. **Prodej předmětných pozemků**

1. Kupující hodlá Seniorcentrum vystavět za pomoci dotace EU – IROP. V případě, že by příslušná dotace nebyla kupujícímu poskytnuta, má v úmyslu předmětné pozemky převést do vlastnictví společnosti OASA Medical Service s.r.o., IČ 28603583. S takovým převodem prodávající souhlasí, a nevztahuje se na něj tudíž zákaz zcizení zřizovaný touto smlouvou.
2. Převod předmětných pozemků dle předchozího odstavce nemá žádný vliv na závazky kupujícího dle této smlouvy. Kupující je povinen převést tyto závazky na nového nabyvatele předmětných pozemků nebo jinak zajistit jejich splnění.
3. Kupující je povinen ve smlouvě o převodu předmětných pozemků na společnost OASA Medical Service s.r.o. seznámit tuto společnost s právem prodávajícího odstoupit od této smlouvy v případech uvedených v čl. IX. této smlouvy. Pokud tak neučiní je prodávající oprávněn po kupujícím požadovat smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.

Článek XI. **Ostatní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádná věcná 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 zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení 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 přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek XII. **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti 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 vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako

souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.

7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od ..... do ..... pod pořadovým číslem ../15.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .....

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Ing. Martin Víteček
primátor

V Opavě dne

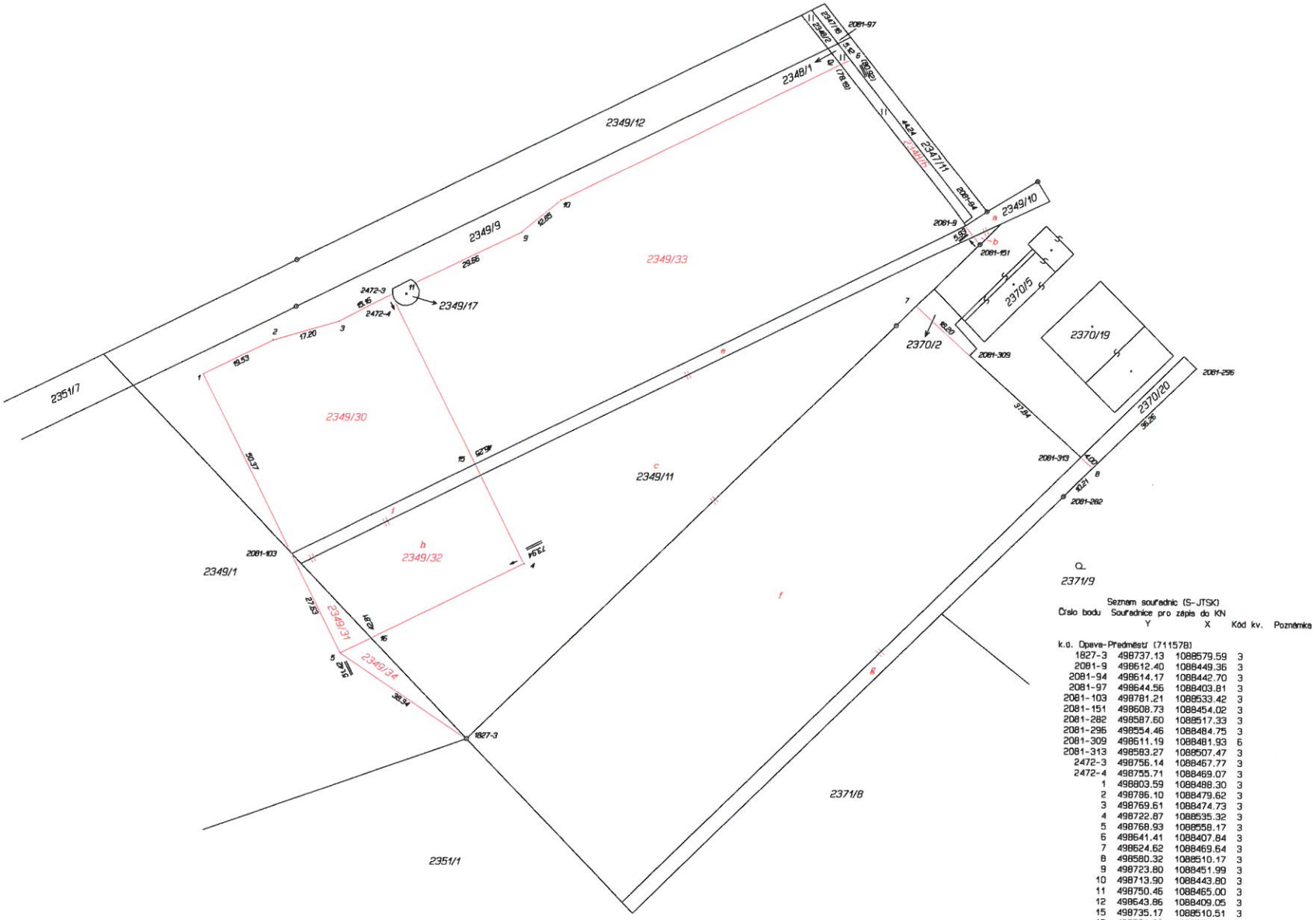
Za kupujícího:

MUDr. Petr Slaný
předseda správní rady

Pavla Včulková
ředitelka

Účastník dohody:

[redacted]



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Předměstí (711578)				
1827-3	498737.13	1088579.59	3	
2081-9	498612.40	1088449.36	3	
2081-94	498614.17	1088442.70	3	
2081-97	498644.56	1088403.81	3	
2081-103	498781.21	1088533.42	3	
2081-151	498608.73	1088454.02	3	
2081-282	498587.60	1088517.33	3	
2081-296	498554.46	1088484.75	3	
2081-309	498611.19	1088481.93	6	
2081-313	498583.27	1088507.47	3	
2472-3	498756.14	1088467.77	3	
2472-4	498755.71	1088469.07	3	
1	498803.59	1088488.30	3	
2	498786.10	1088479.62	3	
3	498769.61	1088474.73	3	
4	498722.87	1088535.32	3	
5	498768.93	1088558.17	3	
6	498641.41	1088407.84	3	
7	498624.62	1088469.64	3	
8	498580.32	1088510.17	3	
9	498723.80	1088451.99	3	
10	498713.90	1088443.80	3	
11	498750.46	1088465.00	3	
12	498643.86	1088409.05	3	
15	498735.17	1088510.51	3	
16	498761.22	1088554.35	3	

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

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
2348 / 1		51400		14		2349 / 30		51400		25 22	
2348 / 6		51400		1 26		2349 / 33		51400		64 96	
2349 / 1		51400	2	28 49		2349 / 11		51400		45 49	c
2349 / 31		51400		1 19						89 59	f
									1	35 08	
2349 / 34		51400		1 43		2349 / 32		51400		11 40	h
2349 / 9		51400		15 46		2370 / 2		51400		83	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemků a změnu hranice pozemků

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Rudolf Ťapťuch*

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

Dne: Číslo: *184/2015*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

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

Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o.
Horní náměstí 55
746 01 Opava

Číslo plánu: *5134 - 5094 / 2015*

Okres: *Opava*

Obec: *Opava*

Kat. území: *Opava - Předměstí*

Mapový list: *OP 9-4/12, 9-4/14 OP 9-4/21, 9-4/23*

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

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku		Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití			ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
2348 / 1		1 39	travní p.		2348 / 1		14	travní p.		2						
					2348 / 6		1 26	travní p.		2	2348 / 1		3618		1 26	
2349 / 1	2	31 11	orná p.		2349 / 1	2	28 49	orná p.		2						
					2349 / 31		1 19	orná p.		2	2349 / 1		3618		1 19	
					2349 / 34		1 43	orná p.		2	2349 / 1		3618		1 43	
2349 / 9	1	05 64	orná p.		2349 / 9		15 46	orná p.		2						
					2349 / 30		25 22	orná p.		2	2349 / 9		3618		25 22	
					2349 / 33		64 96	orná p.		2	2349 / 9		3618		64 96	
			ost. pl.					ost. pl.								
2349 / 10		6 91	ost.kom.		2349 / 10		1 09	ost. kom.		0	2349 / 10		3618		99	a
											2349 / 11		3618		10	b
															1 09	
2349 / 11		56 99	orná p.		2349 / 11	1	45 52	orná p.		2	2349 / 11		3618		45 49	c
											2349 / 10		3618		4 29	e
											2370 / 2		3618		89 59	f
											2370 / 20		3618		6 15	g
															1 45 52	
					2349 / 32		13 04	orná p.		2	2349 / 11		3618		11 40	h
											2349 / 10		3618		1 63	i
															* 13 03	
2370 / 2		90 42	orná p.		2370 / 2		83	orná p.		0						
			ost. pl.					ost. pl.								
2370 / 20		7 66	ost.kom.		2370 / 20		1 51	ost. kom.		2						
*	5	00 12				5	00 14									

* *Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357 / 2013 Sb.*

UL. OLOMOUCKÁ
KAUFLAND
PEKÁRNA
BUS
SENIOR OASA
III
IV
V
P8
P8
P32
P32
P20
P52
P18
PARK SPORTOVIŠTĚ
MŠ
PŘELOŽKA
MAJETKOVÁ
POZEMKOVÁ HRANICE
26.10.2015
M 1:1000
LOKALITA ALBERT
ULICE OLOMOUCKÁ
URBANISTICKÁ SKICA

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 368-10/15

O ceně pozemků p.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11 a 2370/2 v k.ú.Opava-Předměstí, obec Opava, kraj Moravskoslezský

Objednatel znaleckého posudku: Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava
0IČ: 00300535

Účel znaleckého posudku: Stanovení tržní ceny

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 11.9.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaníčkova 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

Počet stran textu včetně titulního listu 6 a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Opavě 14.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit jednotkovou tržní cenu pozemků pro účel směny pozemků.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky v lokalitě Olomoucká
Adresa předmětu ocenění:	Olomoucká 74626 Opava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	57 931

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.9.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Územní plán města Opava
Návrh změny územního plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535, [redacted] Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace a pozemek vedený jako orná půda. Pozemky jsou situovány v jihozápadní části zastavěného území města. V okolí je zástavba bytovými domy, obchody a areálem školy.
K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě. Na pozemky je přístup po komunikaci obsluhující obchody v okolí.
Dle platného územního plánu jsou pozemky určeny zastavění bytovými domy.
Dle požadavku zadavatele znaleckého posudku bude ocenění provedeno cenou tržní. Cena bude stanovena jako cena jednotková za $1m^2$.

7. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků cenou tržní

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Metodika :

Ocenění bude provedeno porovnáním s pozemky aktuálně v čase a místě nabízenými k prodeji.

Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti - pozemky pro bydlení v Opavě. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a podle příslušenství. Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji. Z takto upravených cen srovnávaných pozemků byla vypočtena průměrná cena za $1m^2$.

Takto získaná cena byla určena cenou za $1m^2$ oceňovaného pozemku.

1. Přehled porovnávaných nemovitostí

	A) Opava - Jaktař Plocha 1375 m2, Slunný, rovinatý, napojení na inž. sítě, výstavba RD nebo OV, cena bez provize Cena 1 500 Kč/m2
	B) Opava – Kateřinky Plocha 1 563m2 Rovinatý, vlastní příjezdová cesta, napojení na inž. sítě, výstavba RD nebo OV, cena bez provize Cena 1087,- Kč/m2
	C) Opava – Kylešovice Plocha 1 750m2 Žádaná lokalita, vlastní studna, příjezdová cesta, napojení na inž. sítě, výstavba RD nebo OV, cena včetně provize Cena 1 314,- Kč/m2
	D) Opava- Malé Hoštice Plocha 1 200m2 Klidná lokalita, záplavové území, rovinatý, příjezdová cesta, napojení na inž. sítě, výstavba RD nebo OV, cena včetně provize Cena 1 042,- Kč/m2

	E) Opava – Prachovník Plocha 2 415 m2 Pro výstavbu, příjezd ze dvou stran, inženýrské sítě na pozemku, cena včetně provize Cena 1 238,- Kč/m2
	F) Opava –Kateřinky Plocha 1 326 m2 Pro RD, příjezd, inž. sítě., cena včetně provize Cena 1 470,- Kč
	G) Opava – Vávrovice Plocha 2 350 m2 Pro byt. Výstavbu, sítě na pozemku, možnost rozdělit, cena včetně provize Cena 1 150,- Kč
	H) Opava - Prachovník Plocha 2 115 m2 Pro RD, možnost připojení na inž. sítě, cena včetně provize Cena 1 400,- Kč

2. Porovnání

č.	Místo	užitná plocha (m2)	cena z inzerce za 1m 2	lokalita	koef. hodnoc. nabídky	koef. hodnoc. přísluš.	cena za m2 užitné plochy	předpokl. dosaž. cena za m2
A	Opava-Jaktař	1 375	1 500,00 Kč	0,90	1,00	1,00	1 666,67 Kč	1 416,67 Kč
B	Opava-Kateřinky	1 563	1 087,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1 087,00 Kč	923,95 Kč
C	Opava-Kylešovice	1 750	1 314,00 Kč	1,00	1,10	1,00	1 194,55 Kč	1 015,36 Kč
D	Opava-Malé Hoštice	1 200	1 042,00 Kč	0,80	1,00	1,00	1 302,50 Kč	1 107,13 Kč
E	Opava-Prachovník	2 415	1 238,00 Kč	0,90	1,10	0,90	1 389,45 Kč	1 181,03 Kč
F	Opava-Kateřinky	1 326	1 470,00 Kč	1,00	1,10	1,00	1 336,36 Kč	1 135,91 Kč
G	Opava-Vávrovice	2 350	1 150,00 Kč	0,90	1,10	1,00	1 161,62 Kč	987,37 Kč
H	Opava-Prachovník	2 115	1 400,00 Kč	0,90	1,00	0,90	1 728,40 Kč	1 469,14 Kč

Průměrná cena za 1m^2 **1 154,57 Kč**

3. Stanovení jednotkové ceny

č.	Místo	užitná plocha (m2)	lokalita	koef. hodnoc. nabídky	koef. hodnoc. přísluš.	předpokl. dosaž. cena za m2
X	Opava- Olomoucká	1	1,00	1,00	1,00	1 154,57 Kč

Stanovená jednotková cena pozemků **1 154,57 Kč/m^2**

C. REKAPITULACE

Výsledná cena

Ocenění pozemků dle platného územního plánu

1.1. Pozemek p.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11 a 2370/2

Stanovená jednotková cena 1 154,57 Kč/m^2

Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení dle § 50 **1 150,00 Kč/m^2**

Slovy: jedentisícjednostopadesát korun českých za jeden metr čtverečný

V Opavě 14.9.2015

Ing. Jana Kašparová
Vaníčkova 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

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. 368-10/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201508.

E. SEZNAM PŘÍLOH

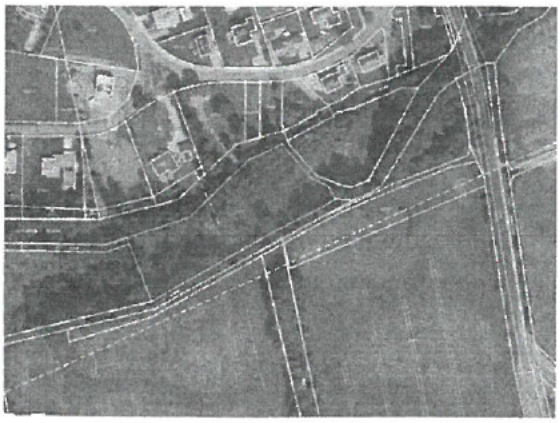
	počet stran A4 v příloze:
Informace z katastru nemovitostí L.V. 3618	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

[redacted]

ev.č. 2808/13

H&B REAL

TRŽNÍ OCENĚNÍ



pozemků p.č. 2289, 2292, 2294

k.ú. Kylešovice, obec a okres Opava, LV 2666

ocenění vypracováno za účelem zjištění hodnoty zástavy pro úvěrové řízení Raiffeisenbank a.s.

objednatel : [redacted]

vlastník : [redacted]

odhadce : H&B REAL, a.s., Ing. Luděk Pospěch, Přemyslovců 29, Ostrava – Mar. Hory

datum místního šetření : **2.8. 2013**

ocenění vypracováno k datu : 2.8. 2013

datum vypracování ocenění : 28.8. 2013

"H&B REAL, a.s."
Smetanova 1484
755 01 Vsetín, ČR
tel: 571 499 100
fax: 571 499 101

"H&B REAL, a.s."
Přemyslovců 29
709 00 Ostrava 9, ČR
tel: 596 115 369
fax: 596 115 371

OBSAH:

I. ÚVOD 3
1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé 3
1.2. Základní pojmy 3
1.3. Rozsah tržního ocenění 3
II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE 4
2.1. Výchozí data vlastníka 4
2.2. Výchozí data objednatele 4
2.3. Podklady pro zpracování 4
2.4. Účel ocenění 4
2.5. Posouzení právního stavu 4
III. METODY OCENĚNÍ 5
3.1. Metoda věcné hodnoty 5
3.2. Metoda výnosové hodnoty 5
3.3. Metoda srovnávací 5
3.4. Metoda ocenění dle platného oceňovacího předpisu (administrativní cena) 6
IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ 6
4.1. Nález 6
4.2. Stanovení administrativní ceny 6
4.3. Stanovení hodnoty srovnávací metodou 7
4.4. Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) 10
V. REKAPITULACE 11
VI. PROHLÁŠENÍ 12
VII. POUŽITÁ LITERATURA 13
VIII. PŘÍLOHY 13

příloha č. 1 -	*výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.7. 2013*
příloha č. 2 -	*kopie katastrální mapy ze dne 19.7. 2013*
příloha č. 3 -	*situační plán*
příloha č. 4 -	*územní plán*
příloha č. 5 -	*fotodokumentace*
příloha č. 6 -	*orientační mapka*

I. ÚVOD

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé

a) Tento materiál je zpracován na základě informací poskytnutých v písemné a ústní formě objednatelem, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.

b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.

c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.

d) Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.

e) Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

f) Zpracovatel prohlašuje, že tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního ocenění. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Srovnávací hodnota - je hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Cena obvyklá pro bankovní účely (tržní hodnota) - je očekávaná hodnota majetku při jeho vynuceném, ale řádně vedeném prodeji na volném trhu po uhrazení všech závazků a daňových povinností. Tato hodnota je důležitá, jelikož představuje pro majitele teoretickou minimální hodnotu oceňovaného majetku.

1.3. Rozsah tržního ocenění

Toto tržní ocenění obsahuje:
- zjištění administrativní ceny
- zjištění srovnávací hodnoty
- zjištění ceny obvyklé (tržní hodnoty)

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data vlastníka

jméno: [redacted]
adresa:
r.č:

2.2. Výchozí data objednatele

jméno: [redacted]
adresa:
r.č.:

2.3. Podklady pro zpracování

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.7. 2013
- Kopie katastrální mapy ze dne 19.7. 2013
- Smlouva o rezervaci ze dne 2.8. 2013
- Územní plán
- Vytyčovací plán
- Informace podané objednatelem – [redacted]
- Místní prohlídka pozemku dne 2.8. 2013

2.4. Účel ocenění

Tržní ocenění předmětného nemovitého majetku je zpracováno za účelem zjištění aktuální tržní hodnoty tohoto majetku. Tento majetek bude následně použit jako zástava za úvěr u Raiffeisenbank,a.s.

2.5. Posouzení právního stavu

Oceňované nemovitosti – pozemky parc.č. 2289, 2292 a 2294 jsou situovány v lokalitě Prachovník, vytýčené ulicí Bílovecká a místní vodotečí Strouha, k.ú. Kylešovice, obec a okres Opava. Přístup a příjezd je umožněn ze zpevněné komunikace – ul. Bílovecká (p.č. 2760/1 – vlastník ČR-Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, p.č. 2762 – Státní silnice).

Vlastníkem dle výpisu KN je:

jméno: [redacted]

adresa:

r.č:

Věcné břemeno: není zřízeno.
Zástavní právo: není sjednáno.
Předkupní právo: jako právo věcné nebylo sjednáno.
Nájemní smlouva: není sjednána.

2.5.1. Rizika

Nebyla zjištěna žádná rizika, která by měla vliv na cenu obvyklou.

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá tržní hodnota pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Tato metoda nebyla uplatněna, protože předmětem ocenění jsou pouze pozemky.

3.2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Tato metoda vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, kdy předpoklad jejich komerčního pronájmu v současném stavu není reálný, nebyla uplatněna

3.3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

3.4. Metoda ocenění dle platného oceňovacího předpisu (administrativní cena)

Ocenění dle platného oceňovacího předpisu - zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Nález

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 2289, 2292 a 2294 situované na okraji obce, k.ú. Kylešovice, obec a okres Opava, s přístupem zajištěným ze zpevněné komunikace ul. Bílovecká. Dle platného územního plánu je lokalita určena pro zástavbu charakteru občanské vybavenosti. Funkční využití území: objekty občanské vybavenosti základní, vyšší, popř. specifické městského i regionálního významu školství, zdravotnictví, kultura, sociální služby. Odstavné stání a garáže pro zaměstnance i návštěvníky, sportovní zařízení.
V nejbližším sousedství se nacházejí rodinné domy se zahradami.

Výčet oceňovaných pozemků:

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m^2)
1	2289	ostatní plocha/manipulační plocha	2 782
2	2292	ostatní plocha/manipulační plocha	5 594
3	2294	orná půda	1 889

4.2. Stanovení administrativní ceny

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb a č. 450/2012 Sb.

a) **Pozemky**

Popis

Pozemky vedené v evidenci katastru nemovitostí jako ostatní plocha a orná půda jsou v územním plánu vyhrazeny pro zástavbu charakteru občanské vybavenosti.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přirážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	800,-	0,30	2,1460	0,8000	10,00	453,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	ostatní plocha	2289	2 782,00	453,24	1 260 913,68
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	ostatní plocha	2292	5 594,00	453,24	2 535 424,56
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	ostatní plocha	2294	1 889,00	453,24	856 170,36
Stavební pozemky - celkem					4 652 508,60

Pozemek - administrativní cena - zjištěná cena = **4 652 508,60 Kč**

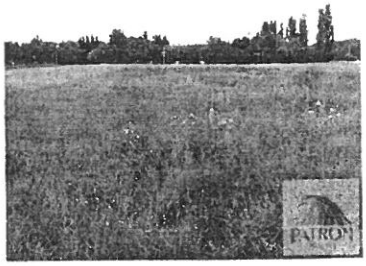
Administrativní cena	**4 652 510,- Kč**

4.3. Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

1) Pozemek pro bydlení, obec Opava-Kylešovice

Stavební pozemek cca 22x66 m na periferii v Kylešovicích. Pozemek je rovný, suchý s výhledem na Hradec nad Moravicí. Asfaltová příjezdová cesta, sítě – voda, kanalizace, plyn a elektro jsou na hranici pozemku. Strana ulice přes cestu je již delší dobu zastavěná. Výměra 1 396 m^2. Cena 1 020,- Kč/m^2.



2) Pozemek pro bydlení, obec Opava-Kylešovice

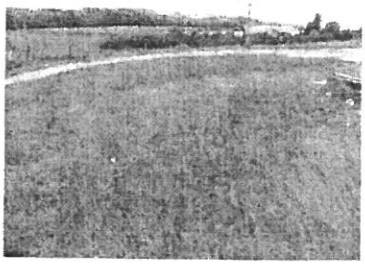
Rovinatý stavební pozemek je orientován na jihozápad, inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Okolní výstavba rodinných domů je již dokončena. Klidné místo, mimo záplavovou oblast. Výměra 2 523 m^2. Cena 1 570,- Kč/m^2.

3) Pozemek pro komerční výstavbu, obec Raduň

Stavební pozemek pro výstavbu rodinných domů v SV části obce, možnost napojení na již vybudované komunikace a inž. sítě. Projekt je zpracován pro výstavbu 16 rodinných domů, jednotlivé parcely jsou o výměře 1000 m^2. Pro obsluhu budoucí zástavby rodinných domů je odborem výstavby MM Opavy vydáno rozhodnutí o umístění stavby komunikace a inž. sítí. Výměra 18 989 m^2. Cena 550,- Kč/m^2.

4) Pozemek pro komerční výstavbu, obec Slavkov

Stavební pozemek s příjezdem z obecní komunikace, oplocený, na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. Výměra 2 489 m^2. Cena 750,- Kč/m^2.



Pro stanovení srovnávací hodnoty byly výše uvedené pozemky porovnány z hlediska účelu využití, velikosti, vybavení IS, umístění, apod.. Porovnání jednotlivých parametrů je uvedeno v následující přehledné tabulce:

		Oceňov. Opava	Srovnáv. Opava	Srovnáv. Opava	Srovnáv. Raduň	Srovnáv. Slavkov
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
Prodejní cena celkem	[Kč]		1 020	1 570	550	750
Plocha pozemku	[m2]	10 265	1 396	2 523	18 989	2 489
Cena pozemku	[Kč/m2]					
Cena pozemku celkem	[Kč]		1 423 920	3 961 110	10 443 950	1 866 750
Podlahová plocha	[m2]					
Jednotková cena	[Kč/m2]		1 020	1 570	550	750
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Datum prodeje/nabídky		.....	08 13	07 13	07 13	07 13
Korekce pro datum prodeje		.....	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Korekce nabídkové ceny		.....	*0,75*	*0,75*	*0,75*	*0,75*
FYZICKÉ ASPEKTY						
Technický stav objektu		.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Funkční využití nemovitosti		.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Další rozvoj nemovitosti		.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Lokalita/přístupnost		.....	srov.	srov.	srov.	horší
Vzhled a atraktivita objektu		.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Velikost		.....	*menší*	*menší*	*větší*	*větší*
Jednotková cena po adjustaci		**736**	**765**	**1 178**	**413**	**591**
Hodnota objektu		**7 559 210**				

Zaokrouhleno na 7 559 000,- Kč.

Závěrečné zhodnocení předložených dat:

Stanovení ceny obvyklé na základě srovnávací hodnoty je velmi obtížné, neboť zde působí rozličné cenotvorné vlivy, které nelze relevantně vyhodnotit v závislosti na srovnávaný majetek, nehledě k tomu, že u srovnávacích objektů nejsou vždy k dispozici všechna potřebná data. Uvedené závěry (možné prodejní ceny) proto slouží především pro základní cenovou orientaci.

Srovnávací hodnota	**7 559 000,- Kč**

4.4. Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Pro stanovení ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

administrativní cena dle novely vyhl.č. 450/2012 Sb.	**4 652 510,- Kč**
srovnávací hodnota	**7 559 000,- Kč**

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost. při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup).

V případě oceňovaných nemovitostí bylo při stanovení ceny obvyklé přihlédnuto k hodnotě srovnávací se zohledněním skutečnosti, že v případě porovnávaných nemovitostí jde pozemky určené k zástavbě rezidenčního i komerčního charakteru, které se nacházejí v totožné nebo obdobné lokalitě.

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

- Oceňované nemovitosti - pozemky v k.ú. Kylešovice jsou situovány na okraji města v lokalitě bezprostředně sousedící se zástavbou rodinnými domy, s dobrou dostupností z ulice Bílovecká. V územním plánu jsou pozemky určeny pro zástavbu občanské vybavenosti, jde tedy o pozemky pro komerční výstavbu.
- Dle informací sdělených objednatelem byla uzavřena rezervační smlouva.
- Na pozemcích bude provedena výstavba domu pro seniory vč. příslušenství.
- Vzhledem k současné situaci trhu s nemovitostmi stanovujeme stávající obvyklou cenu pozemků ve výši 700,- Kč/m^2. Oceňované pozemky jsou k datu ocenění vedeny jako ostatní plocha a orná půda.

Obvyklá cena nemovitostí – pozemků parc.č. 2289, 2292 a 2294 situovaných v k.ú. Kylešovice, obec a okres Opava, LV 2666, je stanovena ke dni 2.8. 2013. **Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu** (stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, předpokládaná využitelnost, apod.), **stanovuji cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí k datu ocenění ve výši 7 mil. Kč.**

Cena obvyklá – tržní hodnota	**7 000 000,- Kč**