

DOŠLO DNE: 20.7.2016

Žadatel: Breda & Weinstein a.s., Rozkošného 1058/3, Smíchov, 150 00 Praha 5

Věc: prodej části pozemku parc.č. 588/1 – ostatní plocha ostatní komunikace,
části pozemku parc.č. 588/12 - ostatní plocha ostatní komunikace,
pozemku parc.č. 122/2 - ostatní plocha ostatní komunikace,
katastrální území Opava - Město

Předmět a důvod: Na základě „Smlouvy o právu provést stavbu“ ze dne 26.11.2009 a „Dodatku č. 1 ke Smlouvě o právu provést stavbu“ ze dne 3.10.2012, bylo dohodnuto, že mezi společnostmi Breda & Weinstein a.s., a SMO bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene k pozemkům ve vlastnictví SMO dotčeným stavbou „Společenské centrum Breda & Weinstein, Opava“. Obsahem věcného břemene bude povinnost vlastníka strpět umístění a provozování stavby, včetně jejich součástí a příslušenství (komunikace, inženýrské sítě apod.), následující práce vyplývající z kontrolní činnosti, funkčnosti a případných oprav stavby. Po realizaci stavby a po konzultaci se zástupcem společnosti Breda & Weinstein a.s., byl požadavek na zřízení věcného břemene upřesněn v rozsahu: kanalizace dešťová, kanalizace splašková, vodovod, závlaha, elektro silnoproud, osvětlení, liniové odvodňovací žlaby, napojovací krabice prodejních stánků, šachta vánoční strom, anglické dvorky pro přívod vzduchu ve VZT, právo průchodu, právo průjezdu.

Z důvodu velkého rozsahu věcného břemene, který by zabíral většinu plochy pozemků parc.č. 588/12 - ostatní plocha ostatní komunikace, parc.č. 122/2 - ostatní plocha ostatní komunikace, a část pozemku parc.č. 588/1 – ostatní plocha ostatní komunikace, je navržen prodej dotčených částí pozemků do vlastnictví společnosti Breda & Weinstein a.s. Na předmětných částech pozemků se rovněž nachází nově vybudovaná zpevněná plocha, která je součástí pozemků (pozemky nejsou zařazeny v pasportu místních komunikací) včetně zeleně a laviček. Zpevněná plocha je užívána výhradně návštěvníky obchodního domu a není tedy důvod, aby SMO mělo prostranství před obchodním domem ve svém vlastnictví a ve své správě (prostranství před obchodním domem ze strany od ul. Nákladní je rovněž řešeno vlastnictvím společnosti Breda & Weinstein). Výměra pozemků dotčených prodejem dle geometrického plánu činní 725m².

Stanovisko OHA: viz příloha

MK: ze dne 29.8.2016 doporučuje prodej částí pozemků

Cena: 2 207,00 Kč/m², tj. 1 600 075,00 Kč (cena obvyklá dle znaleckého posudku)

Zveřejněno: od 26.1.2017 do 13.2.2017 pod poř.č. 38/17



MMOPP00FWKNK

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava
IČ, DIČ:	00300535, CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava v. s. 9007105816
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
Kupující:	BREDA & WEINSTEIN a. s.
Se sídlem:	Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ, DIČ:	28217063, CZ28217063
ID datové schránky:	yj8ctpm
Zapsán:	v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 13536
Zastoupen:	Ing. Radimem Bajgarem, členem představenstva

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 122/2, ostatní plocha, o výměře 34 m², parc. č. 588/1, ostatní plocha, o výměře 500 m², a parc. č. 588/12, ostatní plocha, o výměře 868 m², ležících v katastrálním území **Opava-Město**.
2. Geometrickým plánem č. 517-39/2016 ze dne 31. 1. 2017, zhotoveným Mojzírem Staněm a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pod čj. PGP-187/2017-806 dne 2. 2. 2017, jenž je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 588/1 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 588/33**, o výměře 122 m², a z výše uvedeného pozemku parc. č. 588/12 byla oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 588/35**, o výměře 569 m², přičemž nově vymezené pozemky leží v katastrálním území **Opava-Město**.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu **pozemky parc. č. 588/33 a parc. č. 588/35** vymezené výše uvedeným geometrickým plánem a **pozemek parc. č. 122/2**, kteréžto pozemky leží v **katastrálním území Opava-Město** (dále také jen „**předmětné pozemky**“ nebo „**předmět koupě**“), a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí 1.600.075,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion šest set tisíc sedmdesát pět korun českých), tj. **1.936.091,- Kč včetně DPH ve výši 21 %**, a byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 783/68/2016 ze dne 8. 11. 2016 zhotoveného společností ZNALEX, s.r.o.
2. Kupující se zavazuje zaplatit celou kupní cenu, tj. částku **1.936.091,- Kč**, prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet specifikovaný v článku I. této smlouvy, a to ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne vydání

rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí. Prodávající vystaví kupujícímu daňový doklad do 15 dnů ode dne přijetí platby. Poruší-li kupující povinnost řádně a včas zaplatit kupní cenu, je prodávající oprávněn požadovat po kupujícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 300.000,- Kč.

3. Smluvní strany sjednávají následující rozvazovací podmínku: pokud kupující řádně neuhradí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu, tj. částku 1.936.091,- Kč, ve lhůtě uvedené v odstavci 2 tohoto článku, tato smlouva bez dalšího zaniká. V případě zániku této smlouvy je kupující povinen neprodleně (nejpozději do 10 dnů) zajistit, aby předmětné pozemky jakožto vlastnictví prodávajícího zůstaly v právním i faktickém stavu, v jakém byly před uzavřením této smlouvy, případně aby se do tohoto stavu navrátily, a za tím účelem zejména zajistit odstranění veškerých vad, závad a zatížení předmětných pozemků vzniklých v souvislosti s touto smlouvou. V případě zániku této smlouvy se kupující dále zavazuje ihned (nejpozději do 5 dnů) učinit všechny potřebné kroky, zejména učinit v součinnosti s prodávajícím všechna potřebná podání vůči katastrálnímu úřadu, tak, aby mohlo být v katastru nemovitostí neprodleně zapsáno vlastnického právo zpět na prodávajícího. Za nesplnění jakékoli povinnosti uvedené v tomto odstavci je prodávající oprávněn požadovat po kupujícím úhradu smluvní pokuty ve výši 300.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti kupujícího; sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
4. Zánik této smlouvy splněním rozvazovací podmínky se nedotýká práva na zaplacení smluvních pokut sjednaných v odst. 2 a 3 tohoto článku.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

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

Článek VI. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.
2. Kupní cena ve výši 1.600.075,- Kč představuje dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), základ daně a byla navýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty. Celková kupní cena včetně DPH tedy činí 1.936.091,- Kč, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává dnem doručení vyzoomění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že s účinností ke dni (i) uzavření této smlouvy a (ii) rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě na základě této smlouvy:
 - a) s výjimkou věcného břemene zřízeného ve prospěch společnosti OpavaNet a.s., IČ: 25860011, vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. 221/2002 s právními účinky ke dni 21.1.2002, předmět koupě není a nebude zatížen žádnými právními vadami na základě činnosti či nečinnosti prodávajícího, tj. že na předmětu koupě neváznou a nebudou váznout na základě činnosti či nečinnosti prodávajícího žádné dluhy, žádná zástavní práva, žádná předkupní práva, popřípadě žádná jiná práva či povinnosti, (A) jež by kupujícímu ztěžovaly a/nebo znemožňovaly (mohly ztěžovat a/nebo znemožňovat) výkon vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě, nebo (B) jež by v důsledku své existence znamenaly snížení majetkové hodnoty předmětu koupě, nebo (C) v důsledku jejichž existence by kupující byl (mohl být) povinen vynaložit jakékoliv náklady za účelem dosažení zániku takových práv a povinností;
 - b) neuzavřel s jakoukoliv třetí osobou jakoukoliv smlouvu, na základě které by mělo (mohlo) dojít (i) k převodu (úplatnému či bezplatnému) vlastnického práva prodávajícího k předmětu koupě na takovou třetí osobou, ani (ii) nevložil předmět koupě do základního kapitálu jakékoliv třetí osoby, ani (iii) ke zřízení jakékoliv práva jakékoliv třetí osoby k předmětu koupě;
 - c) je v plném rozsahu oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit své závazky v ní obsažené s tím, že před uzavřením této smlouvy získal veškerá povolení a/nebo souhlasy nezbytná dle právních předpisů k platnému uzavření této smlouvy;
 - d) není předlužen a/nebo v úpadku, ani proti němu není vedeno žádné nalézací, exekuční, konkursní, insolvenční, vyrovnávací či jiné soudní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat předmětu koupě a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících,

s tím, že pokud se ukáže jakékoliv prohlášení prodávajícího uvedené v tomto Článku VII. odst. 1 této smlouvy jako neúplné či nepravdivé či zavádějící, a prodávající takovou neúplnost, nepravdivost či zavádějící charakter takového prohlášení nenapraví ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne obdržení (doručení) písemné výzvy kupujícího učiněné za tím účelem, je (bude) kupující oprávněn žádat od prodávajícího slevu z kupní ceny ve výši odpovídající souhrnu všech objektivně a rozumně vynaložených nákladů potřebných na odstranění příslušné faktické či právní vady předmětu koupě či jeho uvedení do souladu s příslušným prohlášením prodávajícího uvedeným v této smlouvě.

2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků, tedy mj. se skutečností, že předmětné pozemky jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), veřejným prostranstvím, a že je v tomto stavu přijímá do svého

vlastnictví s tím, že ustanovením tohoto odst. 3 není žádným způsobem dotčena odpovědnost prodávajícího za úplnost a pravdivost a nezavádějící charakter prohlášení prodávajícího uvedených v Článku VII. odst. 1 této smlouvy.

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 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, jímž je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.
5. S ohledem na dohodu smluvních stran obsaženou v Článku IV. odst. 2 této smlouvy ohledně úhrady celé kupní ceny kupujícím prodávajícímu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne vydání rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí, se kupující tímto výslovně zavazuje, že pokud bude kupující na základě této smlouvy zapsán do katastru nemovitostí jako vlastník předmětu koupě, pak do dne, ve kterém bude prodávajícímu uhrazena celá kupní cena za předmět koupě, (i) kupující nezczizí své vlastnické právo k předmětu koupě, a/nebo (ii) kupující nezatíží předmět koupě jakýmkoliv právem třetí osoby.

Článek VIII. 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 smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického 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 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 uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí (je povinen zajistit) na své náklady bez zbytečného odkladu po jejím uzavření prodávající.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 26. 1. 2017 do 13. 2. 2017 pod poř. č. 38/17.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Radim Křúpala
primátor

Ing. Radim Bajgar
člen představenstva

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



ODBOR VÝSTAVBY

CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69

Váš dopis zn:

Ze dne:

Spisová značka: **VYST/6100/2017/P**

Naše značka (Č.j.): **MMOP 32810/2017**

Vyřizuje: **Poustková**

Pracoviště: **Krnovská 71C**

Telefon: **553 756 841**

Fax: **553 756 141**

E-mail: **helena.poustkova@opava-city.cz**

Datum: **20.3.2017**

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
Přílohy: 1 - 2		
Došlo: 21. 03. 2017	Č.j.: 34 310/2017	Zprá. HOK.
Přílohy: 1	2015 lis. 2	Sk. zn. HOK.

Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

SDĚLENÍ

Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o dělení pozemku(ů), kterou dne 15.3.2017 podalo

Statutární město Opava, zast. Mgr.Bc. Pavlem Vltavským, vedoucím odboru majetku MMO, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

s d ě l u j e ,

že dělení pozemků parc. č. 588/1, 588/12 v katastrálním území Opava-Město, nevyžaduje vydání rozhodnutí o dělení pozemků a zároveň

s c h v a l u j e n a v r h o v a n ý z á m ě r

na rozdělení pozemků tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 517-39/2016, který ověřil Ing. Ivo Stoklasa pod č. 1024/2017 dne 2.2.2017.

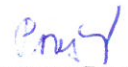
Žádost o rozdělení pozemků je odůvodněna. Žádost o dělení pozemků byla podána vlastníky všech dotčených pozemků.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí, neboť pro dělení pozemků není třeba stanovit podmínky.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY

odbor výstavby

Horní náměstí 69, 746 26 Opava


Helena Poustková
oprávněná úřední osoba

MMOPPODFWKNK

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha	m ²	
588/1	5	00	ostat.pl. ostat.komunikace	588/1	3	79	ostat.pl. ostat.komunikace				2	588/1	168	3	79	
				588/33	1	22	ostat.pl. ostat.komunikace				2	588/1	168	1	22	
588/12	8	68	ostat.pl. ostat.komunikace	588/12	2	71	ostat.pl. ostat.komunikace				0	588/12	168	2	71	
				588/34		28	ostat.pl. ostat.komunikace				2	588/12	168		28	
				588/35	5	69	ostat.pl. ostat.komunikace				2	588/12	168	5	69	
Rozdíl +1	m2 vznikl zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7. písm.b přílohy katastrální vyhlášky v platném znění)				13	69										
588/1	Věcné břemeno											588/1	168			


Opravněný: Dle smlouvy
Druh věcného břemene: Dle smlouvy

*Přeloha dělení č.j. Vyř. 6100/2017/P
ze dne 20.3.2017
Prusý*

REGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor výstavby

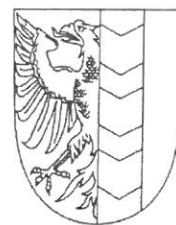
*Souhlasím s návrhem dělení pozemku
kle G.P.
14.3.2017 B.M. Křik*

REGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor hlavního architekta a ÚP
Horní nám. 69
746 26 OPAVA 4

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Ivo Stoklasa	Jméno, příjmení:	Ing. Ivo Stoklasa
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1053/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1053/1995
	Dne: 31. ledna 2017 Číslo: 207/2017		Dne: 2. února 2017 Číslo: 1024/2017	
Náležitostní a přesnostní odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Mojmír Staňo Geodetické práce Raduň, Mírová 172 IČ: 72998253 Číslo plánu: 517-39/2016 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Opava-Město Mapový list: Opava 8-3/31,33 (DKM)	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-187/2017-806 2017.02.02 08:08:09 CET		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dočasnou stabilizací, hřebem, bet.obrub.				

ŽADATEL

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP008DBTN

SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU

Článek I.

Smluvní strany

Vlastník: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem**

dále také jen „vlastník“

Stavebník: **BREDA & WEINSTEIN a.s.**
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 13536
Se sídlem: **Praha 5, Smíchov, Rozkošného 1058/3, PSČ: 150 00**
IČ: **28217063**
DIČ: **CZ28217063**
Jednající: **Radimem Bajgarem, členem představenstva**

dále také jen „investor stavby“

Článek II.

1. Statutární město Opava je vlastníkem pozemků parc.č. 2912/18, 2912/19, 2912/20, 2957, 292/1, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3618, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava a dále pozemků parc.č. 122/3, 588/1, 588/12, 588/14, 588/16, 589/1, 589/3 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 168, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava-Město, obec Opava, okres Opava. (dále také jen „předmětné pozemky“).
2. Investor stavby prohlašuje, že je investorem stavby: „Společenské centrum Breda & Weinstein, Opava“, kterou mají být dotčeny předmětné pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva opravňuje investora stavby, popř. jím vybraného zhotovitele:
 - k realizaci stavby „Společenské centrum Breda & Weinstein, Opava“ i na předmětných pozemcích, a to v rozsahu a způsobem, jak je uvedeno v projektové dokumentaci zpracované společností TECHNICO Opava s.r.o., Hradecká 1576/51, 746 01 Opava, kterážto stavba spočívá mj. ve výstavbě nové přípojky vody, přípojky splaškové a dešťové kanalizace, přípojka plynu, stavby chodníků a komunikace (dále také jen „předmětná stavba“ nebo „stavba“). Snímek se zákresem trasy předmětné stavby je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č.1..
 - bezplatně vstupovat a vjíždět na předmětné pozemky v souvislosti s realizací stavby.
4. Po celou dobu probíhajících stavebních prací bude zajištěna bezpečnost a plynulost silničního provozu na místních komunikacích, průběžně bude prováděn úklid dotčených úseků místních komunikací a bude zachován bez omezení stávající rozsah přístupu a příjezdu k přilehlým nemovitostem. Zásobování stavby bude prováděno po místních komunikacích Oblouková, Kasárenská, Pivovarská a Nákladní do stávajících vjezdů areálu společnosti BREDA & WEINSTEIN a.s.
5. Při vedení trasy po místních komunikacích Kasárenská a Pivovarská investor stavby provede opravu živičných krytů v celé šíři vozovek (odfrézování + nový koberec tl. 5cm), obnovy vodorovného dopravního značení a oprav uličních vpustí. Pokud při stavbě dojde k poškození podkladních vrstev, budou i tyto v místě poškození sanovány. Ulice Oblouková bude před zahájením stavební činnosti zdokumentována a bude sepsán protokol o stavu této komunikace s příslušným správcem komunikace. Po skončení stavby bude zdokumentován aktuální technický stav a v případě poškození, nebo nadměrného opotřebení způsobeného stavební dopravou, Investor uvede komunikaci do původního stavu ve kterém se ulice Oblouková nacházela před zahájením stavby.
6. Zásobování společenského centra z ul. Pivovarská bude prováděno vozidly do 5t.

122/2

Článek III.

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že do jednoho roku po dokončení stavby uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k předmětným pozemkům, resp. jejich částem dotčeným stavbou, kteréžto části budou vyznačeny v geometrickém plánu, jehož zpracování se zavazuje zajistit na vlastní náklady investor stavby podle skutečného zaměření stavby neprodleně po jejím dokončení.
2. Obsahem věcného břemene bude povinnost vlastníka strpět:
 - umístění a provozování stavby, včetně jejích součástí a příslušenství (komunikace, inženýrské sítě apod.), na stavbou dotčených částech předmětných pozemků
 - následující práce vyplývající z kontrolní činnosti, funkčnosti a případných oprav stavby.
3. Vyhotovený geometrický plán se zaměřením a vyznačením věcného břemene, který bude obsahovat výkaz výměr předmětných pozemků dotčených věcným břemenem, se investor stavby zavazuje předložit vlastníkově nejpozději do šesti měsíců po dokončení stavby současně s návrhem smlouvy o zřízení věcného břemene.
4. Povinnost trpět věcné břemeno se sjednává na dobu existence vybudované stavby.

Článek IV.

1. Věcné břemeno bude vlastníkem zřízeno **úplatně** za jednorázovou finanční náhradu ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicettisíckorunčeských). Tato cena je základem daně z přidané hodnoty a bude k ní připočteno DPH v platné výši. Úplatu za zřízení věcného břemene se investor stavby zavazuje zaplatit vlastníkově v souladu s vystaveným daňovým dokladem. Daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) se splatností 30 dnů. DUZP je den podání návrhu na vklad na katastrální úřad vlastní smlouvy o zřízení věcného břemene.
2. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu a náklady spojené s řízením o povolení vkladu věcného práva dle smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí, jakož i ostatní náklady s uzavřením této smlouvy a smlouvy o zřízení břemene související, se zavazuje v celém rozsahu uhradit investor stavby.

Článek V.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží dva stejnopisy.
2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
3. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 18. 8. 2009 usnesením číslo 2165/59 RM 09 2c).

V Opavě dne 26 -11- 2009

Za vlastníka:

.....
Ing. Zbyněk Stanjura
primátor



V dne

Za investora stavby:

.....
Radim Bajgar
člen představenstva

BREDA & WEINSTEIN a.s.
Rozkošného 1058/3
150 00 Praha 5
IČ: 282 17 063



MMOPP00BFBY

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O PRÁVU PROVĚST STAVBU UZAVŘENÉ DNE 26. 11. 2009

uzavřená dle § 50a občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Vlastník:
Statutární město Opava
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále také jen „vlastník“

Stavebník:
BREDA & WEINSTEIN a.s.
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 13536
Se sídlem: **Praha 5, Smíchov, Rozkošného 1058/3, PSČ: 150 00**
IČ: **28217063**
DIČ: **CZ 28217063**
Jednající: **Radimem Bajgarem, členem představenstva**

dále také jen „investor stavby“

Článek II.

1. Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že článek II. odst. 1. Smlouvy o právu provést stavbu uzavřené dne 26. 11. 2009 (dále jen „Smlouva“) se tímto Dodatkem č. 1 rozšiřuje a doplňuje o pozemky parc.č. 2956 v k.ú. Opava – Předměstí a parc.č. 589/1 v k.ú. Opava - Město (dále také jen „další předmětné pozemky“).

2. Dále se výše uvedené smluvní strany dohodly, že článek II. odst. 3. Smlouvy se rozšiřuje a doplňuje o oprávnění investora stavby k realizaci stavby:

„Stavební úprava parterů západní části historického centra města Opavy, Části ulic Pivovarská, Kasárenská, Na Valech“ i na dalších předmětných pozemcích, a to v rozsahu a způsobem, jak je uvedeno v projektové dokumentaci zpracované společností J&J STUDIO INŽENÝRSKÉ SÍTĚ s.r.o., IČ: 26864169, Chelčického 611/27, 74705 Opava - Kateřinky, kterážto stavba spočívá v následující výstavbě:

- Na ul. Pivovarská a ul. Kasárenská provedení na stávajících vozovkách (po vyfrézování obrusné vrstvy) položení nové obrusné vrstvy v celé šíři. Nahrazení stávající betonové silniční obruby novými betonovými obrubami a provedení nových chodníků vč. nových konstrukčních vrstev. Provedení výměny stávajících uličních vpustí za nové uliční vpustí vč. nových kanalizačních přípojek.

- Na ul. Na Valech provedení celkové rekonstrukce komunikací, a to vozovky a chodníků vč. nových konstrukčních vrstev. Při realizaci budou využity stávající žulové silniční obruby. Provedení výměny stávajících uličních vpustí za nové uliční vpustí vč. nových kanalizačních přípojek. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 2 – situační zakres. Stavba bude provedena na náklady investora stavby. Opravené stavby komunikací zůstávají nadále ve vlastnictví Statutárního města Opava.

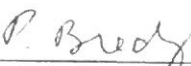
3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že povinnost uzavřít smlouvu o věcném břemeni dle čl. III Smlouvy je sjednána v souladu s § 289 a násl. obchodního zákoníku jako smlouva o smlouvě budoucí, kdy každá strana má oprávnění vyzvat druhou stranu k uzavření budoucí smlouvy a budoucí smlouva musí být uzavřena do 31.12.2013.

Článek III.

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží dva stejnopisy.
2. 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.
3. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 24. 9. 2012, usnesením číslo 1591/46 RM 12.2.s).

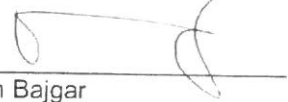
Za vlastníka:

V Opavě dne 03.10.2012


prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

Za investora stavby:

V Opavě dne 27.9.2012


Radim Bajgar
člen představenstva

BREDA & WEINSTEIN a.s.

Rozkošného 1058/3

150 00 Praha 5

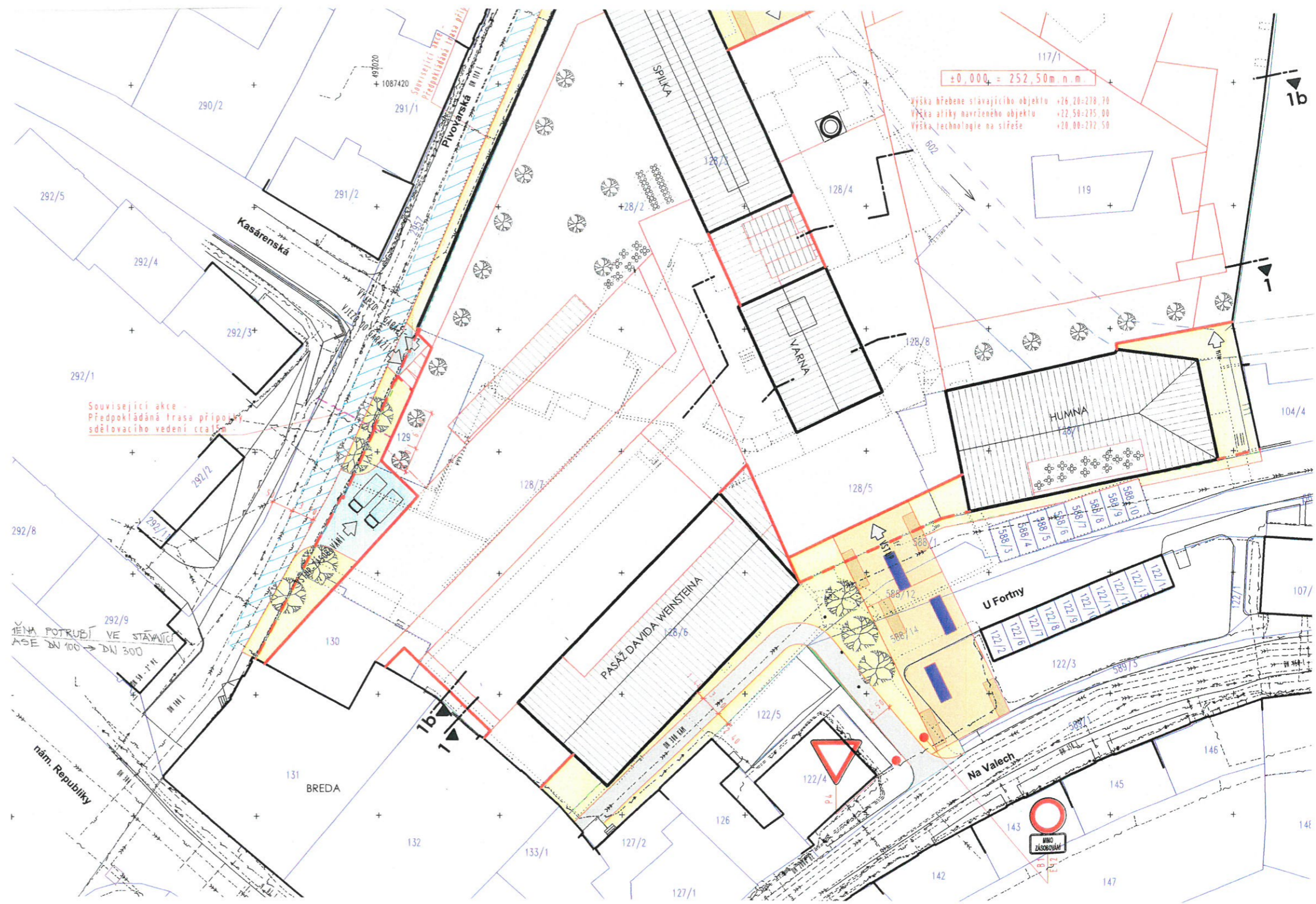
IČ 282 17 063

Příloha – příloha č. 2 ke Smlouvě

Po dobu nepřítomnosti zastupuje

Ing. Pavla Brady
1. náměstkyně primátora



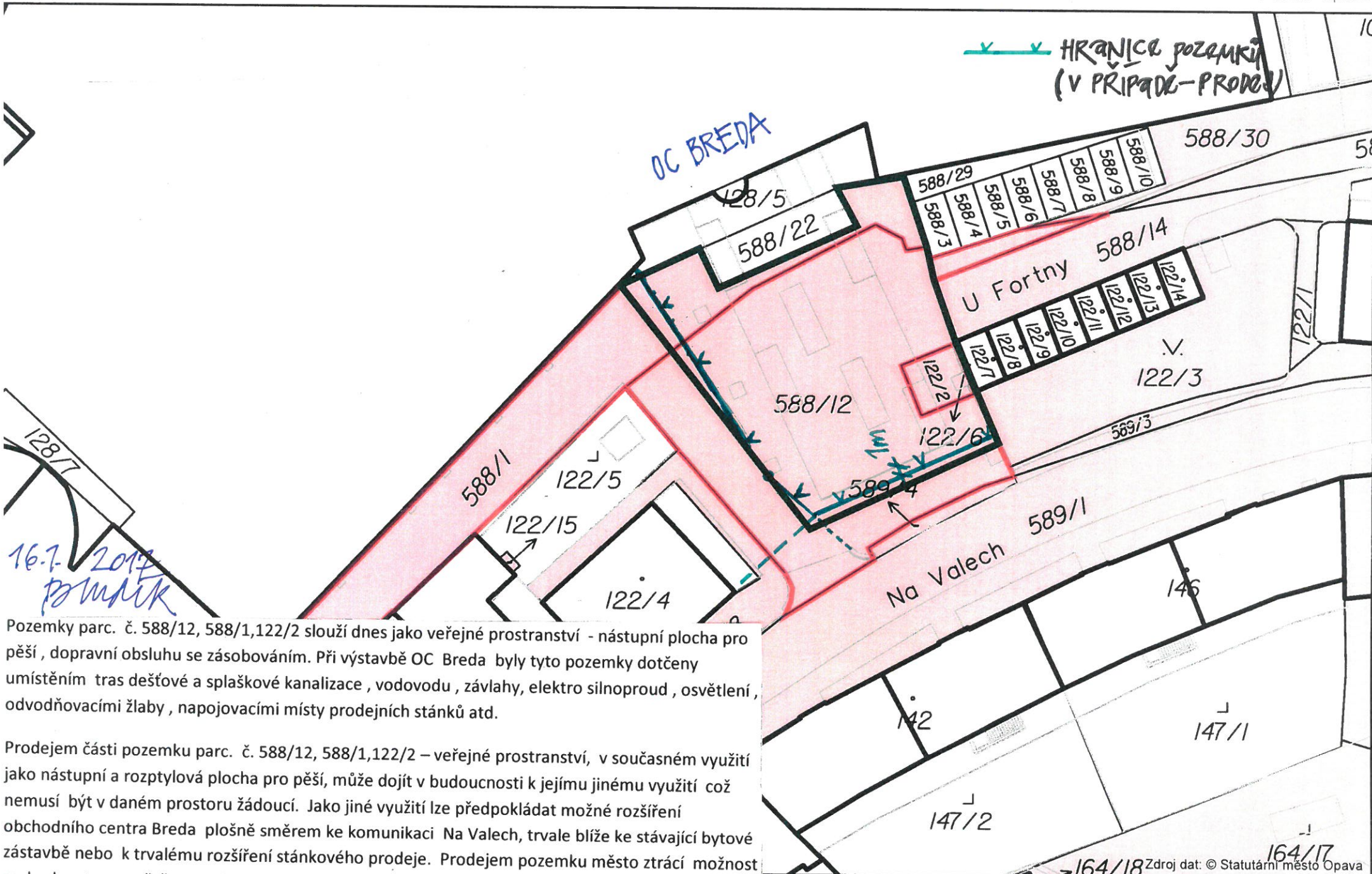


±0,000 = 252,50m n.m.
Výška břehové stavajícího objektu +26,28-218,70
Výška atiky navrženého objektu +22,58-215,00
Výška technologie na síťové +20,00-212,50

Související akce -
Předpokládaná trasa přípojky
sdělovacího vedení cca 1m

ČIENNA POTRUBÍ VE STAVAJÍCÍM
KSE DN 100 → DN 300

MNO
ZÁSOBOVANÍ





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 783/68/2016

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí – část pozemku parc.č. 588/12, část pozemku parc.č. 588/1 a pozemek parc.č. 122/2 zapsaných v katastru nemovitostí v katastrálním území Opava - Město, obec Opava, LV č. 168.

Zadavatel:

BREDA & WEINSTEIN a.s.
Václavské náměstí 773/4,
Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 282 17 063

Zpracovatel:

ZNALEX, s. r. o.
V Jámě 5/699
110 00 Praha 1
IČ: 260 99 306

V Praze dne 8. 11. 2016

*Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu + 13 stran příloh bez krycích listů
Počet vyhotovení: 4x (z toho 1x archiv znaleckého ústavu)*

OBSAH

A. NÁLEZ	3
1. Účel posudku, znalecký úkol, datum ocenění	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Účel posudku.....	3
1.3. Datum ocenění	3
2. Podklady pro zpracování posudku	3
2.1. Podklady předané zadavatelem	3
2.2. Další podklady použité pro ocenění.....	3
2.3. Předpoklady a omezující podmínky ocenění	4
2.4. Prohlášení zpracovatele	4
3. Předmět ocenění	4
4. Identifikace pozemků	5
4.1. Specifikace a popis pozemků	5
4.2. Poloha pozemků.....	7
4.3. Přístup k pozemkům a stav pozemků k datu ocenění	10
4.4. Závěr analýzy	10
5. Báze hodnoty	10
6. Vlastní výběr metody – popis použité metody ocenění	11
B. POSUDEK	12
1. Analýza nemovitostí a trhu	12
1.1. Analýza oceňovaných nemovitostí	12
1.2. Trh se srovnatelnými nemovitostmi	13
2. Ocenění pozemků metodou tržního porovnání	13
C. ZÁVĚR	19
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
E. PŘÍLOHY	21

A. NÁLEZ

1. Účel posudku, znalecký úkol, datum ocenění

1.1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, jedná se o část pozemku parc.č. 588/12, část pozemku parc.č. 588/1 a pozemek parc.č. 122/2 zapsaných v katastru nemovitostí v katastrálním území Opava - Město, obec Opava, LV č. 168, a to k datu vypracování posudku (viz **příloha č. 1**).

Obhlídku areálu zpracovatel posudku neprovedl, vycházeli jsme podkladů a fotodokumentace zadavatele.

Pojmy „ocenění“ a „stanovení obvyklé ceny“, popř. tržní hodnoty jsou v tomto posudku synonymy.

1.2. Účel posudku

Za účelem zvažované koupě předmětných pozemků, respektive části pozemků parc.č. 588/12 a parc.č. 588/1 a pozemku parc.č. 122/2 zapsaných v katastru nemovitostí v katastrálním území Opava - Město, obec Opava, Zadavatel požádal společnost ZNALEX, s.r.o. o jejich tržní ocenění.

1.3. Datum ocenění

Datum ocenění je datum vydání znaleckého posudku, tj. 8. listopadu 2016.

2. Podklady pro zpracování posudku

2.1. Podklady předané zadavatelem

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 168, katastrální území Opava - Město, obec Opava, ze dne 20. 10. 2016 (částečný výpis)
- Zaměření oceňovaných pozemků geodetem (výkresy)
- Územní plán města Opavy
- Fotodokumentace

2.2. Další podklady použité pro ocenění

- www.cuzk.cz, www.sreality.cz, www.mapy.cz
- Archiv znalce
- Mařík, M.: Metody oceňování podniku, Ekopress 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Konzultace se zadavatelem

2.3. Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Ocenění bylo zpracováno na základě dat, která byla poskytnuta zadavatelem. Poskytnutá data vycházela z informací známých k datu zpracování posudku a z očekávaného vývoje trhu. Zadavatel odpovídá za pravdivost a úplnost poskytnutých podkladů a informací. Zpracovatel nenes odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné. Použité informace byly převzaty od zadavatele a dále z veřejných zdrojů, které znalec považuje za důvěryhodné a informace z nich za pravdivé. Znalec při zpracování posudku čerpal z dostupných veřejných zdrojů, které jsou uvedeny v přehledu použitých podkladů.

Ocenění je platné pouze k vyznačenému účelu a datu ocenění.

2.4. Prohlášení zpracovatele

Zpracovatel prohlašuje, že:

- odměny za zpracování ocenění a s vydáním znaleckého posudku související nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak, jak jsou uvedeny v posudku,
- při zpracování jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- při vypracování znaleckého posudku se nevyskytly žádné potíže a překážky, které by bránily zpracovateli stanovit objektivně a nezávisle vyšší hodnoty.

3. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- část pozemku parc.č. 588/12
- část pozemku parc.č. 588/1
- pozemek parc.č. 122/2

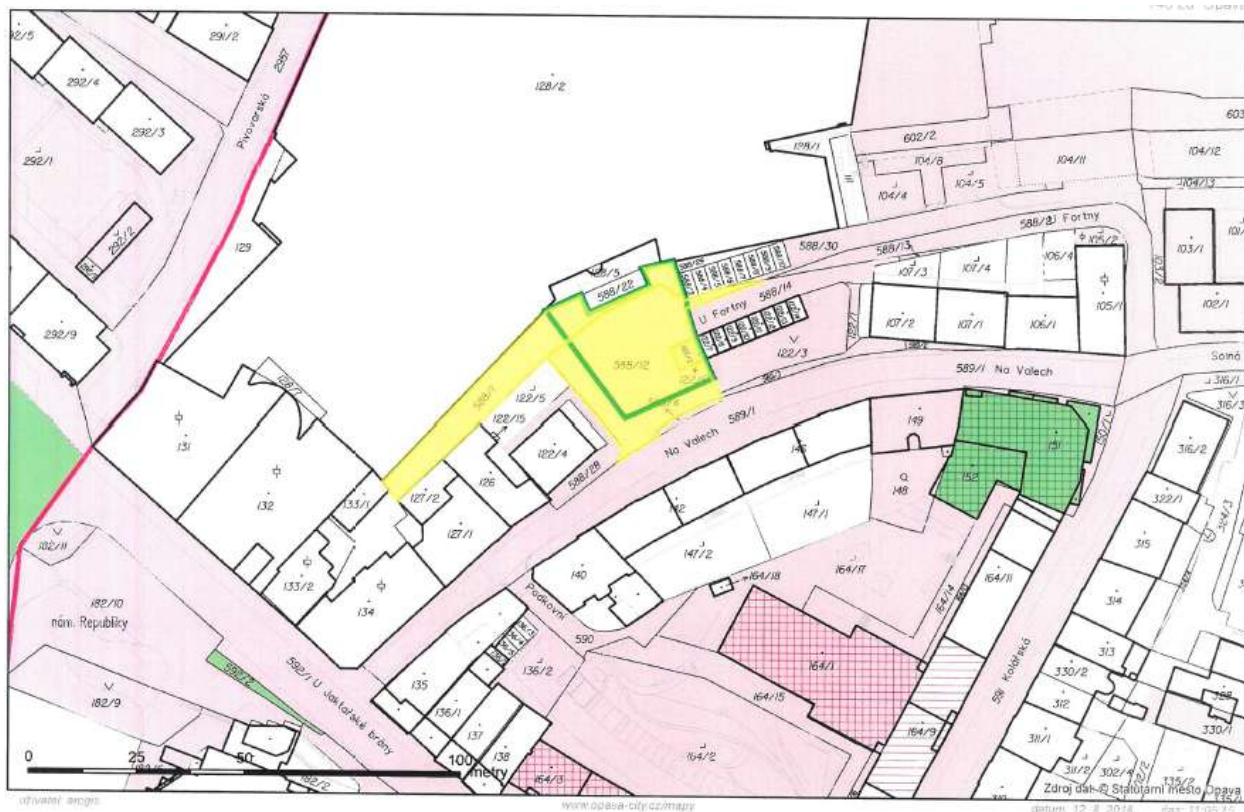
Části pozemků zatím jsou vymezeny geometrickým plánem. Přesná celková výměra oceňovaných pozemků činí 704 m².

Všechny uvedené pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí v katastrálním území Opava - Město, obec Opava, LV č. 168. Vlastnické právo na uvedené nemovitosti uplatňuje Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava.

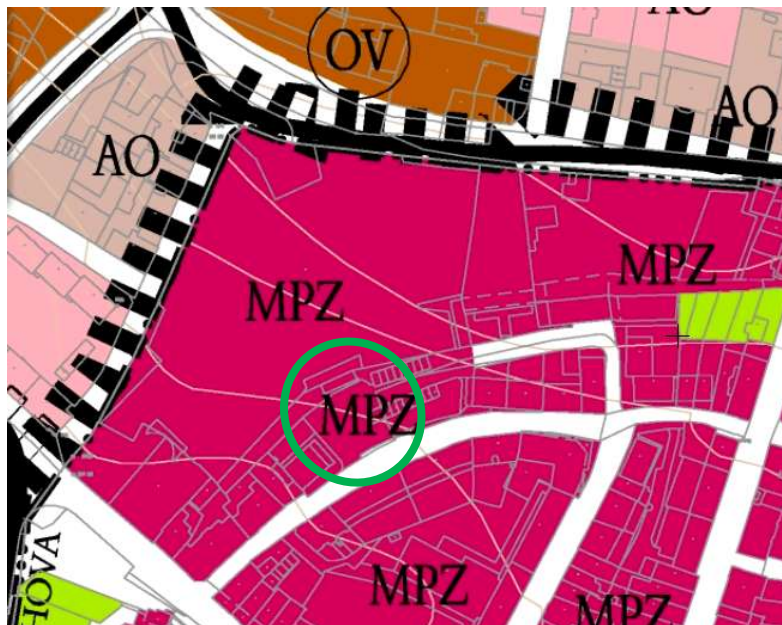
4. Identifikace pozemků

4.1. Specifikace a popis pozemků

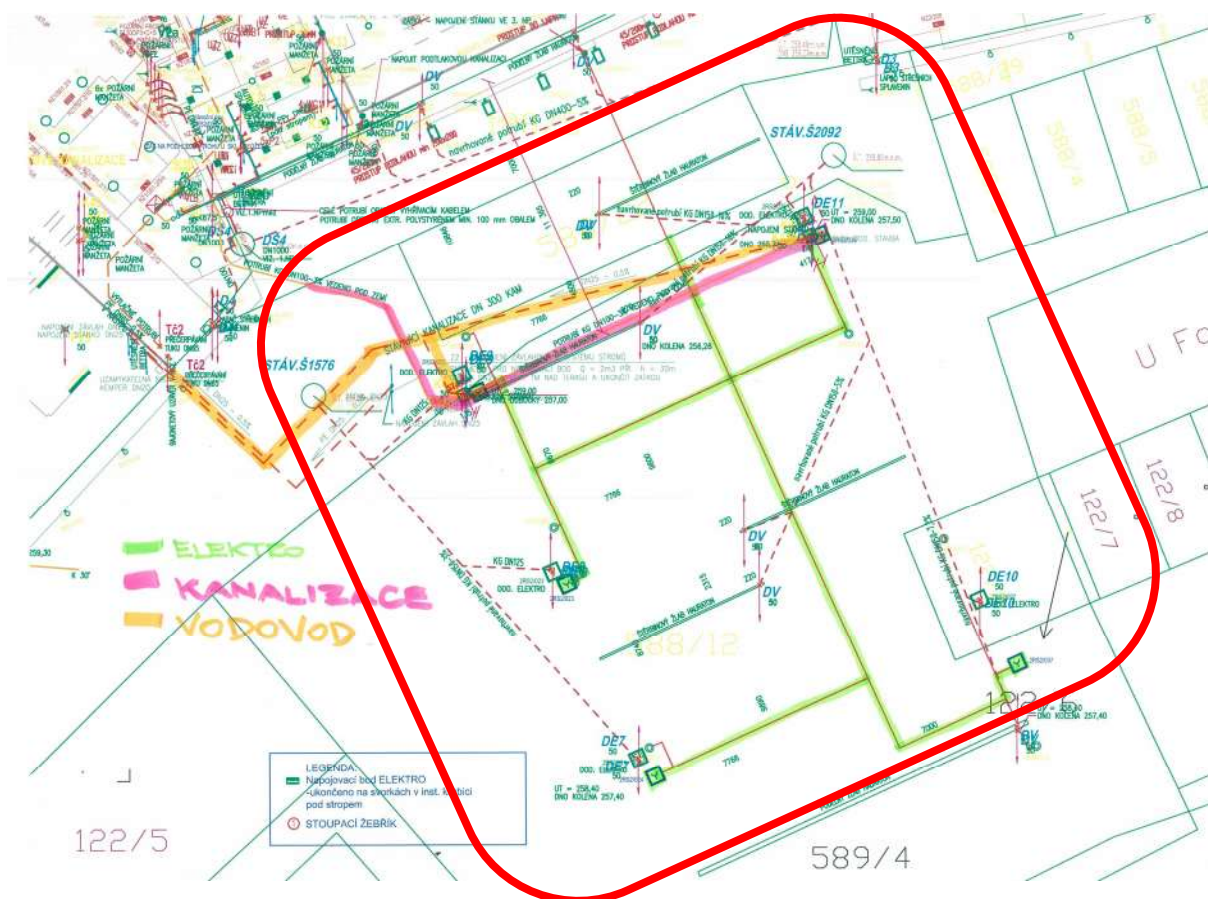
Celková výměra všech předmětných pozemků činí 704 m². Soubor všech tří (celých) předmětných pozemků je na níže uvedené mapě vyznačené žlutou barvou. Požadovaná část pozemků, které uvažuje Zadavatel zakoupit od Statutárního Města Opavy je ohraničena zelenou linkou a na následující mapě šrafované:



Z výřezu z aktuálního územního plánu Statutárního Města Opavy vyplývá, že předmětné části pozemků parc. č. 588/12 a parc.č. 588/1 a pozemek parc.č. 122/2 jsou zařazeny do kategorie MPZ, tedy městská památková zóna:



Předmětné pozemky leží před vstupem do obchodního centra BREDA & WEINSTEIN. Pod předmětnými pozemky vedou inženýrské sítě - rozvody elektřiny, kanalizace a vodovodu, viz následující schéma:



Omezení vlastnického práva

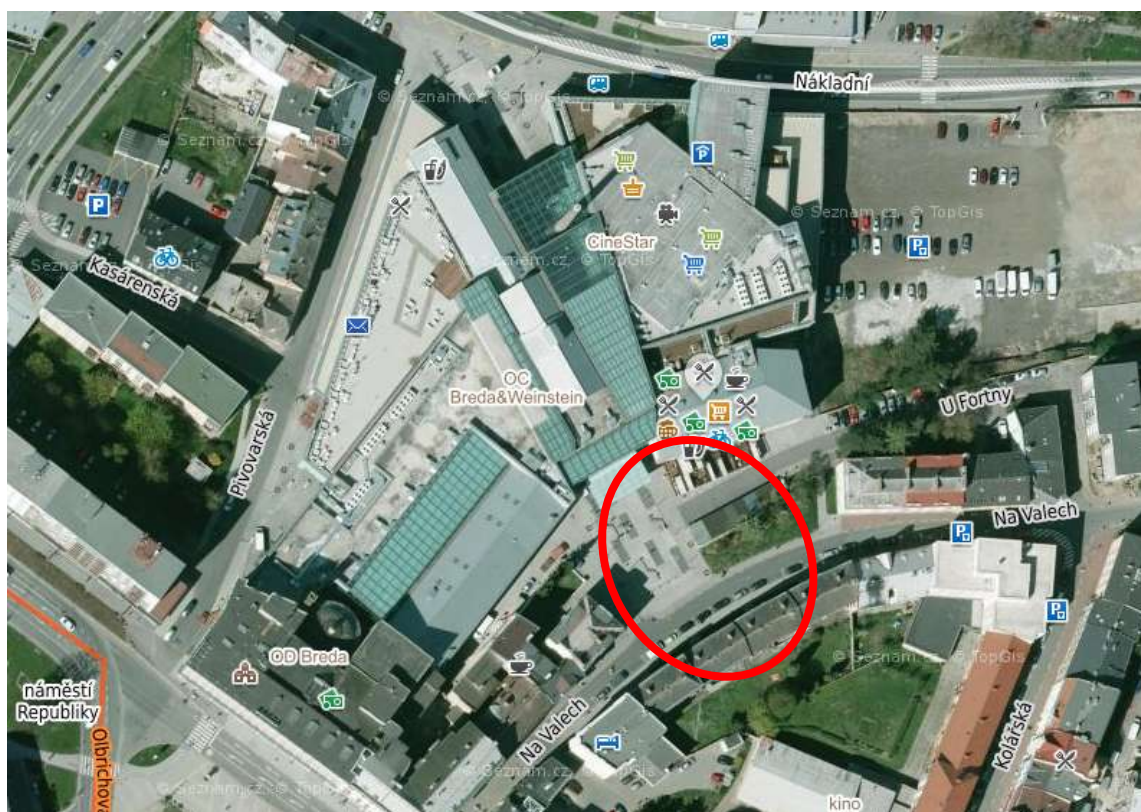
Konkrétní právní vady, jimiž jsou jmenovité předmětné pozemky dotčeny, jsou následující:

1. pozemek parc. č. 588/1 v k.ú. Opava – Město, obec Opava, je zatížen věcným břemenem (podle listiny) - oprávnění podle smlouvy ze dne 5. 10. 1999 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly
2. pozemky parc. č. 588/1 a parc. č. 588/12 v k.ú. Opava – Město, obec Opava, jsou zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy
3. pozemky parc. č. 588/1 a parc. č. 588/12 v k.ú. Opava – Město, obec Opava, jsou zatíženy věcným břemenem zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení s právem vstupu a vjezdu - RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
4. pozemek parc. č. 588/1 v k.ú. Opava – Město, obec Opava, je zatížen věcným břemenem (podle listiny) - oprávnění podle smlouvy - OpavaNet a.s., Příčná 2828/10, Předměstí, 746 01 Opava

4.2. Poloha pozemků

Předmětné pozemky se nacházejí v samém centru Opavy mezi ulicemi Na Valech a U Fortny a obchodním centrem BREDA & WEINSTEIN. Jedná se o plochu před vstupem do obchodního centra BREDA & WEINSTEIN. Podrobnější lokalizaci zobrazují následující mapky:







Oceňovaný celek pozemků, které Zadavatel uvažuje odkoupit, má přibližně lichoběžníkový tvar a jedná se o rovinné nezastavěné pozemky před vchodem do OC. V současné době je na předmětných pozemcích položena dlažba, dále se zde nachází lavičky, pouliční svítidla, zeleň, stojany na kola a odpadkové koše, viz následující foto. Tyto položky mobiliáře, včetně položení dlažby byly vybudovány na náklady vlastníků OC BREDA & WEINSTEIN. Další obrazová dokumentace je součástí **přílohy č. 2**.



4.3. Přístup k pozemkům a stav pozemků k datu ocenění

Oceňované pozemky jsou přístupné buď z ulice U Fortny nebo z ulice Na Valech.

Pro účely našeho ocenění vycházíme z předpokladu, že plocha bude v budoucnu využívána jako jeden funkční celek.

Využití pozemků je možné za předpokladů dodržení územního plánu a právních předpisů.

Všechny tři předmětné pozemky mají shodně uveden druh pozemku jako ostatní plocha, způsob využití je ostatní komunikace.

4.4. Závěr analýzy

Z výše uvedeného rozboru situace vyplývá následující:

- Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící ucelenou plochu v centru města Opava, která se nachází v těsné blízkosti vstupu do OC BREDA & WEINSTEIN;
- Pozemky jsou rovinného charakteru a jsou nezastavěné, nalézají se zde prvky městského mobiliáře;
- Předmětné pozemky nelze považovat za čistě stavební pozemky z důvodu existence věcných břemen (rozvod elektřiny, vedení plynárenského zařízení, vedení elektronických sítí, věcné břemeno chůze a jízdy) a také z důvodu vlastního umístění pozemků (hlavní vchod do OC BREDA & WEINSTEIN). V případě, že by v budoucnu vlastník OC BREDA & WEINSTEIN hodlal oceňované pozemky zastavět (o možnosti takového úmyslu realizované v blízké budoucnosti není Zpracovateli posudku v současnosti nic známo), je pravděpodobné, že by se předmětné pozemky zastavěli na méně jak 100% své plochy;
- Pozemky lze využít pro účely OC BREDA & WEINSTEIN jakožto plochu funkčně a účelově sounáležející s objektem OC BREDA & WEINSTEIN - oceňované pozemky budou v budoucnu tvořit s OC BREDA & WEINSTEIN jeden funkční celek;
- Z výše uvedených důvodů a zejména kvůli umístění oceňovaných pozemků nelze předpokládat, že by bylo možné tyto pozemky zastavět stavbou třetí osoby.

5. Báze hodnoty

Znalec by měl uvést, „co počítá“, resp. jaký typ hodnoty v daném posudku stanovuje.

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od zadavatele, veřejných podkladů a po zohlednění veřejných dat a dále pak na základě odhadů a úsudků provedených znalcem, které budou komentovány a zdůvodněny.

Ocenění bude provedeno na základě definice spravedlivá hodnota (angl. fair value).

Spravedlivá hodnota (fair value) je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran.

Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota.

*Pro úplnost doplníme definici tzv. ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku **ke dni ocenění**. Přitom se zvažují všechny **okolnosti, které mají na cenu vliv**, avšak do její výše se **nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby**. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

Výsledkem ocenění tak bude spravedlivá hodnota.

6. Vlastní výběr metody – popis použité metody ocenění

Nemovitosti se obvykle oceňují nákladovou, výnosovou nebo porovnávací hodnotou.

Nákladová (věcná) hodnota - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Obvykle se použije ocenění podle výpočtu reprodukční hodnoty pomocí THU (jednotkovými cenami za 1 m³ obestavěného prostoru resp. 1 m² zastavěné plochy apod.), dále se odečte příslušné opotřebení.

Výnosová hodnota - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Porovnávací hodnota - při porovnávací metodě je kritériem cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí.

Výběr metody

Stanovení obvyklé ceny (spravedlivé hodnoty) bude vycházet z metody porovnávací, kdy budeme porovnávat oceňované pozemky s nabídkou obdobných nemovitostí ke koupi.

Ocenění bude provedeno metodou tržního porovnání, kdy bude využito porovnání s nabídkami prodejů obdobných stavebních a komerčních pozemků.

B. POSUDEK

1. Analýza nemovitostí a trhu

1.1. Analýza oceňovaných nemovitostí

Z nálezové části posudku vyplývají následující charakteristiky a závěry týkající se současného a možného budoucího využití oceňovaných pozemků, které zároveň představují předpoklady ocenění:

- pozemky jsou rovinné, nezastavěné
- pozemky se nachází uprostřed zástavby staveb s využitím pro obchodní prostory či smíšenou bytovou výstavbu, jsou výborně dostupné automobilovou i veřejnou dopravou
- přístup k celku oceňovaných pozemků je z pozemků veřejných komunikací nebo z pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy, jedná se o právně bezproblémový přístup pro budoucí vlastníky
- podle územního plánu leží předmětné pozemky v rámci plochy městské památkové zóny.
- z informací o využití pozemku v minulosti nevyplývá riziko ekologické zátěže
- pro porovnání budeme vycházet z prodeje pozemků v jiných lokalitách
- pozemky parc. č. 588/1 a 588/12 jsou omezena několika věcnými břemeny:
 - věcné břemeno týkající se el. rozvodů (ČEZ Distribuce, a. s) a věcné břemeno dle smlouvy s OpavaNet a.s. (poskytovatel služeb elektronických komunikací) - pozemek parc. č. 588/1
 - věcné břemeno chůze a jízdy, dále věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení (RWE GasNet, s.r.o.) - pozemek parc. č. 588/1 a pozemek parc. č. 588/12

- vycházíme z předpokladu, že plocha bude v budoucnu využita jako jeden funkční celek s OC BREDA & WEINSTEIN (tedy předpokládáme bezproblémový přístup k areálu) a že pozemek nebude zastavěn stavbou třetího subjektu
- na ploše předmětných pozemků se v současnosti nacházejí různé předměty městského mobiliáře (lavičky, pouliční svítidla, zeleň, stojany na kola a odpadkové koše), tyto předměty nejsou předmětem ocenění

1.2. Trh se srovnatelnými nemovitostmi

Při prodeji pozemků rozhoduje zvláště lokalita a určení pozemku. Námi oceňované pozemky jsou svým využitím a polohou specifické. Nabídka pozemků k prodeji se stejnými parametry jako mají oceňované pozemky vzhledem ke specifickým prvkům a díky lokalitě v centru města není aktuálně žádná. Primárně jsme tedy hledali komerční pozemky nacházející se kdekoli na území města Opava. Takových pozemků však v aktuální nabídce realitních kanceláří je malé množství, tudíž jsme se dále zaměřili na komerční pozemky v okolních městech (Ostrava) a dále také na stavební pozemky v Opavě.

2. Ocenění pozemků metodou tržního porovnání

Předmětné pozemky mají celkovou výměru 704 m².

2.1.1. Porovnávané nemovitosti

Pro ocenění je použita metoda tržního porovnání. Pro porovnání jsme použili aktuální databázi realitních kanceláří, které prezentují své nabídky na internetu. Soustředili jsme se pouze na nabídky prodeje pozemků v Opavě a Ostravě - pozemky pro komerční využití a stavební pozemky. Jako porovnávané pozemky jsme vybrali osm nabídek, které se z nabídek k datu ocenění nejvíce blížily svými parametry oceňovanému souboru pozemků a které jsou aktuálně v nabídce realitních kanceláří. Vybrané nabídky jsou v **příloze č. 3**.

Podrobnější popis porovnávaných pozemků:

Srovnávaný pozemek č. 1

Srovnávaným pozemkem je stavební pozemek o celkové výměře 1 326 m². Pozemek se nachází na severovýchodním okraji Opavy, v části Kateřinky, ulice Arnošta Rychlého. Pozemek je rovinatý se všemi inženýrskými sítěmi (elektro, voda, plyn, kanalizace) a přístupovou cestou ve vlastnictví prodávajícího. Veškerá občanská vybavenost a nájezd na obchvat Opavy je v blízkosti.

Pozemek je rovinatý, zatravněný a má výměru 1 326 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 1 900 000 Kč, tzn. 1 433 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 2

Srovnávaný pozemek určený pro komerční účely se nachází v jihozápadní části Opavy - Předměstí, ulice Purkyňova. Celková plocha pozemku je 1 050 m². Pozemek se nachází v těsné blízkosti školního statku. Pozemek má již vydané stavební povolení pro výstavbu objektů zahrnujících komerční výstavbu pro drobné podnikání např. služby, administrativa nebo drobnou výrobu. Napojení na inženýrské sítě se nachází v těsné blízkosti pozemku. Pozemek je přístupný dvěma zpevněnými komunikacemi a je dostupný MHD.

Pozemek je rovinatý, zatravněný a má výměru 1 050 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 2 690 00 Kč, tzn. 2 562 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 3

Srovnávaným pozemkem je pozemek určený ke komerční výstavbě, který se nachází v části Opava - Komárov, ulice Ostravská, u hlavního tahu na Ostravu. Celková plocha pozemku činí 1 500 m². Pozemek je určen v novém územním plánu pro lehkou výrobu a sklady.

Pozemek je rovinatý, částečně zatravněný a má výměru 1 500 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 2 690 000 Kč, tzn. 1 793 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 4

Srovnávaným pozemkem je stavební pozemek o celkové výměře 6 001 m². Pozemek se nachází v severozápadní části Opavy - Předměstí, v blízkosti Městských sadů, ulice Žižkova. Přístup na pozemek je z asfaltové silnice. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

Pozemek je rovinatý, zatravněný a má výměru 6 001 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 11 701 950 Kč, tzn. 1 950 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 5

Srovnávaným pozemkem je pozemek pro komerční výstavbu o celkové výměře 6 082 m² v lokalitě Ostrava – Moravská Ostrava a Přívoz, ulice Mariánskohorská. V budoucnu je možno pozemek rozšířit o dalších 8 000 m². Pozemek se nachází u mimoúrovňového kruhového objezdu v blízkosti centra Ostravy. Stavba v této zóně bude dobře viditelná nejen ze samotného kruhového objezdu (přivaděč na dálnici směr Olomouc, Brno, Praha i opačný směr do Polska a také tah směr Frýdek-Místek), ale také z velmi frekventované ulice Mariánskohorská. V těsné blízkosti je nákladové

nádraží, v dosahu je rovněž autobusová zastávka MHD. V hraně pozemku se nacházejí veškeré inženýrské sítě: plyn, voda, el. (nová trafostanice). Přístup je zajištěn po obecní asfaltové komunikaci. Pozemek je možno využít pro výstavbu komerčních budov, objektů lehkého průmyslu, výroby, skladů atd.

Pozemek je rovinný, zatravněný s dřevinami a má výměru 6 082 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 11 251 700 Kč, tzn. 1 850 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 6

Srovnávaným pozemkem je komerční pozemek, který se nachází v Ostravě, v části Moravská Ostrava a Přívoz, ulice Mariánskohorská. Jedná se o prodej dvou parcel o výměrách: 1 061 m² (v katastru nemovitostí uvedeno jako zastavěná plocha a nádvoří) a 519 m² (ostatní plocha). Pozemek je částečně oplocený, leží u frekventované komunikace Mariánskohorská. Jedná se o pozemek s možným využitím k zástavbě pro lehkou průmyslovou výrobu, služby, sklady, servis, reklamní plochy, obchodní prostory, dílny a drobnou výrobu. Okolní zástavba je komerční a obytná. Zpevněná příjezdová cesta vede přes obecní pozemek. U pozemku se nachází základní škola, autobazar, průmyslový areál, nákladové nádraží a obecní zatravněné plochy. Podél pozemku vedou místní komunikace včetně inženýrských sítí, vyasfaltovaný chodník a nájezd na Mariánskohorskou ulici. V dosahu je také autobusová zastávka MHD.

Pozemek je rovinný se zpevněnou plochou, částečně zatravněný a částečně s asfaltovým povrchem, výměra činí 1 580 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 1 890 000 Kč, tzn. 1 196 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 7

Srovnávaným pozemkem je komerční pozemek o celkové ploše 3 043 m². Pozemek se nachází na ulici 28.října/Poděbradova naproti OC FORUM NOVÁ KAROLINA, Ostrava – centrum. Jedná se o pozemek pro komerční využití na křižovatce ul. Poděbradova a ul. 28. října. Tento pozemek je poslední nezastavěný pozemek v dané lokalitě. Dle územního plánu se pozemek nachází v zóně bydlení a občanské vybavenosti. K dispozici je projektová dokumentace pro výstavbu hotelového komplexu (projekt v roce 2010 dotážen až do fáze územního rozhodnutí). Dostupnost je výborná, rovněž bezproblémové dopravní napojení a připojení veškerých IS.

Pozemek je rovinný, z velké části pokryt asfaltem a betonovými plochami s výměrou 3 043 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 16 000 000 Kč, tzn. 5 258 Kč/m².

Srovnávaný pozemek č. 8

Srovnávaným pozemkem je komerční pozemek o výměře 300 m² na ulici Cihelní, v lokalitě Ostrava - Moravská Ostrava. Dříve na pozemku stála pizzerie, jsou tu přivedeny všechny sítě. Pozemek se nachází v blízkosti nového komplexu Orchard s restauracemi, hotelem, službami, kanceláři, s přímým výjezdem na nově vybudovanou ulici Cihelní s dobrým přístupem do centra města i na výpadovky z Ostravy a na dálnici D1. MHD je v dosahu pěší chůzí. Objekt je napojen na stávající elektrickou síť, vodovodní řád, kanalizaci a plyn. Je možno rozšířit nabídku tohoto pozemku o vedlejší pozemky 475 m² a zadní třípodlažní budovu.

Pozemek je rovinný, se zpevněným povrchem a má výměru 300 m².

Pozemek je nabízen k prodeji za 550 000 Kč, tzn. 1 833 Kč/m².

2.1.2. Výpočet

Postup výpočtu je následující:

1. V rámci internetových nabídek realitních kanceláří jsme našli několik nabídek pozemků ke komerčnímu využití a také stavební pozemky, z nichž jsme vybrali 9 nabídek prodeje pozemků, které svými parametry byly vhodné pro porovnání s oceňovanými pozemky. Výběr nabízených pozemků nebyl omezen pouze na Opavu, protože takovéto omezení by mohlo být zkreslující vzhledem k malému počtu nabízených pozemků v této lokalitě. Porovnávat oceňované pozemky budeme s pozemky v různých okrajových částech Opavy a také v Ostravě.
2. V rámci internetových nabídek realitních kanceláří jsme vybrali pozemky srovnatelné svými vlastnostmi s pozemky, které jsou předmětem zkoumání.
3. Nabídky realitních kanceláří jsou uvedeny v **příloze č. 3**.
4. U vybraného vzorku pozemků jsme zkoumali parametry, které mají vliv na výši ceny. Vybrané nemovitosti jsou podle našeho názoru srovnatelné v základních parametrech, ale v detailech se liší. Tuto skutečnost jsme zohlednili upravením jednotlivých nabídkových cen pomocí vhodně zvolených koeficientů. Při výpočtu jsme zohlednili následující parametry:
 - **atraktivita lokality** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě
 - **přístupnost** – vyjadřuje, zda a jak kvalitně je pozemek dostupný pro různé druhy dopravy, po jakém typu cesty a dále jak přístupové cesty navazují na komunikace vyšších tříd (vzdálenost pozemku od hlavních silničních tahů)
 - **vybavenost pozemku** – vyjadřuje, do jaké míry je pozemek vybaven, zda jsou na pozemku sítě (elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizace, plyn),

popřípadě, zda je pozemek oplocen nebo jinak zhodnocen, či jsou na pozemku stavby (zbytky staveb), které jsou nevyužitelné

- **využitelnost** – vyjadřuje, jak je možné pozemek využívat a jak je možné pozemek využít hlavně vzhledem k charakteru pozemku, okolní zástavbě apod.
- **velikost pozemku** – zohledňuje skutečnost, že jednotková cena (cena za m²) menšího pozemku je vyšší, než jednotková cena většího pozemku
- **zastavitelnost** – vyjadřuje převážně možnost/vhodnost zástavby pozemku v návaznosti na druh pozemku v územním plánu, dále vliv dalších faktorů omezujících potencionální zástavbu (např. vedení sítí, zátopové území, nevhodnost staveb z hlediska morfologie pozemku a přírodních podmínek), dále parametr zohledňuje jiná právní omezení (např. omezení vyplývající z nařízení státního orgánu). Dále je v rámci tohoto koeficientu zohledněna skutečnost, že pozemek je před vchodem do OC a není pravděpodobné jeho plné využití pro zastavění. Nelze totiž na oceňovaný pozemek nahlížet jako na stavebně plně využitelný pozemek, který může využít jakýkoliv jiný obchodní subjekt, který by si jej zakoupil. Je to dáno především polohou pozemku - oceňovaný pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti vstupu do Obchodního centra BREDA & WEINSTEIN (vstup do OC je přes oceňovaný pozemek). Tudíž nelze uvažovat, že by v budoucnu jiný subjekt mohl tento pozemek zastavět (celý nebo jeho podstatnou část).

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanou nemovitostí a oceňovanými nemovitostmi. Parametry jsme promítli pomocí koeficientů do ceny za nabízenou nemovitost.

5. Pro převod nabízených cen na tržní hodnotu jsme dále zohlednili skutečnost, že se jedná o nabídky, resp. nabídkové ceny, nikoliv ceny realizované, za které byl, nebo bude pozemek prodán a dále skutečnost, že některé nabídkové ceny zahrnují provizi realitní kanceláře, která prodej zprostředkovává.
 - **realizovatelná cena** – volba tohoto koeficientu vychází ze skutečnosti, že realizované ceny prodejů jsou obecně nižší než ceny nabídkové, tj. ceny pro vyjednávání, tento koeficient jsme stanovili jednotně pro všechny nemovitosti nabízené k prodeji na úrovni 5 %. Výše koeficientu vychází z průzkumů a odborných publikací
 - **odpočet provize** – u nabídek, u kterých bylo patrné, že výše nabízené ceny zahrnuje provizi realitní kanceláře, byla odečtena z uvedené ceny provize, která se obvykle pohybuje kolem 3 %
6. Koeficienty byly použity vzhledem k nestejným parametrům, které porovnávané nemovitosti vykazovaly. Pomocí koeficientů byly přepočteny nabídkové ceny nemovitostí tak, aby byly odstraněny odlišnosti v základních použitých charakteristikách nemovitostí.

Odhadované hodnoty koeficientů (kromě koeficientu realizovatelné ceny) vychází z vlastností pozemků, zda oceňované pozemky jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se o subjektivní odhad znaleckého ústavu vycházející z jednotlivých nabídek a podložený praxí a zkušenostmi znaleckého ústavu. Koeficienty jsou uvedeny v procentech, o která je snížena nebo zvýšena výchozí nabízená jednotková cena pozemku.

7. Východiskem pro ocenění byla cena za m² pozemku.
8. Obvyklá cena (spravedlivá hodnota) oceňovaných pozemků za metr čtvereční je stanovena jako průměrná hodnota upravených nabízených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

Výpočet porovnávací hodnoty stavebních pozemků je uveden v následující tabulce:

		srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6	srovnávaná nemovitost č. 7	srovnávaná nemovitost č. 8
vstupní data									
lokality		Opava - Kateřinky, ul. Arnošta Rychlého	Opava - Přeměstí, ul. Purkyňova	Opava - Komárov, ul. Ostravská	Opava - Předměstí, ul. Žižkova	Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz, ul. Mariánskohorská	Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz, ul. Mariánskohorská	Ostrava - Moravská Ostrava, ul. Poděbradova	Ostrava - Moravská Ostrava, ul. Cihlení
popis		viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát	viz inzerát
celková plocha pozemku	m ²	1 326	1 050	1 500	6 001	6 082	1 580	3 043	300
nabídková cena	Kč	1 900 000	2 690 000	2 690 000	11 701 950	11 251 700	1 890 000	16 000 000	550 000
cena za m ²	Kč/m ²	1 433	2 562	1 793	1 950	1 850	1 196	5 258	1 833
srovnávací koeficienty									
atraktivita lokality		horší	horší	horší	mírně horší	horší	horší	lepší	mírně horší
koeficient		15%	15%	20%	10%	20%	15%	-10%	5%
přístupnost		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	mírně horší	srovnatelná	srovnatelná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
vybavenost pozemku		shodné	shodné	shodné	shodné	shodné	shodné	shodné	shodné
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
využitelnost		horší, stavební pozemek pro RD	mírně horší, omezené možnosti komerčního využití	mírně horší, omezené možnosti komerčního využití	srovnatelná, komerční využití	horší	srovnatelná, komerční využití	srovnatelná, komerční využití	srovnatelná, komerční využití
koeficient		20%	10%	10%	0%	10%	0%	0%	0%
velikost pozemku		větší	mírně větší	větší	výrazně větší	výrazně větší	větší	výrazně větší	menší
koeficient		10%	5%	10%	15%	15%	10%	12%	-10%
zastavitelnost		lepší	lepší	lepší	lepší	lepší	lepší	lepší	lepší
koeficient		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
realizovaná cena		snížení	snížení	snížení	snížení	snížení	snížení	snížení (cena k jednání)	snížení
koeficient		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
odečet provize		cena bez provize	cena bez provize	cena vč. provize	cena vč. provize	cena bez provize	cena vč. provize	cena bez provize	cena vč. provize
koeficient		0%	0%	-3%	-3%	0%	-3%	0%	-3%
výsledná upravená jednot. cena	Kč/m ²	1 791	2 818	2 098	1 989	2 313	1 280	4 049	1 320
průměrná hodnota	Kč/m ²	2 207							
výměra pozemku	m ²	704							
hodnota k datu vydání posudku	Kč	1 553 857							

Spravedlivou hodnotu oceňovaných pozemků ke dni ocenění stanovujeme na úrovni **2 207 Kč/m²**, tj. **1 553 857 Kč** při výměře **704 m²**.

C. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny nemovitostí – část pozemku parc.č. 588/12, část pozemku parc.č. 588/1 a pozemek parc.č. 122/2 zapsaných v katastru nemovitostí v katastrálním území Opava - Město, obec Opava, LV č. 168.

Spravedlivou hodnotu oceňovaných pozemků ke dni ocenění stanovujeme na úrovni **2 207 Kč/m², tj. 1 553 857 Kč při výměře 704 m².**

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti České republiky ze dne 20. 10. 2006, čj. 245/2006-ODS-ZN/2, a rozhodnutím Ministryně spravedlnosti České republiky ze dne 19. 1. 2010, čj. 252/2009-OD-ZN pro znaleckou činnost v oboru:

Ekonomika

s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- oceňování podniku a jeho částí,
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů,
- oceňování finančního a nehmotného majetku,
- oceňování pohledávek,
- účetnictví a inventarizace,
- finanční expertiza
- posuzování přeměn obchodních společností a družstev (fúze, rozdělení, převod jmění na společníka a změna právní formy)
- oceňování nemovitostí
- studie reálnosti investičního záměru
- analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku
- posuzování škod
- vypracování posudků podle právních předpisů o insolvenční.

ZNALEX, s. r. o.,

se sídlem v Praze 1, V Jámě 5/699

za znalecký ústav:

.....
Mgr. Ing. Luděk Carbol

jednatel

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 783 / 68 / 2016.