

DOŠLO DNE: 13.7.2017 ČÍSLO JEDNACÍ: 23289/17

Žadatel: JC MARKET, s.r.o.

Sídlo: Karlovecká 1b, Opava 7

**Věc: Prodej pozemků parc.č. 2537/1 - ostatní plocha,
parc.č. 2537/2 - vodní plocha, oba v k.ú. Kylešovice**

Předmět a účel prodeje:

Žadatel, který je vlastníkem sousedících pozemků parc.č. 2540/1, parc.č. 2540/5, parc.č. 2540/6, parc.č. 2541/1, parc.č. 2539, parc.č. 2538, parc.č. 2542, parc.č. 2547 a parc.č. 2535, na kterých provozuje rekreační areál U Panského mlýna, žádá o prodej pozemků ve vlastnictví SMO parc.č. 2537/1 - ostatní plocha o výměře 11.212 m² a parc.č. 2537/2 - vodní plocha o výměře 4.546 m², vše k.ú. Kylešovice.

Ve své původní žádosti a její příloze žadatel uvádí, že na těchto pozemcích hodlá provést celkovou revitalizaci území, vybudovat přírodní areál bez jakékoliv výstavby přístupný veřejnosti. Dále plánuje vyčistit náhon řeky a to v úseku, který kdysi sloužil jako přírodní koupaliště, s možností obnovení koupání pro veřejnost.

V platném územním plánu města se předmětné pozemky nacházejí ve funkční ploše RS – rekreace a sportu, část pozemku parc.č. 2537/1 se nachází v ploše ÚSES – plochy biokoridorů a biocenter, které umožní trvalou existenci přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a migraci organismů.

V nově projednávaném návrhu územního plánu města se pozemek parc.č. 2537/2 nachází ve funkční ploše VV – plochy vodní a vodohospodářské a pozemek parc.č. 2537/1 je v části ve funkční ploše ZV – plochy veřejných prostranství a zeleně veřejné a část pozemku zůstává v ploše ÚSES – plochy biokoridorů a biocenter.

V současné době jsou pozemky porostlé zelení, pravidelná údržba je zajišťována odborem životního prostředí.

OHA s ohledem na územní plán města prodej pozemků nedoporučuje a to z důvodu, že pozemky jsou součástí regionálního biocentra, veřejného prostranství – zeleně a rovněž se nacházejí v záplavové zóně. Hlavní důraz je kladen na zachování části pozemku parc.č. 2537/1 v části biokoridoru a to z důvodu zajištění vzájemně propojených ploch ÚSEZ a lepší kontrolu nad jejich režimem.

Na základě schváleného záměru prodeje v roce 2015 byl vypracován znalecký posudek s cenou pozemků 1.517.810,- Kč (tj. 96,00 Kč/m²). Žadatel s touto cenou nesouhlasil a navrhl výši kupní ceny 500.000,- Kč (tj. 31,70 Kč/m²), popř. formou dražby, což Zastupitelstvo SMO neschválilo.

Nyní žadatel podal opětovnou žádost o prodej předmětných pozemků. Po schválení záměru prodeje dne 4.10.2017 byla na základě doporučení MK objednána aktualizace původního znaleckého posudku, ve kterém je cena předmětných pozemků vyčíslena ve výši 1.060.040,- Kč (tj. 67,27 Kč/m²).

Během zpracování kupní smlouvy byl žadatelem dodán další znalecký posudek, podle kterého kupní cena činí 1.076.900,- Kč (tj. 68,34 Kč/m²), který byl vypracován znalcem Ing. Stuchlíkem.

Rada SMO se při schvalování návrhu kupní smlouvy se podle Zásad o prodeji pozemků ve vlastnictví SMO přiklonila k posudku s cenou vyšší, tedy 1.076.900,- Kč.

Ve znaleckých posudcích stavba přírodního koupaliště uvedena není, a to z důvodu, že se nachází ve špatném technickém stavu a její cena nemá na obvyklou cenu pozemků zásadní vliv.

Na části pozemku parc.č. 2537/1 – ostatní plocha se nachází přístup k vodnímu toku řeky Moravice. Na základě zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), nastává povinnost umožnit správci vodního toku Povodí Odry s.p., vstup a vjezd za účelem provozu a provádění údržby vodních děl.

Na konci těchto materiálů za mapou s pohledem focení jsou přiloženy aktuální snímky předmětných pozemků, pořízené při místním šetření.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

Cena:

1.076.900,- Kč (podle znaleckého posudku)

Stanoviska:

OHA: nedoporučuje prodej pozemků (viz přílohy), důraz klade na zachování části pozemku parc.č. 2537/1 v části biokoridoru

OŽP: s prodejem pozemků nesouhlasí

MK: dne 25.9.2017

- **doporučuje prodej obou celých předmětných pozemků (hlasování 5-3-0)**

- nepřijala usnesení k prodeji části pozemku parc.č. 2537/1, která se nachází ve stávajícím i nově projednávaném návrhu územním plánem a to v ploše ÚSES - biokoridoru a biocentra

(hlasování 4-0-4)

- nepřijala usnesení k navrhované ceně obou pozemků ve výši 500.000,- Kč

(hlasování 1-4-3)

- doporučuje cenu pozemků podle nově vypracovaného znaleckého posudku (hlasování 8-0-0)

RMO:

8.9.2014 č.u. 3237/32 MRM 14 nepřijala usnesení

14.1.2015 č.u. 121/5 RM 15 6) schvaluje záměr prodeje – záměr schválen za jiných podmínek

4.10.2017 č.u. 2555/70 RM 17 6) schvaluje záměr prodeje

Zveřejnění:

č. 690/17 (od 5.10.2017 do 23.10.2017)

ZMO:

15.9.2014 č.u. 582/25 ZM 14 nepřijalo usnesení k záměru prodeje obou pozemků
22.6.2015 č.u. 118/7 ZM 15 10d) neschvaluje snížení kupní ceny podle znaleckého
posudku ve výši 1.517.810,00 Kč na cenu 500.000,00 Kč a prodej formou dražby
za prodej pozemků parc.č. 2537/1 – ostatní plocha a parc.č. 2537/2 – vodní plocha,
k.ú. Kylešovice (RMO 9.6.2015, č.usn. 499/16 RM 15 bod 11 písm. b) neschvaluje)

Ginis: smlouva prošla systémem Ginis se zapracovanými připomínkami, zejména
k vyjasnění vlastnictví betonových staveb hrází, tyto nejsou předmětem smlouvy



MMOPP00GUAMW

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ, DIČ:	00300535, CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007105914
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
Kupující:	JC Market s.r.o.
Zapsán:	v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 9954
Se sídlem:	Karlovecká 2918/1b, Předměstí, 747 07 Opava
IČ, DIČ:	25356992, CZ25356992
ID datové schránky:	bahdphz
Zastoupen:	Jaroslavem Cimingou, jednatelem

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 2537/1, ostatní plocha, o výměře 11.212 m², a parc. č. 2537/2, vodní plocha, o výměře 4.546 m², které leží v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „předmětné pozemky“).
2. Kupující má – na základě důkladné znalosti faktického i právního stavu předmětných pozemků a jejich možného legálního využití – zájem předmětné pozemky od prodávajícího koupit za účelem realizace projektu „Revitalizace bývalého koupaliště v Kylešovicích“, spočívajícího v obnovení přírodního veřejného koupaliště na předmětných pozemcích, kteréžto koupaliště bude sloužit rekreačnímu vyžití obyvatel a návštěvníků města Opavy, a zahrnujícího rovněž pravidelné ošetřování dřevin a průběžnou péči o zeleň nacházející se na předmětných pozemcích (dále také jen „Projekt“). Stav předmětných pozemků po realizaci Projektu se kupující zavazuje dlouhodobě zachovat, neboť nemá zájem jakkoli měnit charakter a využití těchto pozemků.
3. Prodávající je ochoten předmětné pozemky kupujícímu za účelem realizace Projektu za určitých podmínek prodat.
4. Předmětem této smlouvy je tedy úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících s koupí předmětných pozemků kupujícím za účelem realizace Projektu a následného dlouhodobého zachování jeho výsledku.

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 kupuje do svého vlastnictví a zavazuje se řádně splnit všechny své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **1.076.900,- Kč** a byla stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného dne 9. 11. 2017 znalcem Ing. Petrem Stuchlíkem.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování výše zmíněného znaleckého posudku ve výši **3.000,- Kč**.

3. Kupní cenu ve výši 1.076.900,- Kč a náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 3.000,- Kč, tedy částku v celkové výši **1.079.900,- Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
4. Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku jsou dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Článek V. Zvláštní ustanovení související s realizací Projektu

1. Kupující se v souladu s účelem uzavření této smlouvy zavazuje, že nejpozději do 3 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí na předmětných pozemcích – v souladu s regulativy platného územního plánu – zrealizuje Projekt, tzn. zrevitalizuje na předmětných pozemcích veřejné přírodní koupaliště, jež bude sloužit rekreačnímu využití obyvatel a návštěvníků města Opavy, přičemž revitalizaci se rozumí přinejmenším vyčištění stávající konstrukce bývalého koupaliště a ošetření stávajících dřevin a obnova zeleně nacházející se na předmětných pozemcích. Jinými slovy, cílem Projektu je celkové zkulturnění dané lokality bez jakýchkoli stavebních zásahů při zachování jejího přírodního rázu a neomezené přístupnosti, přičemž takovýto stav se kupující zavazuje následně zachovat po dobu alespoň 10 let po realizaci Projektu.
2. Při realizaci Projektu i při výkonu vlastnického práva k předmětným pozemkům je kupující povinen bezvýhradně respektovat příslušné právní předpisy a postupovat v souladu s obecnými principy ochrany životního prostředí a s respektem k přírodním charakteristikám a omezením předmětných pozemků.
3. Neprodleně poté, co kupující splní povinnost Projekt zrealizovat (nejpozději do 1 měsíce ode dne realizace Projektu), je kupující povinen tuto skutečnost prodávajícímu písemně oznámit; součástí tohoto oznámení musí být soupis a popis prací provedených v rámci realizace Projektu a fotodokumentace výsledku Projektu. Nesplnil-li kupující povinnost řádně a včas Projekt na předmětných pozemcích zrealizovat nebo povinnost realizaci Projektu prodávajícímu řádně a včas oznámit, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Odstoupí-li prodávající od této smlouvy, je kupující povinen bez zbytečného odkladu předmětné pozemky uvést na své vlastní náklady do stavu, v jakém se nacházely v době uzavření této smlouvy (nebude-li dohodnuto jinak), a prodávajícímu je vrátit. O vrácení předmětných pozemků se smluvní strany zavazují sepsat písemný protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětných pozemků, datum a podpisy smluvních stran. Kupující je rovněž povinen ihned po odstoupení prodávajícího od této smlouvy poskytnout prodávajícímu veškerou součinnost potřebnou pro provedení zápisu do katastru nemovitostí, na jehož základě bude jako vlastník předmětných pozemků opět zapsán prodávající.
5. Za účelem zajištění legitimního a opodstatněného zájmu prodávajícího, aby mu byly předmětné pozemky po případném odstoupení od smlouvy vráceny ve stavu, v jakém se nacházely v době uzavření této smlouvy, se smluvní strany dohodly na zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětných pozemků po dobu 4 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Kupujícímu se tedy zakazuje, aby po onu dohodnutou dobu 4 let předmětné pozemky (tj. kterýkoli z předmětných pozemků) zcizil nebo je zatížil. Toto ujednání o zákazu zcizení a zákazu zatížení se zřizuje jako právo věcné. Zákaz zatížení zakazuje zatížení předmětných pozemků jakýmkoli právem, které lze dle § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zapsat vkladem do katastru nemovitostí, jakož i jakýmkoli jiným právem, které v důsledku odstoupení prodávajícího od této smlouvy přejde na prodávajícího a které nebude možno prostým právním jednáním, tzn. bez nutnosti splnění jakýchkoli podmínek, zrušit nejpozději do šesti měsíců od učinění právního jednání směřujícího ke zrušení daného práva (výpověď, odstoupení apod.). Prodávající práva vyplývající ze zákazu zcizení a zákazu zatížení přijímá a kupující se zavazuje povinnosti z těchto práv plynoucí bezvýhradně respektovat a trpět. Kupující se dále zavazuje zajistit, aby ani na základě jakýchkoli jiných právních skutečností či jiných okolností nebyl ohrožen cíl, aby se v případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy předmětné pozemky vrátily do vlastnictví prodávajícího v právním i faktickém stavu, v jakém se nacházely v době uzavření této smlouvy.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva a zákazu zcizení a zákazu zatížení jakožto na sobě závislých práv do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům a zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení k předmětným pozemkům jsou na sobě navzájem závislá právní jednání, která samy o sobě neobstojí, a že nevznikne-li kterékoli z uvedených věcných práv, tzn. nebude-li kterékoli věcné právo dle této smlouvy zapsáno vkladem do katastru nemovitostí, tato smlouva se zrušuje jako celek. To znamená, že vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nesmí být katastrálním úřadem povolen, nebude-li možno povolit vklad všech věcných práv založených touto smlouvou.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu věcných práv dle této smlouvy (tzn. vlastnického práva a zákazu zcizení a zákazu zatížení) bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), vyvinout nejvyšší možné úsilí k odstranění chyb a nedostatků vytknutých katastrálním úřadem, a nebude-li jiné řešení dostatečné, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků při současném zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení k předmětným pozemkům znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto

výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevznáší žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene zřízeného na základě smlouvy o zřízení věcného břemene V-6766/2006, právní účinky vkladu nastaly ke dni 1. 11. 2006, uzavřené mezi Statutárním městem Opavou, jako povinným, a ČEZ Distribuce, a. s., jako oprávněným, zatěžujícího předmětný pozemek parc. č. 2537/1.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků a zřízení zástavního práva a zástavního práva dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že byl ve vztahu k předmětným pozemkům podrobně informován o platném Územním plánu města Opavy i Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje a o omezeních z těchto dokumentů vyplývajících (zejména o existenci regionálního biocentra a regionálního biokoridoru na předmětných pozemcích nebo o tom, že předmětné pozemky náleží do aktivní zóny řeky Moravice); zároveň byl kupující prodávajícím podrobně seznámen s úmyslem prodávajícího vydat nový Územní plán města Opavy, který se bude vztahovat i na předmětné pozemky. Kupující v této souvislosti prohlašuje, že se podle § 2897 občanského zákoníku vůči prodávajícímu vzdává práva na úhradu majetkové újmy, která by mu mohla vzniknout v souvislosti s vydáním nového Územního plánu města Opavy (§ 102 stavebního zákona).
4. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí nejasnou právní povahu konstrukcí, jež tvořily bývalé koupaliště a které se (či jejich zbytky) nacházejí na předmětných pozemcích, a že nejsou-li tyto konstrukce (či jejich zbytky) součástí či příslušenstvím předmětných pozemků, nejsou předmětem této smlouvy, což kupující bezvýhradně akceptuje jakožto součást podmínek, za kterých se tato smlouva uzavírá.
5. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým, právním i stavebnětechnickým stavem předmětných pozemků, že si je vědom všech omezení ve vztahu k možnostem využití předmětných pozemků vyplývajících ze skutečností uvedených v této smlouvě, jakož i z obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), nebo zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), a že předmětné pozemky v tomto stavu a za takovýchto okolností přijímá do svého vlastnictví.

Článek VIII. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. 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, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. 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 bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 5. 10. 2017 do 23. 10. 2017 pod pořadovým číslem 690/17.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. ., písm. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Radim Křupala
primátor

Jaroslav Cimíng
jednatel



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo:	14. 07. 2017	Zprac.
Č.j.:	78860/2017	Sk.zn./lh.
Přílohy	/ Poč. lis. 1	

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		
Došlo:	13. 07. 2017	Zprac.
Č.j.:	78860/2017	Sk.zn./lh.
Přílohy	/ Poč. lis. 1	

**Statutárním město Opava
Horní náměstí 69
746 26 Opava**

Vaše zn.:

Naše zn.: JCM/01/2017

Vyřizuje: Ciminga./ 724777888

Dne: 12.07.2017

Věc: Odkup pozemku

Dobrý den,

Žádáme Vás tímto odkup pozemku č. 2537/1 a 2537, kde tento pozemek je tvořen vodní plochou, a ostatní plochou, kde do tohoto pozemku zasahuje ochranné pásmo ČEZ, částečně biokoridor, a celý pozemek je taktéž bez možnosti jakékoliv výstavby.

V případě prodeje pozemku naší společnosti je firma JC MARKET připravena tento pozemek revitalizovat a zachovat přístupný veřejnosti.

S úctou

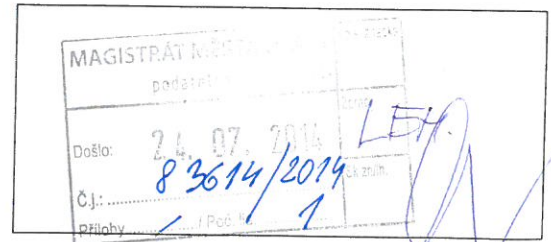
Jaroslav Ciminga
jednatel JC MARKET





MMOPP00GH283

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy



Sp.zn. 16644/2014 /MTII

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Název podnikajícího subjektu		JC MARKET,s.r.o.	
IČ		25356992	
Adresa sídla			
Ulice	Mírová	Číslo popisné 98	Číslo orientační 18
Část obce	Vítkovice	Obec Ostrava	PSČ 703 00
Telefon	724-777-888	E-mail jcmarket@seznam.cz	Dat. schránka bahdphz
Kontaktní adresa		<input type="checkbox"/> Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.	
Ulice		Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce		Obec	PSČ

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo 2537/1	m ² 11 212	kultura neplodná půda	Katastr Kylešovice-711811
2:	Parcela číslo 2537/2	m ² 4 546	kultura vodní nádrž umělá	Katastr Kylešovice-711811
3:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr

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

SOUSEDNÍ POZEMKY K POZEMKŮM VE VLASTNICTVÍ ŽADATELE .

MÁM ZÁJEM O TO, ABY JELY POZEMKY UPRÁVĚNÉ A MOHLA JE VYUŽÍVAT VEŘEJNOST. NA POZEMKŮM NEPLÁNUJI ŽÁDNOU VÝPÍŠOVU.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

1:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
2:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr
3:	Parcela číslo	Číslo popisné	Číslo evidenční	Katastr

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

V Opavě 9. 9.2014

Věc: Doplnění žádosti o odkup pozemků parc. č. 2537/1, ostatní plocha o výměře 11.212 m² a parc. č. 2537/2, vodní plocha o výměře 4.546m², vše v k.ú. Kylešovice

Vážení zastupitelé,

po zasedání Rady města Opavy dne 8. 9. 2014, kde byla k projednání předložena má žádost o odkup pozemků - parcelní čísla viz. výše - jsem byl vyzván, abych tuto žádost doplnil o podrobnější informace mého záměru o budoucím využití daného území.

Společnost JC Market, jíž jsem jednatelem, je vlastníkem sousedních pozemků parc.č. 2540/1, parc.č. 2540/5, parc.č. 2540/6, parc.č. 2541/1, parc.č. 2535, 2538, 2539, 2542 a 2547.

Na jaře letošního roku byl na těchto pozemcích oficiálně pro veřejnost zahájen provoz areálu Panského mlýna, který se stal vyhledávaným místem turistů. Na místní Rybářské baště vzniklo posezení s občerstvením a grilováním ryb pro návštěvníky, kteří si zde mohou přímo na místě zapůjčit pruty a z uměle vybudovaných rybníků vylovit pstruhy. Zrekonstruován byl historický vodní mlýn, návštěvníci se mohou projet také na koních, na pozemcích je totiž v nájmu jezdecký oddíl SK Starý mlýn. Areál byl vybaven hracími prvky pro děti. Začaly práce na rekonstrukci chátrajících budov na stávajících pozemcích, do dvou let bude v těchto objektech otevřena restaurace, penzion a malý rodinný pivovar, zrekonstruovány budou také stáje a veškeré okolní zázemí.

Více informací o areálu Panského mlýna lze nalézt na <http://www.rybibastaopava.cz/>

Mým zájmem je poskytovat návštěvníkům Panského mlýna co nejkvalitnější služby pro volnočasové aktivity. Právě z tohoto důvodu bych rád také okolní pozemky zrevitalizoval, aby mohly těmto účelům sloužit a poskytovaly návštěvníkům příjemné zázemí. Mým záměrem je odbagrovat bahno z koryta řeky v úseku, který kdysi sloužil jako kylešovské koupaliště tak, aby se zde bylo možné opět koupat. To vše, samozřejmě pouze, pokud mi to bude příslušnými odbory magistrátu povoleno. V každém případě se jistě najde po dohodě s magistrátem cesta, jak budeme moci řečiště nějakým způsobem vyčistit, nedílnou součástí údržby z naší strany bude také pravidelná péče o okolní zeleň včetně ošetřování dřevin. Neplánuji zde, což by samozřejmě bylo jednoznačně zaneseno a vymezeno i kupní smlouvou, jakoukoliv výstavbu, krajina by měla zůstat čistě přírodního rázu bez jakýchkoliv stavebních zásahů. V současné době, kdy je areál bývalého koupaliště spíše močálem, se jedná o místo hojného výskytu obtížného hmyzu, který znemožňuje návštěvníkům užívat si příjemného prostředí a posezení v areálu Panského mlýna. Celkovou revitalizací, kdy znovu jednoznačně opakují, nehodlám pozemky zatížit jakoukoliv výstavbou, bych chtěl dosáhnout vybudování krásného přírodního areálu, který by sloužil k celkové relaxaci Opavanů i návštěvníků z jiných měst.

Předem děkuji za vstřícnost a kladné vyřízení mé žádosti. Zároveň omlouvám svou nepřítomnost na zasedání zastupitelstva dne 15. 9. 2014, kdy jsem bohužel v zahraničí a nemohu se tak jednat osobně zúčastnit.

S pozdravem

Jaroslav Ciminga

JC MARKET s.r.o.
Mírová 18
703 00 OSTRAVA-VÍTKOVICE
IČO: 25356992 DIČ: CZ25356992

Vyjádření k budoucímu způsobu využití pozemků parc.č. 2537/1; 2537/2 v k. ú. Kylešovice

Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a územního plánu, jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a pořizovatel Územního plánu města Opavy, na základě Vámi podané žádosti ze dne 14.07.2017, vydává za použití § 154 až §158 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v pozdějším platném znění, z hlediska uplatňování záměrů územního plánování ve vztahu k předmětnému území následující vyjádření.

Popis záměru:

Předmětem žádosti je „revitalizace bývalého koupaliště v Opavě-Kylešovicích“. Po konzultaci s žadatelem, panem Jaroslavem Cimingou, byl specifikován záměr revitalizovat objekt bývalého koupaliště a zachovat jej jako veřejně přístupný areál. V předmětném území jsou vedeny v ÚPD následná zásadní omezení. Regionální biocentrum a regionální biokoridor, dále aktivní zóna řeky Moravice.

Územně plánovací dokumentace:

Dle současně platného Územního plánu města Opavy, včetně jeho změn, se pozemky parc.č. **2537/1; 2537/2 v k. ú. Kylešovice**, nacházejí ve funkční ploše označené jako plochy **REKREACE, SPORT (RS)** a **ÚSES**.

Plochy RS-Charakteristika: Území pro sportovní a rekreační využití obyvatel území.

Funkční využití:

1) Vhodné:

Plochy a zařízení rekreace a sportů - otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím.

2) Přípustné:

- Vybavenost, sloužící sportovcům a návštěvníkům - obchod, služby, stravování, ubytování.
- Nezbytná technická vybavenost.
- Příslušné komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory, parkoviště.
- Komunikace cyklistické.
- Zeleň veřejná, parková, ochranná.
- Zábavné parky.
- Byty (rodinné domky) majitelů a správců.

3) Nepřípustné:

- Objekty a zařízení průmyslové a zemědělské výroby.
- Stavby supermarketů.
- Čerpací stanice PHM.
- Objekty bydlení.
- Zakládání zahrádkových osad.

- Zařízení občanské vybavenosti, které svým rozsahem a náplní neodpovídají funkčnímu využití rekreace a sport.

Plochy ÚSES (SES)

Charakteristika: Zajištění vzájemně propojených ploch ÚSES (biokoridorů a biocenter), které umožní trvalou existenci přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a migraci organismů.

Funkční využití:

1) Vhodné:

- Lesy, mokřady, vodní plochy (s vyloučením intenzivních chovů ryb a drůbeže), trvalé travní porosty, břehové porosty.

2) Přípustné:

Řízené lesní a zemědělské hospodaření (extenzivní louky), stavby související s hospodářským využitím lesů, vodních toků a ploch.

- Účelové polní a lesní cesty, pěší a cyklistické stezky.
- Nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

3) Nepřípustné:

Zásahy, které by vedly k poškození nebo zničení prvků ÚSES nebo ohrožení či oslabení ekologicko – stabilizační funkce (stavby nových sídelních útvarů, železnic, komunikací, skládky odpadů, těžba nerostných surovin, intenzivní chovy zvířete – obory, farmy, bažantnice, nevratné poškozování půdního krytu, stavby nesouvisející s hosp. využíváním lesů a vod, zahrádkové osady, chatoviště, oplocování pozemků, zhoršování průchodnosti krajiny).

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje

V platné územně plánovací dokumentaci kraje, jsou v předmětném území vymezeny plochy a koridory nadmístního významu.

Dle projednávaného návrhu Územního plánu města Opavy, se pozemky parc.č. **2537/1; 2537/2 v k. ú. Kylešovice**, nacházejí ve funkční ploše označené jako **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ (ZV), PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV) a PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)**.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ (ZV)

Využití hlavní:

- zeleň veřejně přístupná;
- drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště, herní a cvičební prvky pro dospělé.

Využití přípustné:

- nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší a cyklisty, veřejná prostranství; - mosty, lávky;

- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek.

Využití podmíněně přípustné:

- na plochách situovaných v záplavovém území jsou přípustné pouze stavby splňující požadavky odolnosti a stability při povodni

Využití nepřípustné:

- zařízení a stavby, které přímo nesouvisí s využitím zeleně veřejně přístupné, kromě staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním a přípustném;
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost
- v plochách veřejné zeleně umísťovat stavby a zařízení pro reklamu.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:

- plochy vodních toků a vodní plochy.

Přípustné využití:

- stavby související s vodním dílem (hráze apod.);
- stavby nezbytné pro vodní hospodářství a stavby související s vodních hospodářstvím (např. vyústění odvodňovacích staveb, jímání zavlažovacích systémů, vyústění kanalizací apod.);
- vodní díla jinak související s vodním tokem;
- stavby související s údržbou a revitalizací vodních nádrží a toků;
- protipovodňová opatření;
- stavby mostů, lávek a propustků, účelové komunikace;
- mobiliář, stavby pro rekreační využití vodní plochy;
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném.

PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)

Hlavní využití:

- územní systém ekologické stability (ÚSES) na zemědělské půdě s mimoprodukční funkcí
 - zalesnění, zatravnění;
- územní systém ekologické stability na lesní půdě s mimoprodukční funkcí s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin;
- územní systém ekologické stability na vodních plochách a tocích

Přípustné využití:

- stavby a zařízení, které jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny;

- stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, mosty, lávky, hipostezky včetně souvisejících zařízení; - stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, vodní díla jinak související s vodním tokem;
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury a technické vybavenosti včetně přípojek jejichž umístění, nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné;
- stavby silnic a dalších komunikací pro vozidlovou dopravu (křížení ve směru kolmém na biokoridor), jejichž umístění, nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné;
- nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství;
- mobilní zařízení pro chov včel.

- Podmíněně přípustné využití:

- v ochranných pásmech nadzemních elektrických vedení budou plochy udržovány jako louky nebo louky s keři a stromy nízkého vzrůstu;
- v aktivní zóně stanoveného záplavového území v dosud nefunkčních plochách udržovat převážně travní porosty;
- odvodňování pozemků (tyto stavby budou přípustné pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam z důvodu ochrany staveb situovaných v blízkosti ÚSES před podmáčením).

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném;
- zřizování trvalého oplocení (kromě nezbytných staveb pro lesní a vodní hospodářství a oplocení vodního díla).

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- v záplavovém území a tam, kde hustý porost může zhoršovat rozliv vody nežádoucím směrem zakládat a udržovat lesní porosty jako velmi řídké a podél břehů vodních toků navrhovat vegetační doprovod jako mezernaté pruhy a to zejména v místech, kde se předpokládá větší hromadění vodou unášených plavenin.

Závěr:

K předloženému záměru „revitalizace bývalého koupaliště v Opavě-Kylešovicích lze konstatovat, že záměr je možno realizovat při zachování daných omezení z výše popsaných podmínek.

Závěr pro interní použití orgánům města Opavy:

Dalším doporučením je ponechat plochy biokoridorů a biocenter v majetku města pro lepší kontrolu nad jejich režimem. Ostatní plochy lze doporučit k realizaci záměru. Pro tuto

skutečnost by pozemky parc.č. **2537/1; 2537/2 v k. ú. Kylešovice** měly být rozděleny. Žadateli by mělo být umožněno si pozemky pro věcnou celistvost od města pronajmout. Žadatel rovněž jako vlastník sousedních pozemků v areálu Panského mlýna včetně inženýrské a dopravní infrastruktury, může zázemí pro tento záměr realizovat na vlastních pozemcích, které jsou dle ÚPD zařazeny v jiných funkčních plochách. Pro případné oplocení nově vzniklého areálu je nutno ctít křivku aktivní zóny řeky Moravice. Na předmětných pozemcích či v budoucnu nově vzniklých jejich dělení je možno realizovat lze i po nabytí platnosti návrhu ÚPD např. „drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště, herní a cvičební prvky pro dospělé“, „mobiliář, stavby pro rekreační využití vodní plochy“.

Se srdečným pozdravem, Petr Stanjura



Ing. arch. Petr Stanjura

vedoucí odboru hlavního architekta

a územního plánu Magistrátu města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY
odbor hlavního architekta a ÚP
Horní nám. 69
746 26 O P A V A

Vyjádření odboru hlavního architekta a územního plánu, odboru životního prostředí MMO k žádosti o odkup pozemků parc.č. 2537/1, ostatní plocha o výměře 11.202 m² a parc. č. 2537/2, vodní plocha o výměře 4.546 m², vše v k.ú. Opava Kylešovice ze dne 24. 7. 2014 a doplnění žádosti ze dne 9. 9. 2014.

Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví města, i v minulosti byly součástí přírodního koupaliště v Kylešovicích územně vymezeného náhonem panského mlýna s vodní plochou uměle vytvořeného bazénu společně s řekou Moravicí, loukou ke slunění, dřevěnými kabinami se šatnami. Přírodní charakter území byl prostorově umocněn stromovým patrem jež je dodnes součástí linie nivy řeky Moravice, Hvozdnice a jejich mrtvých ramen dělených plochami lučních meandrů vytvářející cenný pozůstatek přírodního prostředí.

V současnosti se dá krajina v okolí Opavy nazvat hanlivě jako „agrární step“ s výjimkou lokalit s dochovaným charakterem krajinné zeleně v lokalitách „Stříbrné jezero“, „Slavkovský lesík“, území kolem panského mlýna s řekou Moravicí a soutokem s Hvozdnicí. Řeka Moravice s Hvozdnicí jsou součástí regionálního biokoridoru územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) vymezeného územním plánem, dále i krajinné zeleně jehož součástí jsou i předmětné pozemky podané žádosti o odkup. Pozemky parc. č. 2537/1, 2537/2, jsou cenné i tím, že zůstaly doposud v majetku města a lze je využívat občany bez omezení, není doposud využít jejich přírodní potenciál, čekají na smysluplné využití a revitalizaci v širších územních souvislostech, v přírodě blízké úpravě, v chystaném projektu koncepcce uspořádání krajiny. **V tomto místě navrženého regionálního biocentra a biokoridoru by statutární město mělo usilovat o získání nových a o udržení stávajících pozemků v majetku města proto, aby záměr realizace ÚSES mohl být zodpovědně a koncepčně naplňován.**

Prodej výše uvedených pozemků lze považovat za nesystémový krok s ohledem na záměry města, které jsou prezentovány jak v původním Strategickém plánu rozvoje Statutárního města Opavy tak i v jeho provedené aktualizaci „Aktualizace strategického plánu pro léta 2015 – 2020“, která je předložena ke schválení zastupitelstvu města kde se uvádí:

Prioritní oblast: životní prostředí
Priorita: Z.4 Z Zlepšování stavu přírody a krajiny
Opatření: Z.4.2 Revitalizace krajiny
Aktivita: Z.4.2.2 Postupná realizace stavebních prvků Územního systému ekologické stability.

Aktualizace strategického plánu pro léta 2015 – 2020

Prioritní oblast: životní prostředí
Priorita: Z.1 Ochrana a zlepšování městské a krajinné zeleně
Opatření: Z.1.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Aktivita: Z.1.2.1 Zpracovat Plán realizace ÚSES na území města Opavy
Z.1.1.2 Zahájit realizaci ÚSES – přednostně na pozemcích v majetku města
Z.1.2.3 Zahájit realizaci ÚSES - na vhodných plochách provést dle možnosti města změny nájemních smluv a výkupy potřebných pozemků
Opatření: Z.1.3 Ochrana zeleně a přírodních hodnot v krajině okolo města
Z.1.3.1 Dokončit projekt Zelené hradby (výstupní dokument)
Z.1.3.2 Realizace námětů vzešlých z výstupního dokumentu
Z.1.3.4 Realizace opatření vyplývajících z komplexních pozemkových úprav v Kateřinkách

Smyslem navržených opatření je zvýšení ploch zeleně, zajištění zvýšení stability krajiny a biodiverzity. Počítá se s postupným vytvořením uceleného, souvislého a funkčního územního systému ekologické stability v extravilánu města, v maximální možné míře se zatažením ÚSES i do intravilánu s cílem propojit ÚSES se zelení v intravilánu města. Pro tento účel se počítá s využíváním pozemků v majetku

města a vytvářením podmínek pro získávání dalších vhodných pozemků formou provádění komplexních pozemkových úprav, dále pak směnou a výkupem pozemků.

Pozemky, které jsou předmětem navrhovaného záměru prodeje, lze považovat za pozemky z hlediska záměru budování ÚSES jako strategicky velmi významné, tudíž záměr prodeje by neměl být podpořen.

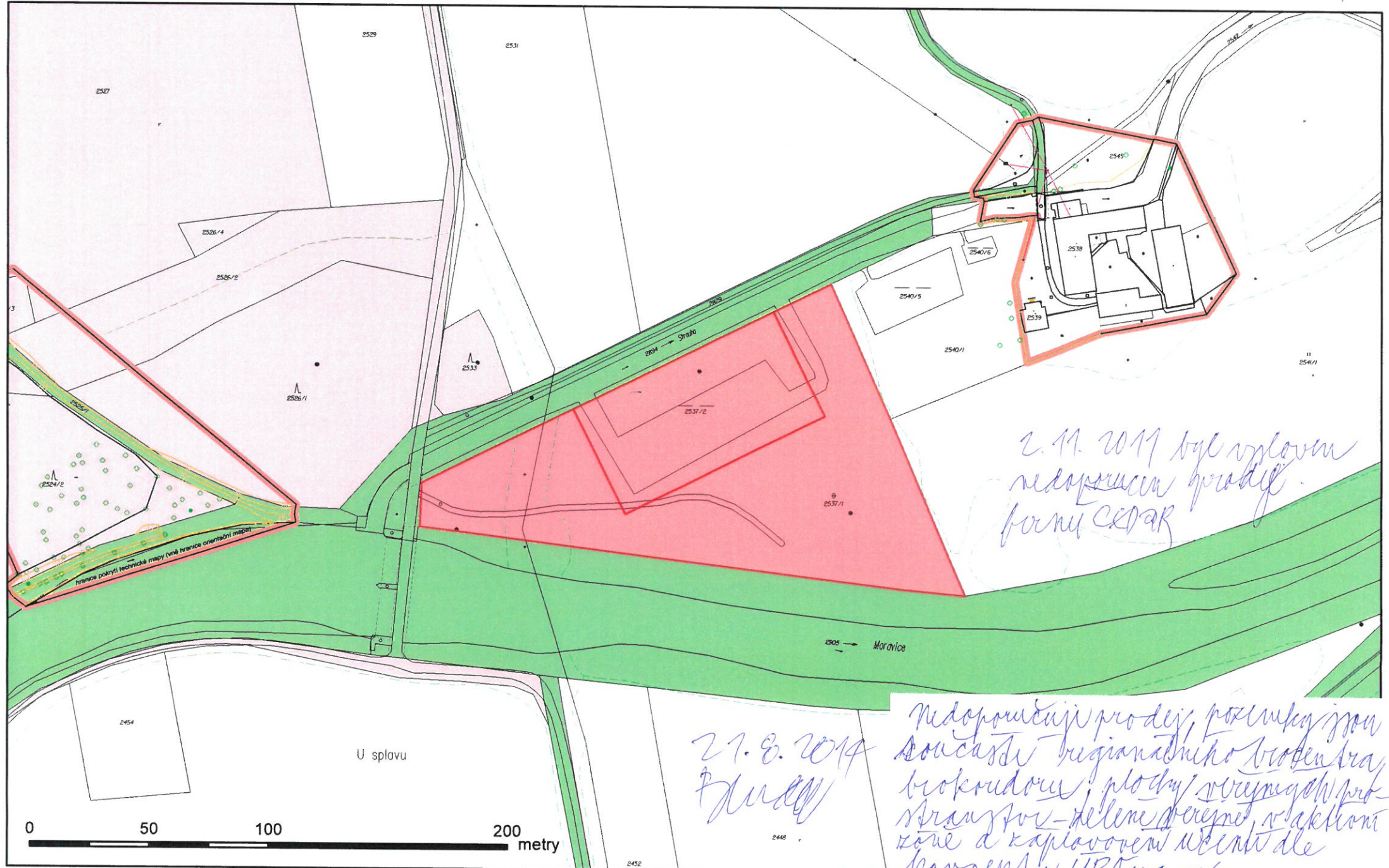
Opava 11. 9. 2014



Ing. Marie Vavrečková
vedoucí OŽP MMO



Ing. arch. Zdeněk Bendík
vedoucí OHA a ÚP MMO



*2. 11. 2017 byl vyloven
nedopracovaný projekt
formy cedak*

*27. 8. 2014
P. Jurek*

*Nedopovědění prodej, pozemky jsou
součástí regionálního brodení a
brokoudou, plochy svazkových pro-
středků - delšího období, v akční
zóně a kaplovou území dle
konceptu ÚP Opavy.*



NE DOPORUČUJI PRODEJ. ÚZEMÍ JE TĚMĚR CELĚ V AKTIVNÍ ZAPLAVOVÉ ZÓNĚ, ZÁMĚR VÝSTAVBY DLE ŽÁDOSTI VZHLÉDEM K NÁVRHU NA VEŘEJNÝ PROSTOR - VEŘEJNÝ PROSTOR KRAJINNÉHO VÝZNAMU. MÁ BYT V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU NÁVRŽENA JAKO ZELEN VEŘEJNÁ - VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ V EXPOZOVANÉM MÍSTĚ ŘEKY MORAVICE, KTERÝ BY MĚLO VLASTNIT STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA.

2. 11. 2011 BGM MM

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spisová značka
odbor majetku města -33-		
Došlo:	16. 11. 2017	Zápis: HOK.
Č.j.:	130255/2017	Skizma: (HOKD)
Přílohy	/ Poč. listů 15	



MMOPP00HOSVU

Znalecký posudek č. 065-013/2017

o ceně nemovitých věcí - pozemků parc. č. 2537/1 a 2537/2 vše v k.ú. Kylešovice, obec Opava, okres Opava, kraj moravskoslezský

Objednatel posudku:

JC Market
Karlovecká 2918/1b
747 07 Opava

Účel posudku:

Zjištění administrativní a obvyklé ceny nemovitostí pro účely převodu vlastnictví

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6. 11. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Petr Stuchlík
Bezručova 594
793 76 Zlaté Hory

Posudek obsahuje 15 stran vč. příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Zlatých Horách, 9. 11. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je stanovení ceny administrativní a obvyklé pozemků parc. č. 2537/1 a 2537/2 vše v k.ú. Kylešovice, obec Opava, okres Opava kraj moravskoslezský.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. 11. 2017 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z KN pro LV č. 1388 ze dne 6.11.2017

Kopie katastrální mapy ze dne 6.11.2017

Kopie platného územního plánu

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.10.2006 právní účinky vkladu práva ke dni 1.11.2006

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Opava
Katastrální území: Kylešovice (711811)

List vlastnictví číslo: 1388

Vlastník:

Statutární město Opava
Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

5. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2537/1 - ostatní plocha - neplodná půda o výměře 11 212 m² a parc. č. 2537/2 - vodní plocha - vodní nádrž umělá o výměře 4 564 m², vše v k.ú. Kylešovice, obec Opava, okres Opava. Oceňované pozemky se nacházejí na jih od zastavěného území obce, na levém břehu řeky Opavy. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí ve funkční ploše RS (Rekreace a sport). Pozemek je možné napojit pouze na elektřinu.

Na části pozemku parc. č. 2537/1 se nacházejí trvalé porosty - okrasné stromy, dále na části pozemku parc. č. 2537/1 vázne věcné břemeno nadzemního vedení NN ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s.

6. Obsah posudku

a) Trvalé porosty

- b) Pozemky
- c) Věcné břemeno

B. Posudek – administrativní cena

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Index trhu s nemovitými věcmi

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,15
6 Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,553$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Vlivy ostatní neuvedené - okraj obce

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II. Obchodní centra	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,07

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,05
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,20

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,369 \quad \checkmark$$

a) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Trvalé porosty na parc. č. 2537/1

Nelesní porosty – § 44

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ²	olše – olše lepkavá	2537/1	82 r.	3	25,18 Kč	125 900,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (25 %)					×	0,250
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :					×	0,600
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)					×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :					×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :					×	0,250
					=	7 081,88 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ²	osika – osika	2537/1	82 r.	3	25,18 Kč	125 900,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (25 %)					×	0,250
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :					×	0,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)					×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :					×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :					×	0,250
					=	2 360,63 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ²	bříza – bříza	2537/1	82 r.	3	20,02 Kč	100 100,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (10 %)					×	0,100
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :					×	0,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)					×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :					×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :					×	0,250
					=	938,44 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ²	dub – dub letní	2537/1	82 r.	3	36,59 Kč	182 950,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (10 %)					×	0,100

Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,250
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	0,250
	=	8 575,78 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ² buk – javor klen	2537/1	82 r.	3	36,59 Kč	182 950,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (10 %)				×	0,100
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,200
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	0,250
				=	8 232,75 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ² buk – lípa srdčitá	2537/1	82 r.	3	36,59 Kč	182 950,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (10 %)				×	0,100
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,200
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	0,250
				=	8 232,75 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 000 m ² buk – habr obecný	2537/1	82 r.	3	36,59 Kč	182 950,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (10 %)				×	0,100
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,200
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	3,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	0,250
				=	8 232,75 Kč

Nelesní porosty § 44 – celkem: = 43 654,98 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 43 654,98 Kč

b) Pozemky – § 8, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Opava 3

Základní cena pozemku: ZC = 1 115,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 0,553

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00

3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,369$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,198$$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 66,2310 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2537/1	neplodná půda - ostatní plocha	11 212	742 581,97

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times 0,06 = 66,9000 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2537/2	vodní nádrž umělá - vodní plocha	4 546	304 127,40

$$\text{Součet cen všech typů pozemků:} \quad = \quad \underline{\underline{1\ 046\ 709,37 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Pozemky – zjištěná cena:} \quad \underline{\underline{1\ 046\ 709,37 \text{ Kč}}}$$

c) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno váznoucí na nemovitosti parc. č. 2537/1. Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Ročního užitek z věcného břemene určený metodou simulovaného nájmu:		2
Jednotková cena (JC):	$\frac{65,90 \text{ Kč/m}^2}{4,00 \%}$	
Roční užitek (RU):	2,64 Kč/m ²	
Roční jednotkové nájemné (N): JC × RU	1 020,- m ²	
Výměra (V):	2 692,80 Kč	
Roční užitek z břemene (U): N × V	5 roků	
Doba trvání břemene (n):	13 464,- Kč	
Hodnota věcného břemene: U × n		
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	× -1	
Hodnota věcného břemene:	= -13 464,- Kč	

C. Rekapitulace administrativní ceny

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Trvalé porosty	43 654,98 Kč
b) Pozemky	1 046 709,37 Kč
c) Věcné břemeno	-13 464,- Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 1 076 900,35 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 1 076 900,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Trvalé porosty	43 654,98 Kč
b) Pozemky	1 046 709,37 Kč
c) Věcné břemeno	-13 464,- Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 1 076 900,35 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 1 076 900,- Kč

Určená cena: 1 076 900,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmdesátšesttisícdevětset Kč

D. Posudek - Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé ceny hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků, nebo nabídky na realitním trhu. S obdobnými pozemky se obchoduje velmi sporadicky, v realitní inzerci se téměř nevyskytují. Vzhledem k velmi specifickému charakteru oceňovaných pozemků lze předpokládat, že se jejich obvyklá cena bude pravděpodobně pohybovat okolo výše uvedené ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu (po zaokrouhlení).

E. Závěr posudku

Celková obvyklá cena pozemků činí ke dni odhadu: 1.070.000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliónsedmdesát tisíc Kč

Ve Zlatých Horách, 9. 11. 2017

Ing. Petr Stuchlík
Bezručova 594
793 76 Zlaté Hory



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 19.1.2012, č.j. Spr. 3504/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a odvětví stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 065-013/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20170078 podle připojené likvidace.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2325-71/17

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitostí – pozemky č. parc. 2537/1
a č. parc. 2537/2, vše k. ú. Kylešovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 23. 10. 2017

Datum místního šetření: 23. 10. 2017

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 23. 10. 2017.

Tento posudek obsahuje 8 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemků č. parc. 2537/1 a č. parc. 2537/2, vše k. ú. Kylešovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Jak je zřejmé z objednávky, posudek bude sloužit pro potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem oceňovaných pozemků.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. 2537/1 a 2537/2
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kylešovice
Počet obyvatel:	57.676

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 23. 10. 2017.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z ISKN LV č. 1388 ze dne 5. 10. 2017.
- Kopie katastrální mapy ze dne 5. 10. 2017.
- Kopie územního plánu ze dne 21. 7. 2017.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23. 10. 2006, právní účinky vkladu práva ke dni 1. 11. 2006.
- Použitá literatura: - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2017).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z ISKN LV č. 1388, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 2537/1 – ost. plocha - neplodná půda o výměře 11.212 m² a č. parc. 2537/2 – vodní plocha - vodní nádrž umělá o výměře 4546 m², vše k. ú. Kylešovice, obec Opava. Oceňované pozemky, situované v Opavě, část obce Kylešovice, se nacházejí na jih od zastavěného území obce, na levém břehu řeky Opavy. Jak je zřejmé z platného územního plánu, pozemky se nacházejí ve funkční ploše RS (Rekreace a sport).



K dispozici byl rovněž návrh územního plánu, v rámci kterého mají být oceňované pozemky zahrnuty do funkčních ploch VV (plochy vodní a vodohospodářské) a ZV (zeleň veřejná).

Co se týče inženýrských sítí, v místě je možnost napojení na elektřinu.

Na části pozemku č. parc. 2537/1 se nacházejí trvalé porosty – okrasné stromy, jež jsou součástí pozemku a tedy i předmětem tohoto ocenění.

Jak je dále zřejmé z podkladů, na části pozemku č. parc. 2537/1 vázne věcné břemeno nadzemního vedení NN ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.

7. Obsah posudku

1. Ocenění pozemků

- Pozemek č. parc. 2537/2
- Pozemek č. parc. 2537/1

2. Ocenění trvalých porostů

- Trvalé porosty na č. parc. 2537/1

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

- Věcné břemeno na č. parc. 2537/1

B. Posudek I – administrativní cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Návrh projednávaného územního plánu - funkční plochy VV, ZV	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,553$



Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Bez zástavby	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec: Pouze některé	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Není dostupná	III	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - okraj obce	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,368}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,204}$$

1. Pozemek č. parc. 2537/2

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odstavec 4	1.115,-	0,06 1,00				66,90

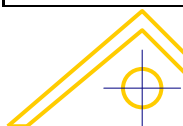
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2537/2	4.546,00	- %	66,90	304.127,40
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 4.546,00 m ²						304.127,40

Pozemek č. parc. 2537/2 - zjištěná cena = 304.127,40 Kč

2. Pozemek č. parc. 2537/1

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo vedení NN	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00



$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,553 * 0,970 * 0,368 = \mathbf{0,197}$$

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1.115,-	0,197	0,300	65,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	2537/1	11.212,00	65,90	738.870,80
Stavební pozemek celkem			11.212,00		738.870,80

Pozemek č. parc. 2537/1 - zjištěná cena = **738.870,80 Kč**

3. Trvalé porosty na č. parc. 2537/1

Nelesní porosty: § 44.

olše lepkavá (olše lepkavá)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 20,76 Kč/m ²	= 103.800,-
součinitel srovnávací bonity	* 0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 25,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 0,50
olše lepkavá celkem	= 4.865,63 Kč

osika (osika)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 20,76 Kč/m ²	= 103.800,-
součinitel srovnávací bonity	* 0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 25,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 0,50
osika celkem	= 1.621,88 Kč



břízy ostatní (břízy ostatní)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 18,07 Kč/m ²	=	90.350,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
břízy ostatní celkem	=	705,86 Kč

dub letní (dub letní)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
dub letní celkem	=	6.003,91 Kč

javor klen (javor klen)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
javor klen celkem	=	5.763,75 Kč

lípa srdčitá (lípa srdčitá)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
lípa srdčitá celkem	=	5.763,75 Kč

habr obecný (habr obecný)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	



jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5.000 \text{ m}^2 * 30,74 \text{ Kč/m}^2$	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
habr obecný celkem	=	5.763,75 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	30.488,53 Kč
-----------------------------------	---	--------------

Trvalé porosty na č. parc. 2537/1 - zjištěná cena = 30.488,53 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno na č. parc. 2537/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné - výpočet:

Výměra:	1.020,00 m ²
Jednotková cena:	65,90 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	4,00 %
Obvyklé nájemné: $1.020,00 \text{ m}^2 * 65,90 \text{ Kč/m}^2 * 4,00 \% =$	2.688,72 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2.688,72 Kč

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
 $2.688,72 \text{ Kč} * 5 \text{ let} =$

13.443,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 13.443,60 Kč

C. Rekapitulace administrativní ceny

Pozemek č. parc. 2537/2	304.127,40 Kč
Pozemek č. parc. 2537/1	738.870,80 Kč
Trvalé porosty na č. parc. 2537/1	30.488,50 Kč
Celkem (bez započtení věcného břemene):	1.073.486,70 Kč

Věcné břemeno na č. parc. 2537/1	-13.443,60 Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-13.443,60 Kč

Celkem (po odečtení věcného břemene a zaokrouhlení):	1.060.040,00 Kč
---	------------------------



D. Závěr posudku I

Celková administrativní cena pozemků činí ke dni odhadu:

1.060.040,- Kč

t.j.slovy **jednmiliónšedesáttisícčtyřicet** korunčeských

E. Posudek II – obvyklá cena

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu. S obdobnými pozemky se obchoduje velmi sporadicky, v realitní inzerci se téměř nevyskytují. Vzhledem k velmi specifickému charakteru oceňovaných pozemků lze předpokládat, že se jejich obvyklá cena bude pravděpodobně pohybovat okolo výše uvedené ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu (po zaokrouhlení).

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena pozemků činí ke dni odhadu:

1.060.000,- Kč

t.j. slovy **jednmiliónšedesáttisíc** korunčeských

V Opavě, dne 23. 10. 2017.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2325-71/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2325-71/17.



Výpis z katastru nemovitostí
Částečný výpis (LV)

01.04.2017 00:00:00

Obec: 505927 Opava Kraj: 132 Moravskoslezsky kraj
Kat.území: 711811 Kylesovice Okres: 3806 Opava
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

List vlastnictví: 1388

<i>A</i>	<i>Oprávněný subjekt (jméno nebo název a adresa)</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
----------	--	----------------------	--------------

Vlastnické právo

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

300535

<i>B</i>	<i>Nemovitosti</i>
----------	--------------------

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
----------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

<u>2537/1</u>	11212	ostatní plocha	neplodná půda	
---------------	-------	----------------	---------------	--

<u>2537/2</u>	4546	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
---------------	------	--------------	-------------------	--

<i>B1</i>	<i>Jiná práva - Bez zápisu</i>
-----------	--------------------------------

<i>C</i>	<i>Omezení vlastnického práva</i>
----------	-----------------------------------

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

* Vecné břemeno (podle listiny)

opravení podle smlouvy

Os.: CEZ Distribuce, a. s., Teplická
874/8, Decín IV-Podmokly, 40502
Decín
RČ/IČ.: 24729035

Par.: 2537/1

Z-12172/2011-010

Listina Smlouva o zřízení vecného břemene - uplatna ze dne 23.10.06

* Vecné břemeno (podle listiny)

opravení podle smlouvy

Os.: CEZ Distribuce, a. s., Teplická
874/8, Decín IV-Podmokly, 40502
Decín
RČ/IČ.: 24729035

Par.: 2537/1

Z-12172/2011-010

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fuzí

<i>D</i>	<i>Jiné zápisy</i>
----------	--------------------

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

* Změna výměr obnovou operátu

Par.: 2537/1

Z-5953/2002-806

* Změna výměr obnovou operátu

Par.: 2537/2

Z-5953/2002-806

<i>E</i>	<i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i>
----------	---

Listina

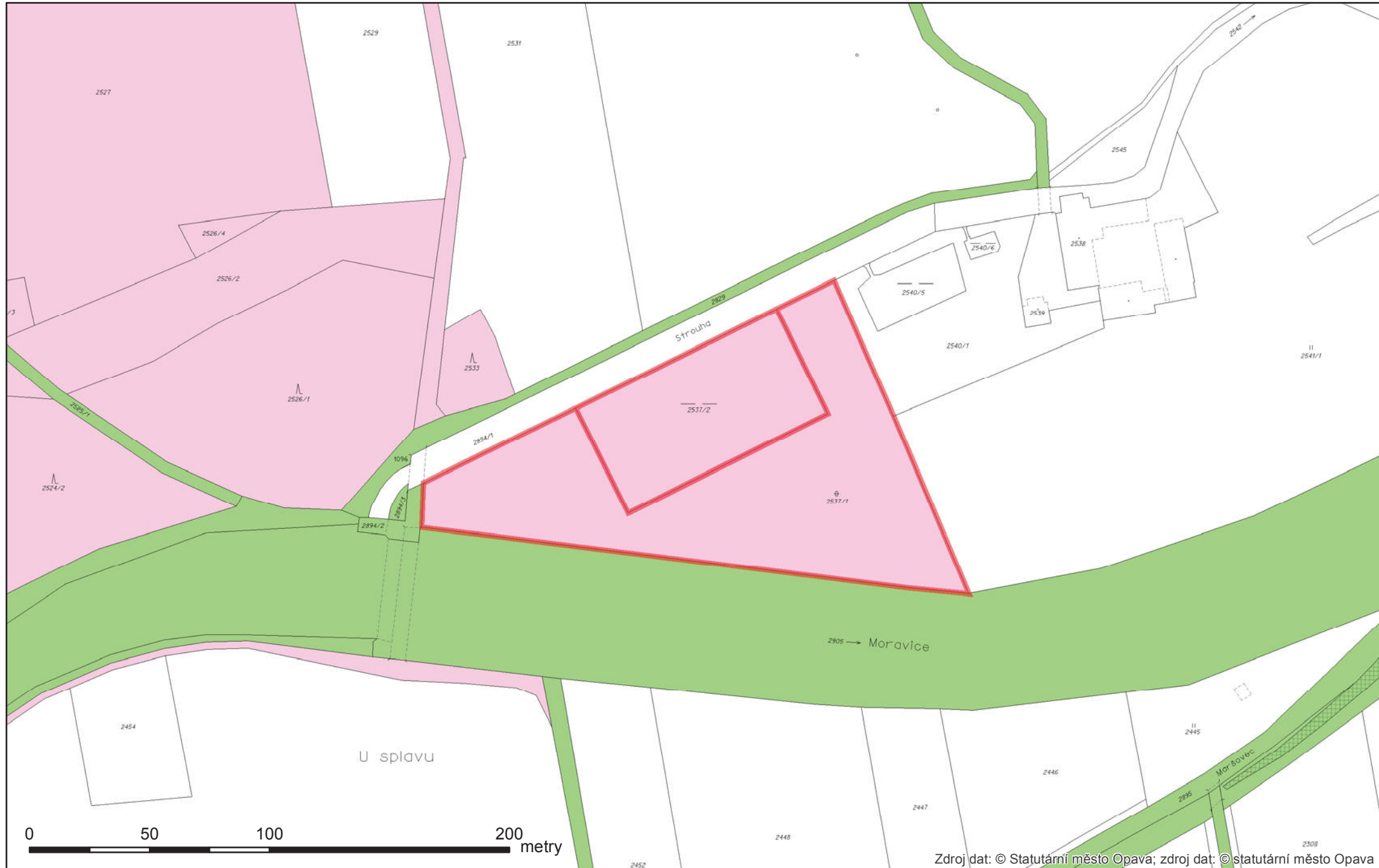
* Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.4.1991.

POLVZ:62/1992 Z-500062/1992-806

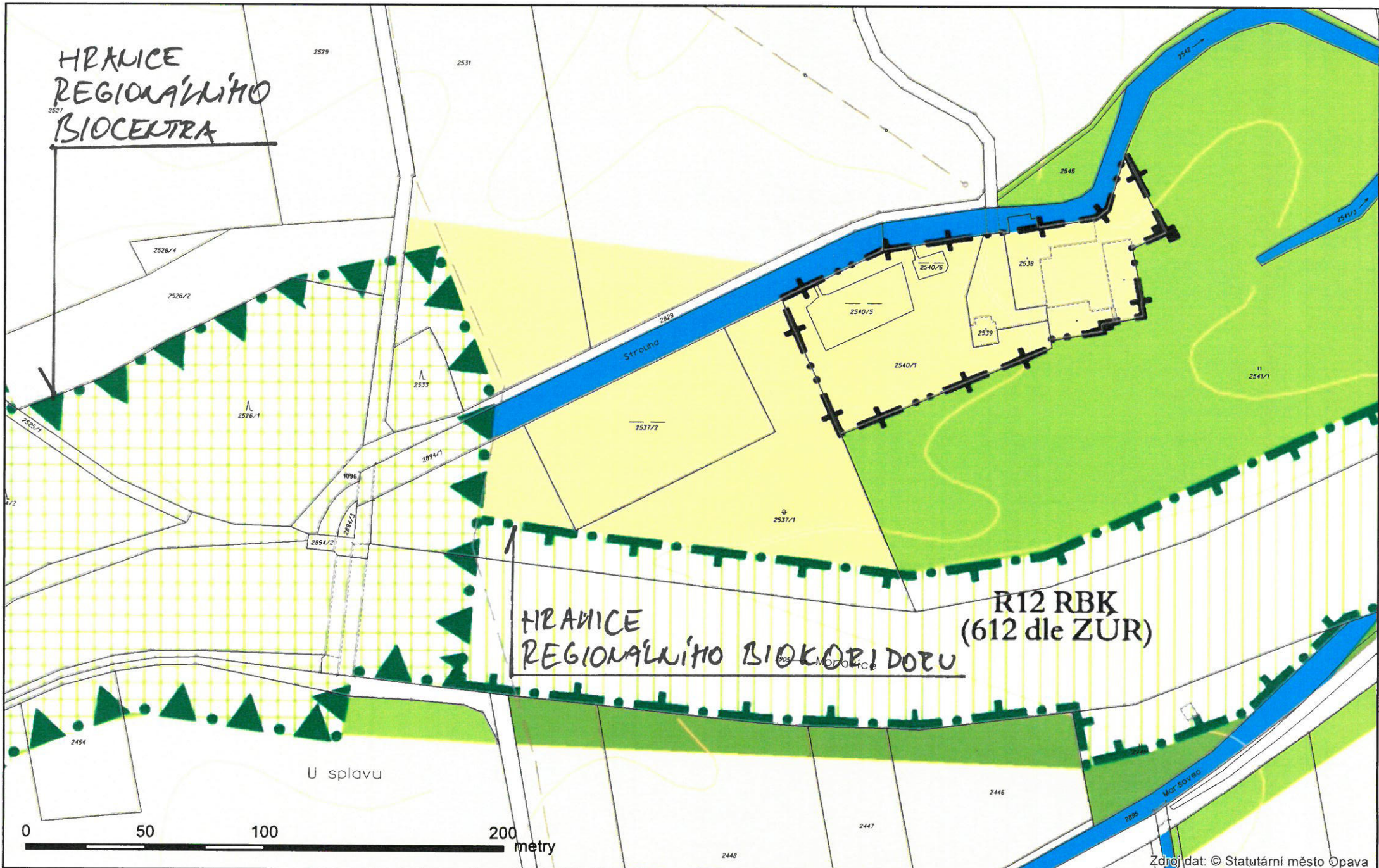
Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601
Opava

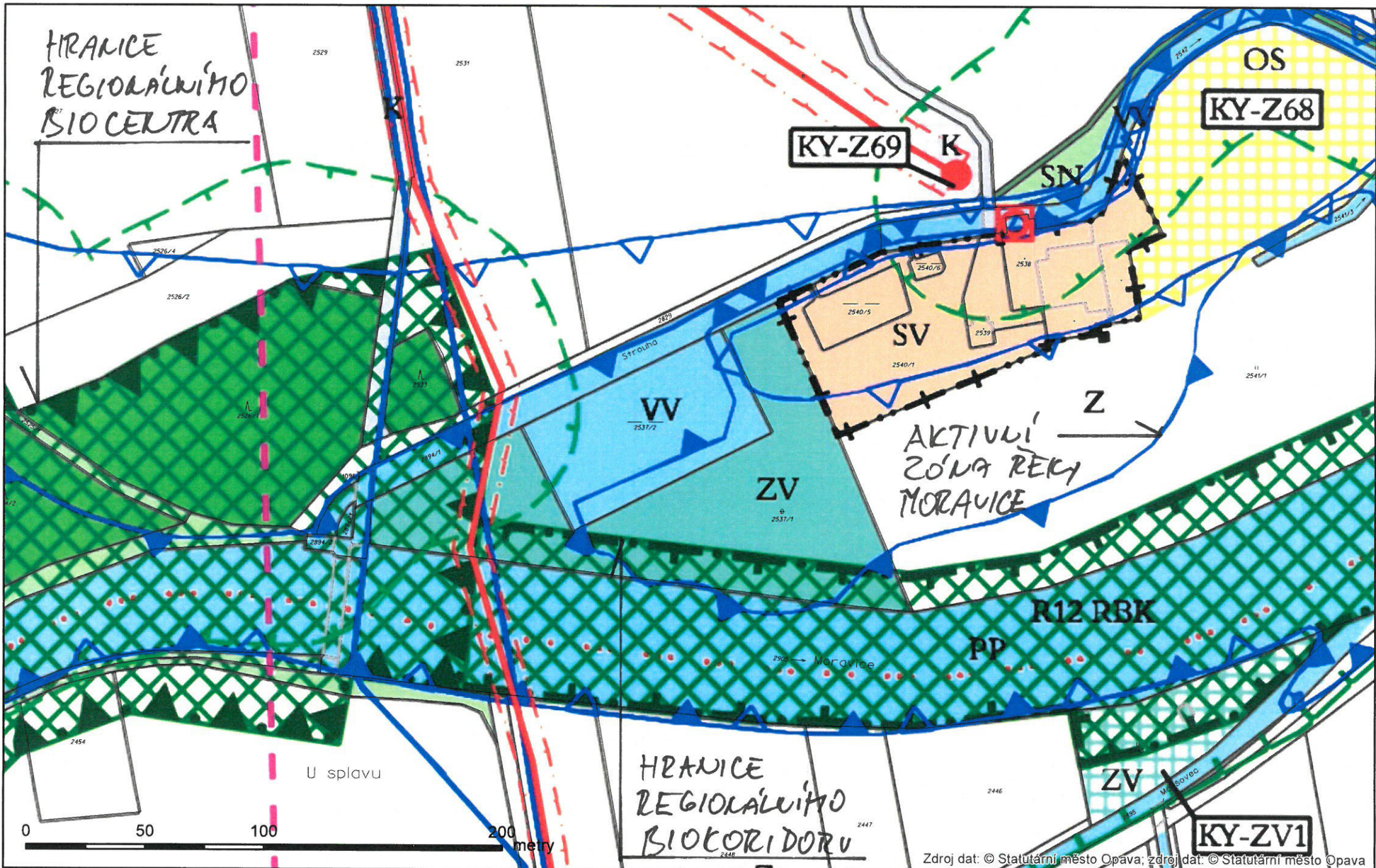
RČ/IČ: 300535

<i>F</i>	<i>Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu</i>
----------	--











975	06	1111
001 číslo	102	101 číslo



Smlouva o zřízení věcného břemene

Oprávněný z věcného břemene:

ČEZ Distribuce, a.s.

se sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1704

IČ : 27232425 DIČ : CZ27232425

bankovní spojení: Komerční banka a.s., číslo účtu : 35-4544580267/0100

zastoupena: Martinou Laškovou, technikem nemovitého majetku, na základě pověření ze dne 1.1.2006

(dále jen „oprávněný“)

a

Povinný z věcného břemene:

Statutární město Opava

se sídlem Opava, Horní náměstí 69, PSČ 746 26

IČ: 00300535

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Opava, č. účtu 19-1842619349/0800, VS 9075000215

zastoupen: Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem

(dále jen „povinný“)

prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a uzavírají podle ust. par. 151n a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění změn a doplňků následující **smlouvu o zřízení věcného břemene**:

1. Povinný je vlastníkem pozemku parc. č. **2537/1 - ostatní plocha**. Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště **Opava**, na listu vlastnictví č. **1388**, obec **Opava**, katastrální území **Kylešovice** (dále také jen „předmětný pozemek“).
2. Povinný touto smlouvou zřizuje ve prospěch oprávněného k části předmětného pozemku vymezeném Geometrickým plánem č. 2366-151/2006, který je nedílnou součástí této smlouvy, věcné břemeno, které spočívá v **umístění podpěry nadzemního vedení VN na pozemku parc.č. 2537/1 k.ú. Kylešovice, křižování pozemku parc.č. 2537/1 k.ú. Kylešovice nadzemním vedením VN 22 kV a omezení této parcely ochranným pásmem venkovního vedení**, dále v právu vstupu a vjezdu na předmětný pozemek v souvislosti s provozem, opravami a údržbou uvedeného energetického zařízení a v omezení provádět v ochranném pásmu venkovního vedení bez souhlasu jeho vlastníka (ČEZ Distribuce, a.s.) zemní práce, zřizovat stavby či umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k venkovnímu vedení nebo by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu.
3. Oprávnění odpovídající výše uvedenému věcnému břemenu se zřizuje na dobu neurčitou a to za jednorázovou finanční náhradu ve výši **5000,- Kč** (slovy: **pěttisíckorunčeských**).

Oprávněný se zavazuje tuto úplatu zaplatit povinnému bezhotovostním převodem na výše uvedený bankovní účet povinného do třiceti dnů od povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

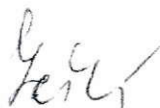
4. Povinný prohlašuje, že předmětný pozemek je bez právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému využívání práv, která vyplývají ze zřízovaného věcného břemene.
5. Povinný bere na vědomí, že zřízením věcného břemene podle této smlouvy je užívání předmětného pozemku omezeno ochranným pásmem nadzemního vedení ve smyslu ustanovení par. 46 zákona č. 458/2000 Sb.
6. Povinný umožní oprávněnému za účelem údržby a oprav nadzemního vedení vstup na předmětný pozemek v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.
7. Oprávněný se zavazuje, že bude při činnostech uvedených v předchozím odstavci smlouvy postupovat obezřetně tak, aby nezpůsobil na majetku povinného žádné škody. Případné škody způsobené těmito činnostmi oprávněný uhradí v souladu s platnou právní úpravou.
8. Změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků po vzájemné dohodě smluvních stran.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a její autentičnost stvrzují svými podpisy.
10. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, každý s platností originálu. Oprávněný obdrží dvě vyhotovení, povinný jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení budou přiložena k návrhu na zápis do katastru nemovitostí.
11. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy usnesením č. 2922/76 RM 06.c. dne 5.9.2006.

V Opavě dne 23 -10- 2006

V Opavě dne 23 -10- 2006

Za oprávněného:

Za povinného:



Martina Lašková
technik nemovitého majetku

Ing. Zbyněk Stanjura
primátor



ČEZ OBSTAVBA, s.r.o.
Teplice B74/E
400 09 Ústí n. L.
IČ 274424



AZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Stávající stav				Nový stav								
Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení vymeř	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
ha	m ²			ha					Dle přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	vyměra dle	Označení
									drůvejs poz. evidenci	ha	m ²	
									2452	1164		
									2456	2952		
									2528	317		
									2529	67		
									2531	435		
									2537/1	1388		
									2591	1400		
									2799	60000		
									2801	60000		
									2829	60000		
									2830	60000		
									2831	1836		
									2894	60000		
									2895	60000		
									2905	179		

Druh věcného břemene Dle smlouvy
 Opravněny Dle smlouvy

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p style="margin: 0;">pro vyznačení věcného břemene</p> <p>Zhotovil Ing. Zdeněk Bambušek - GeoBa Oblouková 24, Opava IČ 12125628</p> <p>Číslo plánu 2366-151/2006</p> <p>Okres Opava</p> <p>Obec Opava</p> <p>Kat. území Kylešovice</p> <p>Mapový list DKM</p> <p><small>Pod způsobu určení vymeř 2-ze souřadnic v S-JTSK 1-jiným číselným způsobem 0-graficky</small></p> <p><small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem</small></p>	<p>Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr</p> <p style="text-align: center;">Ing. Zdeněk Bambušek</p> <p>Dne 31.7.2006 Číslo 137/2006</p> <p><small>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou uroveň geometrického plánu za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost nalezitostí podle právních předpisů</small></p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrďuji</p> <p style="text-align: center;">Ing. Simona Drozdová</p> <p>Dne 8.8.2006 Číslo 1050/2006</p> <p><small>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště</small></p>
--	---	--

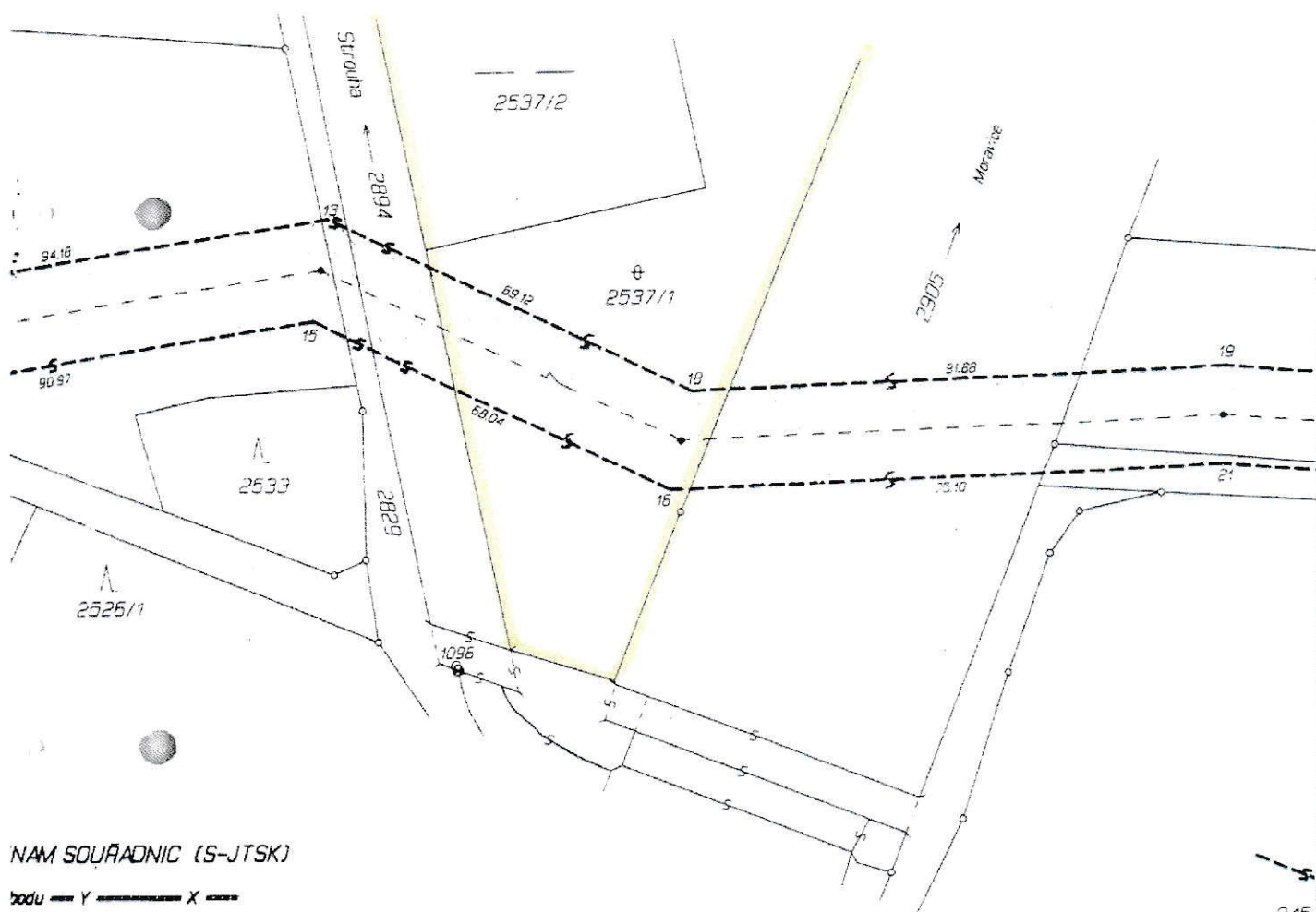
KAZI
SAVADNI STA

2452
2450
2521



Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Opava
Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V. 6. 766. J. 800.6
Vklad práva zepřen v katastru nemovitosti dne 13. 11. 2006
Právní účinky vkladu vznikly dnem 13. 11. 2006. 3

13. 11. 2006
MUDr. Jaroslav Vojtěch
Z. 2006



NAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

body — Y ——— X ———

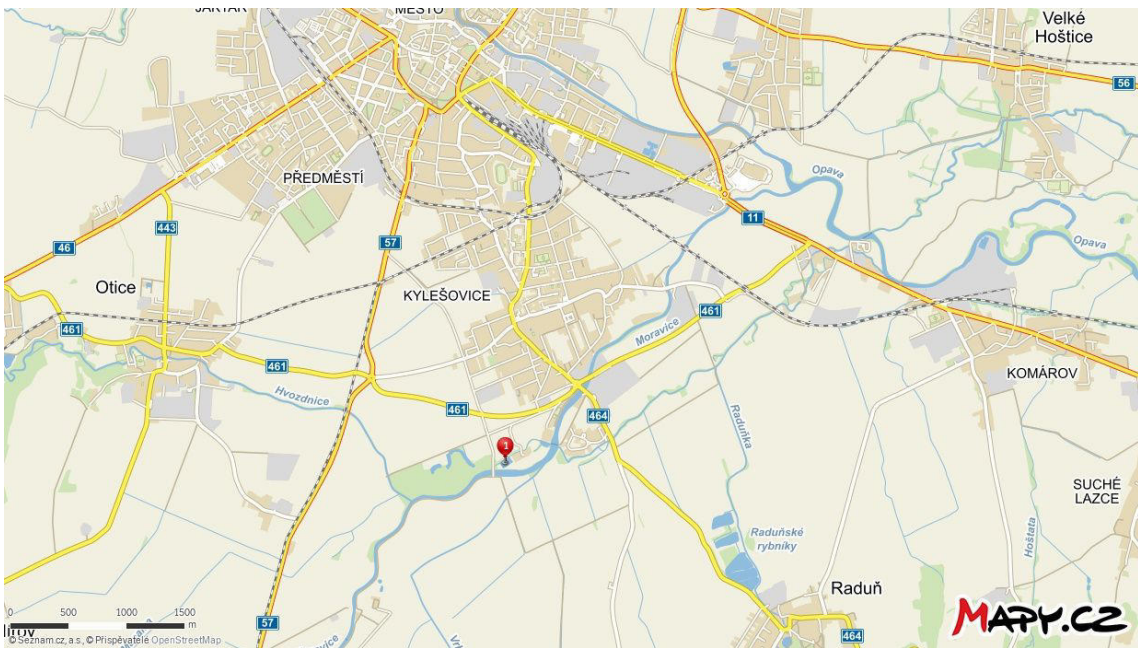
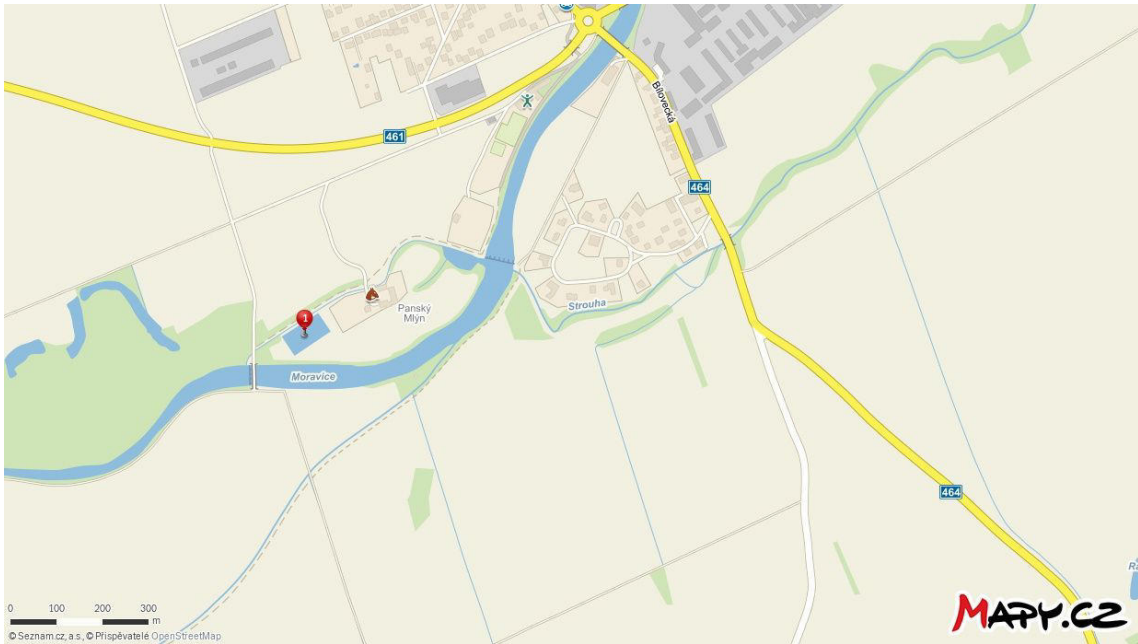
4	496731.37	1091016.20
5	496722.98	1091014.81
6	496713.35	1091020.87
7	496698.44	1091110.55
9	496715.23	1091113.35
0	496702.90	1091188.39
2	496686.47	1091183.58
3	496648.92	1091269.98
5	496566.73	1091271.92
6	496679.97	1091338.57
8	496662.48	1091337.74
9	496636.07	1091425.72
1	496652.64	1091429.69
2	496634.08	1091536.37
4	496616.85	1091536.09
5	496622.90	1091580.98
6	496631.76	1091583.13
7	496640.47	1091583.95



Fotodokumentace



Mapka okolí



ZNALECKÝ POSUDEK č. 2076-015/15

**o obvyklé a administrativní ceně nemovitostí – pozemky č. parc. 2537/1
a č. parc. 2537/2, vše k. ú. Kylešovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro převod vlastnictví.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 20. 2. 2015

Datum místního šetření: 20. 2. 2015

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 24. 2. 2015.

Tento posudek obsahuje 9 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemků č. parc. 2537/1 a č. parc. 2537/2, vše k. ú. Kylešovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský. Jak je zřejmé z objednávky, posudek bude sloužit pro potřebu Magistrátu města Opavy spojenou s plánovaným prodejem oceňovaných pozemků.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky č. parc. 2537/1 a 2537/2
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Kylešovice
Počet obyvatel: 57.931
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1.380,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 20. 2. 2015.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 1388 ze dne 16. 1. 2015.
- Kopie katastrální mapy ze dne 16. 1. 2015.
- Kopie územního plánu ze dne 29. 7. 2014.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23. 10. 2006, právní účinky vkladu práva ke dni 1. 11. 2006.
- Použitá literatura:
 - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2014b).
 - Teorie oceňování nemovitostí (A. Bradáč, CERM Brno, 2009)
 - Oceňování nemovitostí na tržních principech (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 1996)
 - Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 2004)
 - Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, EKOPRESS Praha, 2006)
 - Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil, Oeconomica Praha, 2007)
 - Základy oceňování nemovitostí (D. Dušek, VŠE Praha, 2006)
 - Oceňování podniku (E. Kislíngrová, C. H. Beck Praha, 2001)
 - Metody oceňování podniku (M. Mařík a kol., EKOPRESS Praha)
 - Nemovitosti, oceňování a právní vztahy (A. Bradáč, J. Fiala, Linde Praha, 1996)



5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z výpisu z KN LV č. 1388, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky č. parc. 2537/1 – ost. plocha - neplodná půda o výměře 11.212 m² a č. parc. 2537/2 – vodní plocha - vodní nádrž umělá o výměře 4546 m², vše k. ú. Kylešovice, obec Opava. Oceňované pozemky, situované v Opavě, část obce Kylešovice, se nacházejí na jih od zastavěného území obce, na levém břehu řeky Opavy. Jak je zřejmé z platného územního plánu, pozemky se nacházejí ve funkční ploše RS (Rekreace a sport). Co se týče inženýrských sítí, v místě je možnost napojení na elektřinu.

Na části pozemku č. parc. 2537/1 se nacházejí trvalé porosty – okrasné stromy, jež jsou součástí pozemku a tedy i předmětem tohoto ocenění.

Jak je dále zřejmé z podkladů, na části pozemku č. parc. 2537/1 vázne věcné břemeno nadzemního vedení NN ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.

7. Obsah posudku

1. Ocenění pozemků

- a) Pozemek č. parc. 2537/2
- b) Pozemek č. parc. 2537/1

2. Ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty na č. parc. 2537/1

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

Věcné břemeno na č. parc. 2537/1

B. Posudek I – administrativní cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,658}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v JFC	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP - Bez zástavby	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec - Pouze některé	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - Není dostupná	III	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příklad po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - okraj obce	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,368}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,242}$$

1. Ocenění pozemků

a) Pozemek č. parc. 2537/2

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odstavec 4	1.380,-	0,07 1,00			96,60



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2537/2	4.546,00	- %	96,60	439.143,60
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem						439.143,60

Pozemek č. parc. 2537/2 - zjištěná cena = 439.143,60 Kč

b) Pozemek č. parc. 2537/1

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo vedení NN	II	-0,05
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,658

Index polohy pozemku I_P = 0,368

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,658 * 0,950 * 0,368 = 0,230

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	1.380,-	0,230	0,300	95,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha	2537/1	11.212,00	95,22	1.067.606,64
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1.067.606,64

Pozemek č. parc. 2537/1 - zjištěná cena = 1.067.606,64 Kč



2. Ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty na č. parc. 2537/1

Nelesní porosty: § 44.

olše lepkavá (olše lepkavá)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5.000 \text{ m}^2 * 20,76 \text{ Kč/m}^2$	= 103.800,-
součinitel srovnávací bonity	* 0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 25,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 0,50
olše lepkavá celkem	= 4.865,63 Kč

osika (osika)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5.000 \text{ m}^2 * 20,76 \text{ Kč/m}^2$	= 103.800,-
součinitel srovnávací bonity	* 0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 25,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 0,50
osika celkem	= 1.621,88 Kč

břízy ostatní (břízy ostatní)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 7
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5.000 \text{ m}^2 * 18,07 \text{ Kč/m}^2$	= 90.350,-
součinitel srovnávací bonity	* 0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	* 0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	* 0,50
břízy ostatní celkem	= 705,86 Kč



dub letní (dub letní)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
dub letní celkem	=	6.003,91 Kč

javor klen (javor klen)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
javor klen celkem	=	5.763,75 Kč

lípa srdčitá (lípa srdčitá)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
lípa srdčitá celkem	=	5.763,75 Kč

habr obecný (habr obecný)		
stáří S = 80 roků		
relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5.000 m ² * 30,74 Kč/m ²	=	153.700,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
habr obecný celkem	=	5.763,75 Kč

Trvalé porosty na č. parc. 2537/1 - zjištěná cena = **30.488,53 Kč**



Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

Věcné břemeno na č. parc. 2537/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné - výpočet:

Výměra:	1.020,00 m ²
Jednotková cena:	95,22 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájemného:	4,00 %
Obvyklé nájemné: 1.020,00 m ² * 95,22 Kč/m ² * 4,00 % =	3.884,98 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 3.884,98 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
3.884,98 Kč * 5 let = 19.424,90 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 19.424,90 Kč

C. Rekapitulace administrativní ceny

1. Pozemky	
a) Pozemek č. parc. 2537/2	439.143,60 Kč
b) Pozemek č. parc. 2537/1	1.067.606,60 Kč
1. Pozemky celkem:	1.506.750,20 Kč

2. Trvalé porosty	
Trvalé porosty na č. parc. 2537/1	30.488,50 Kč
2. Trvalé porosty celkem:	30.488,50 Kč

Celkem (bez započtení věcného břemene): **1.537.238,70 Kč**

Věcná břemena

3. Věcná břemena	
Věcné břemeno na č. parc. 2537/1	19.424,90 Kč
Věcná břemena celkem:	19.424,90 Kč

Celkem (po odečtení věcného břemene a zaokrouhlení): **1.517.810,00 Kč**



D. Závěr posudku I

Celková administrativní cena pozemků činí ke dni odhadu:

1.517.810,- Kč

t.j.slovy **jednmiliónpětsetšedesát a osm setdeset** korunčeských

E. Posudek II – obvyklá cena

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu. S obdobnými pozemky se obchoduje velmi sporadicky, v realitní inzerci se téměř nevyskytují. Vzhledem k velmi specifickému charakteru oceňovaných pozemků lze předpokládat, že se jejich obvyklá cena bude pravděpodobně pohybovat okolo výše uvedené ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu (po zaokrouhlení).

F. Závěr posudku II

Celková obvyklá cena pozemků činí ke dni odhadu:

1.500.000,- Kč

t.j. slovy **jednmiliónpětsettisíc** korunčeských

V Opavě, dne 24. 2. 2015.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2076-015/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2076-015/15.









115d - 1

3.











