

SPISOVÁ ZN.: 3832/2016/MMI

Věc: Výkup pozemku parc.č. 467/1 – orná půda o výměře 52539m², katastrální území Vávrovice

Předmět a důvod výkupu: Jedná se o výkup pozemku ve vlastnictví pana [REDAKCE] [REDAKCE] parc.č. 467/1 – orná půda o výměře 52 539m², katastrální území Vávrovice. Předmětný pozemek je v současné době užíván k zemědělským účelům. Dle platného územního plánu se nachází v lokalitě PP – podnikatelské aktivity.

Důvodem pro výkup předmětného pozemku je zájem města realizovat průmyslovou zónu v určeném území. Pozemek je v dané lokalitě strategický svou velikostí, umístěním a majetkovou skladbou celé oblasti (město zde vlastní značnou část pozemků, OMM projednal se všemi ostatními vlastníky pozemků v dané lokalitě možnosti prodeje (směny) a je zřejmé, že pokud SMO předmětný pozemek získá do svého vlastnictví, pak budeme mít velmi dobrou pozici pro získání zbývajících menších pozemků tak, aby mohla být celá oblast majetkově připravena pro vybudování průmyslové zóny). Dle údajů z územní studie proveditelnosti je pozemek a celá oblast vhodná pro zřízení průmyslové zóny také pro snadné zakládání staveb, dobrou možnost dopravního napojení, možné zřízení inženýrských sítí, etc. Tato oblast rovněž není zatížena ochrannými pásmy a dalšími pozemkovými omezením (ochranné pásmo ZD Hraničář, vybudování obchvatu), jak tomu je u dalších uvažovaných lokalit.

Textace návrhu smlouvy je projednána s druhou smluvní stranou, kupní cena je dohodnuta o cca 1.140.000,- Kč níže, než je cena stanovená znaleckým posudkem. Na předmětný pozemek je uzavřena současným vlastníkem Smlouva o zemědělském pachtu se Zemědělským družstvem Hraničář Loděnice.

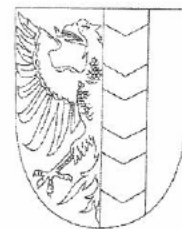
Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: OHA souhlasí s výkupem pozemku

Cena: kupní cena 14 710 920,00 Kč tj. 280,00 Kč/m² (cena dohodou)
cena dle znaleckého posudku 15 850 820,00 Kč tj. 300,00 Kč/m²

RMO:

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



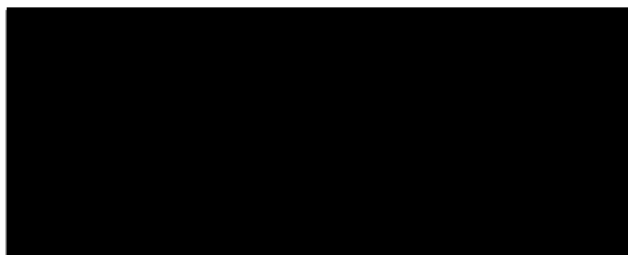
MMOPP00FBEH5

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 382/69, PSČ: 746 26
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 27-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Prodávající:
Datum narození:
Bytem:
Číslo účtu:
e-mailová adresa:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 467/1** o výměře 52539 m², orná půda, zapsaného na listu vlastnictví č. 690 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Vávrovice, obec Opava, okres Opava** (dále také jen „předmětný pozemek“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dohodou a činí **14.710.920,- Kč (slovy: čtrnáct miliónů sedm set deset tisíc devět set dvacet korun českých, tj. 280 Kč/ m²).**
2. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu do 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k předmětnému pozemku katastrálním úřadem, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet kupujícího uvedený v čl. I. této smlouvy, nejpozději však do 60 dnů od právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících ze smlouvy o zemědělském pachtu ze dne 30. 12. 2014 uzavřené mezi prodávajícím a Zemědělským družstvem Hraničář, Loděnice, IČ: 00148512, se sídlem Loděnice 50, 747 74 Holasovice.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcnoprávních 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 každá smluvní strana obdrží dvě 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 bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 16

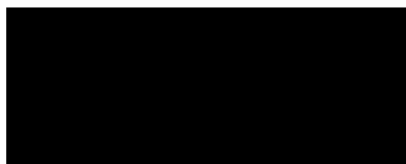
V Opavě dne

V Opavě dne

Za kupujícího:

Prodávající:

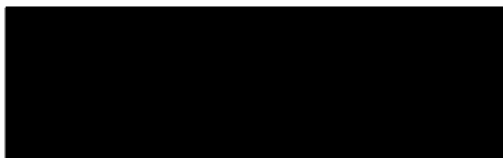
Ing. Radim Křupala



SMLOUVA O ZEMĚDĚLSKÉM PACHTU,

uzavřená dle ust. § 2332 a násl. (zejména § 2345 až § 2348)

zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:



(jako propachtovatel (propachtovatelé) na straně jedné)

a

**Zemědělské družstvo Hraničář Loděnice,
se sídlem Loděnice 50, 747 74 Holasovice, IČ 00148512,
zastoupené**

**p. Ing. Břetislavem Hrbáčem, předsedou představenstva a
p. Ing. Václavem Agelem, místopředsedou představenstva
(jako pachtýř na straně druhé)**

t a k t o:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je propachtování zemědělských pozemků propachtovatelem, který je jejich výlučným vlastníkem (propachtovateli, kteří je mají v podílovém spoluvlastnictví) pachtýři k jeho dočasnému užívání a požívání.
2. Pozemky, které tvoří předmět zemědělského pachtu podle této smlouvy, jsou specifikovány v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Propachtovatel přenechává (propachtovatelé přenechávají) touto smlouvou pozemky do pachtu pachtýři a pachtýř pozemky do zemědělského pachtu přijímá. Účelem provozování pachtu je podnikatelská činnost pachtýře, tj. zemědělská výroba.

II.

Doba trvání pachtu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2015.
2. Bylo ujednáno, že tento smluvní vztah lze ukončit:
 - písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany i bez uvedení důvodů. Výpověď musí být písemná a je nutno ji zaslat druhé straně na její známou adresu doporučeným dopisem. Výpovědní doba činí 10 let a počíná běžet k 1. říjnu příslušného roku za předpokladu, že výpověď byla doručena druhé straně nejpozději 1 měsíc před výše uvedeným datem.
3. Je-li propachtovatel členem družstva, je - z titulu povinnosti člena družstva dle stanov - oprávněn dát výpověď teprve po ukončení svého členství v družstvu.

K zániku pachtu kteréhokoliv z propachtovaných pozemků může dojít rovněž na základě dohody obou smluvních stran. Za situace, kdy po dohodě účastníků, dojde tak ke zkrácení délky výpovědní lhůty pro účel:

 - výstavby rodinného domu vlastníka nebo příbuzné osoby v řadě přímé, do výměry 1000 m², se propachtovatel zavazuje (se propachtovatelé zavazují) uhradit pachtýři částku 1,00 Kč/m²

za každý rok, o který bude výpovědní lhůta zkrácena. U výměry přesahující 1000 m² se propachtovatel zavazuje (se propachtovatelé zavazují) uhradit částku 2,00 Kč/m² za každý rok, o který bude výpovědní lhůta zkrácena.

- v ostatních případech (pro výstavbu jiného charakteru) se propachtovatel zavazuje (se propachtovatelé zavazují) uhradit částku 3,00 Kč/m² za každý rok, o který bude výpovědní lhůta zkrácena.

Dohoda o ukončení pachtu blíže určeného pozemku (pozemků) bude uzavřena až po úhradě částky vypočtené shora uvedeným způsobem. K úhradě dané částky vyzve pachtýř propachtovatele písemně. Za situace, kdy propachtovatel (propachtovatelé) příslušnou částku, uvedenou ve výzvě pachtýře, neuhradí, není pachtýř povinen dohodu o ukončení pachtu uzavřít.

III.

Pachtovné

1. Pachtýř se zavazuje platit propachtovateli (propachtovatelům) smluvní roční pachtovné za pozemky uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást smlouvy.

2. Pachtovné bude hrazeno ročně pozadu se splatností vždy do 31. 12. kalendářního roku, za který pachtovné náleží, a to převodem na bankovní účet propachtovatele (propachtovatelů), který písemně označí pachtýři. V případě, že propachtovatel (propachtovatelé) pro tento účel pachtýři bankovní účet neurčí, má se za to, že souhlasí s platbou formou poštovní poukázky.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř se zavazuje:

- pečovat o propachtované pozemky s péčí řádného hospodáře, tj. užívat a požívat pozemky řádně a v souladu s účelem této smlouvy,
- umísťovat movité věci a oplocovat předmět pachtu jen se souhlasem propachtovatele (propachtovatelů),
- při skončení této smlouvy předat pozemky propachtovateli (propachtovatelům) ve stejné kultuře, v jaké byly propachtovány, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Pachtýř má právo:

- užívat a požívat pozemky pro potřebu zemědělské výroby,
- po písemném souhlasu propachtovatele (propachtovatelů) změnit hospodářské určení pozemků nebo způsob jejich užívání či požívání,
- propachtovat pozemky dočasně k užívání a požívání jinému.

3. Propachtovatel se zavazuje (propachtovatelé se zavazují):

- umožnit pachtýři nerušený výkon pachtu v souladu s touto smlouvou a v souladu s příslušnými právními předpisy,
- v případě změny v osobě propachtovatele (propachtovatelů) informovat o této změně pachtýře,
- seznámit nabyvatele vlastnických práv k pozemkům, které jsou předmětem pachtu, s existencí a obsahem této smlouvy,
- v případě prodeje propachtovaných pozemků učinit nabídku k jejich odkoupení nejprve pachtýři. Nabídka musí být učiněna v písemné formě a musí obsahovat podmínky, za kterých jsou pozemky nabízeny ke koupi pachtýři. Toto předkupní právo pachtýři zaniká neakceptováním nabídky, resp. marným uplynutím 30 dnů od doručení nabídky pachtýři,
- řešit případný požadavek na přejezd po předmětu pachtu, vznesený ze strany třetího subjektu, vždy v součinnosti s pachtýřem. V této souvislosti bere na vědomí, že pokud by bez součinnosti s pachtýřem souhlas s přejezdem po předmětu pachtu udělil, zavazuje se k náhradě škody, která by v důsledku realizovaného přejezdu po předmětu pachtu pachtýři vznikla.

4. Propachtovatel má právo (propachtovatelé mají právo):

- požadovat umožnění kontroly stavu propachtovaných pozemků za přítomnosti pověřeného zástupce pachtýře,

- při ukončení pachtu požadovat informaci o stavu pozemků ve vztahu k jejich vyhnojení, použití ochranných chemických prostředků za poslední 2 roky.

5. Propachtovatel (propachtovatelé) souhlasí s tím, aby pachtýř dle vlastního uvážení a na vlastní náklady podal ve smyslu ustanovení § 2333 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, návrh na zápis pachtovního práva do katastru nemovitostí.

V.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že v případě, kdy propachtované pozemky budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, se dnem, kdy podle zvláštního předpisu zaniká dosavadní pachtovní vztah k propachtovaným pozemkům dle této smlouvy, stávají předmětem pachtu podle této smlouvy pozemky, které propachtovateli (propachtovatelům) zůstaly ve vlastnictví nebo které nabyl do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav.

2. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.

VI.

Všeobecná, závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, změny musí být podepsány oběma smluvními stranami.

3. V ostatním se tento smluvní vztah řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech paré, z nichž propachtovatel (propachtovatelé) obdrží jedno (po jednom) vyhotovení, pachtýř obdrží dvě vyhotovení.

5. Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva ze dne 30.12.2009, včetně všech jejích změn a dodatků.

6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím zněním, když smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojí své podpisy.

V Loděnici dne 30.12.2014

Zemědělské družstvo Hraničář Loděnice
Loděnice 50, 747 74 Holasovice
Krajský soud v Ostravě, odd. DXXIV, vl. 1123
IČ: 00148512, DIČ: CZ00148512 12

Příloha č. 1

k Smlouvě o zemědělském pachtu ze dne 30.12.2014, kterou uzavřeli:


(jako propachtovatel (propachtovatelé) na straně jedné)

a

Zemědělské družstvo Hraničář Loděnice,
se sídlem Loděnice 50, 747 74 Holasovice, IČ 00148512,
zastoupené
p. Ing. Břetislavem Hrbáčem, předsedou představenstva a
p. Ing. Václavem Agelem, místopředsedou představenstva
(jako pachtýř na straně druhé)

Předmět zemědělského pachtu tvoří následující pozemky:

Katastr: Vávrovice, LV: 690

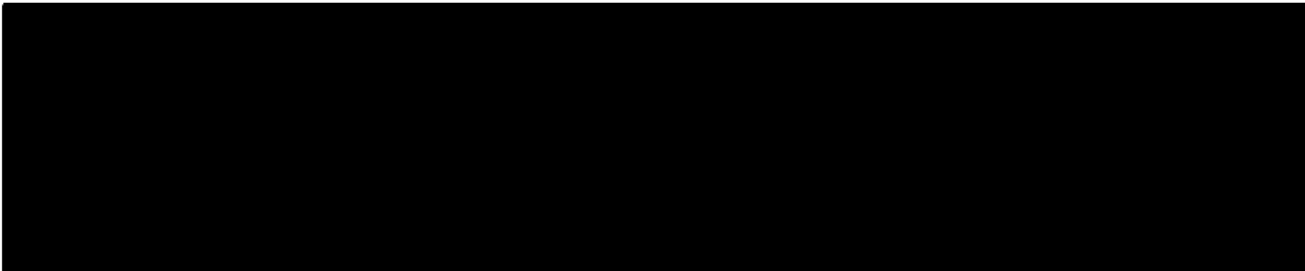
| Typ parcely | Parcelní číslo | Výměra (m ²) | Kultura | Neužívaná část parcely (m ²) | Pachtovné (Kč) | Poznámka |
|-------------|----------------|--------------------------|---------|--|----------------|----------|
| PZE PK poz. | 467/1 | 52539 | | | 17 285 Kč | |

Pozn.: PKN poz. - parcela katastru nemovitostí
PZE PK poz. - parcela zjednodušené evidence, původ parcely Pozemkový katastr
PZE GP poz. - parcela zjednodušené evidence, původ parcely Grafický příděl

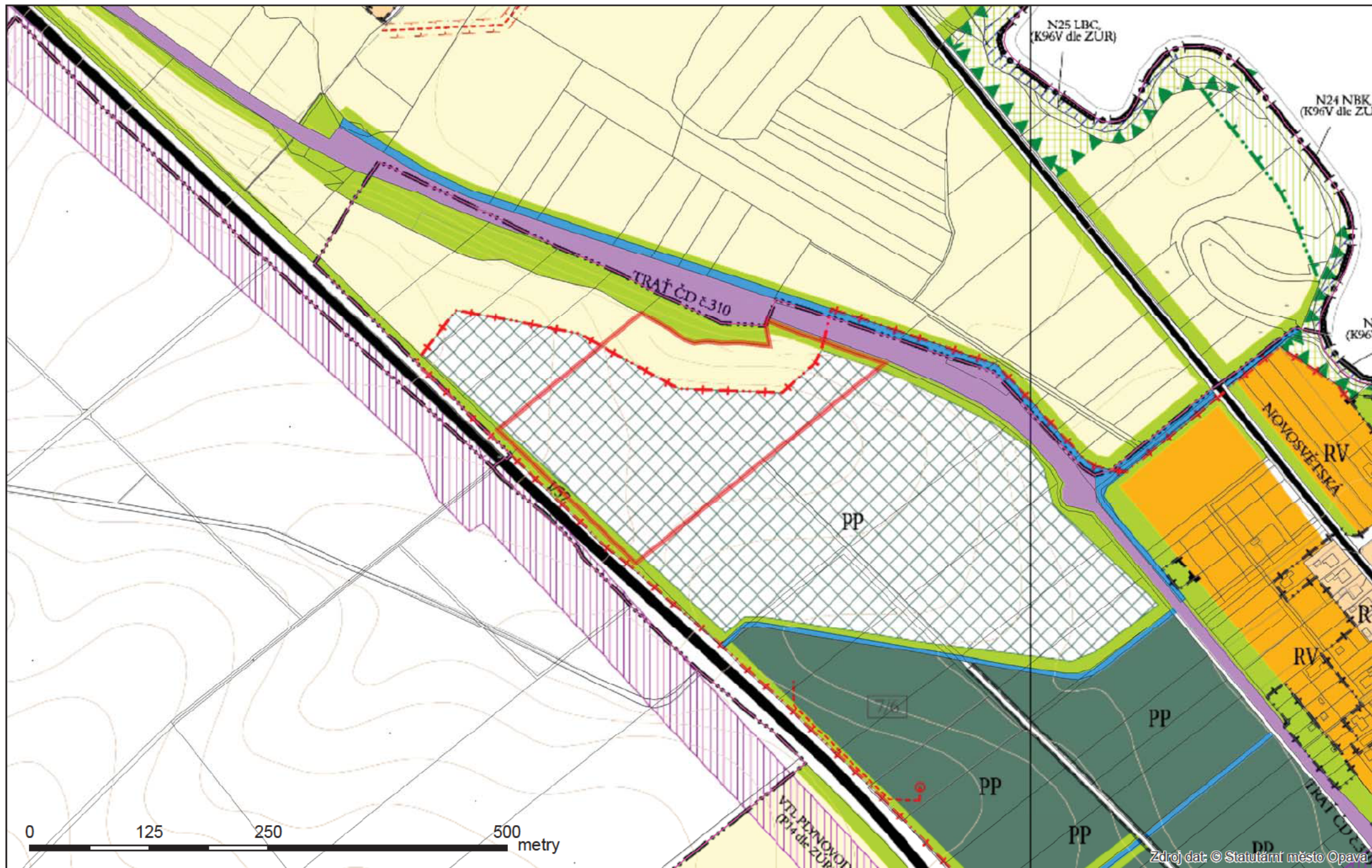
Celková propachtovaná výměra pozemků činí: 5.2539 ha.

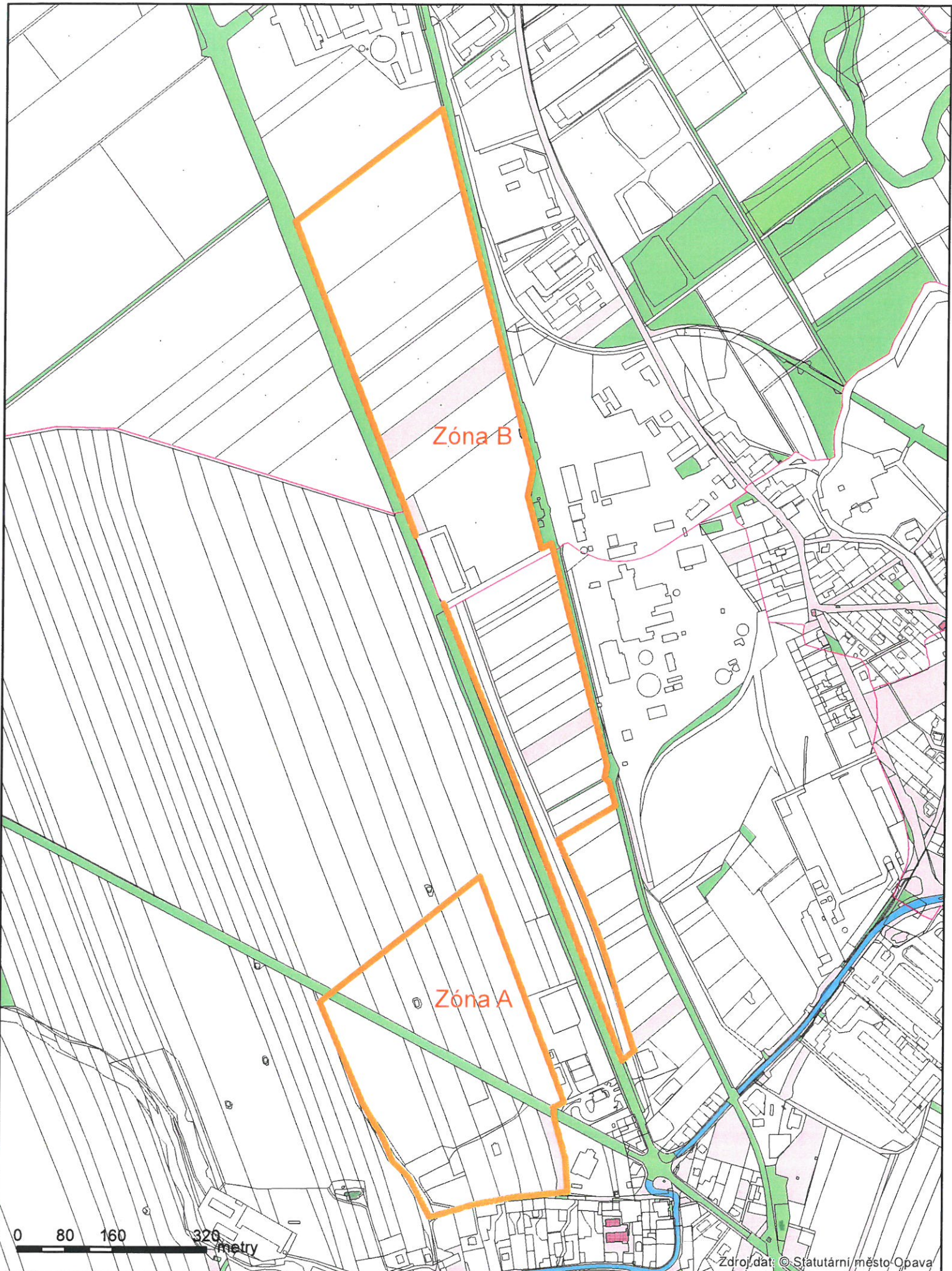
Celková výše pachtovného činí: 17 285 Kč, ročně.

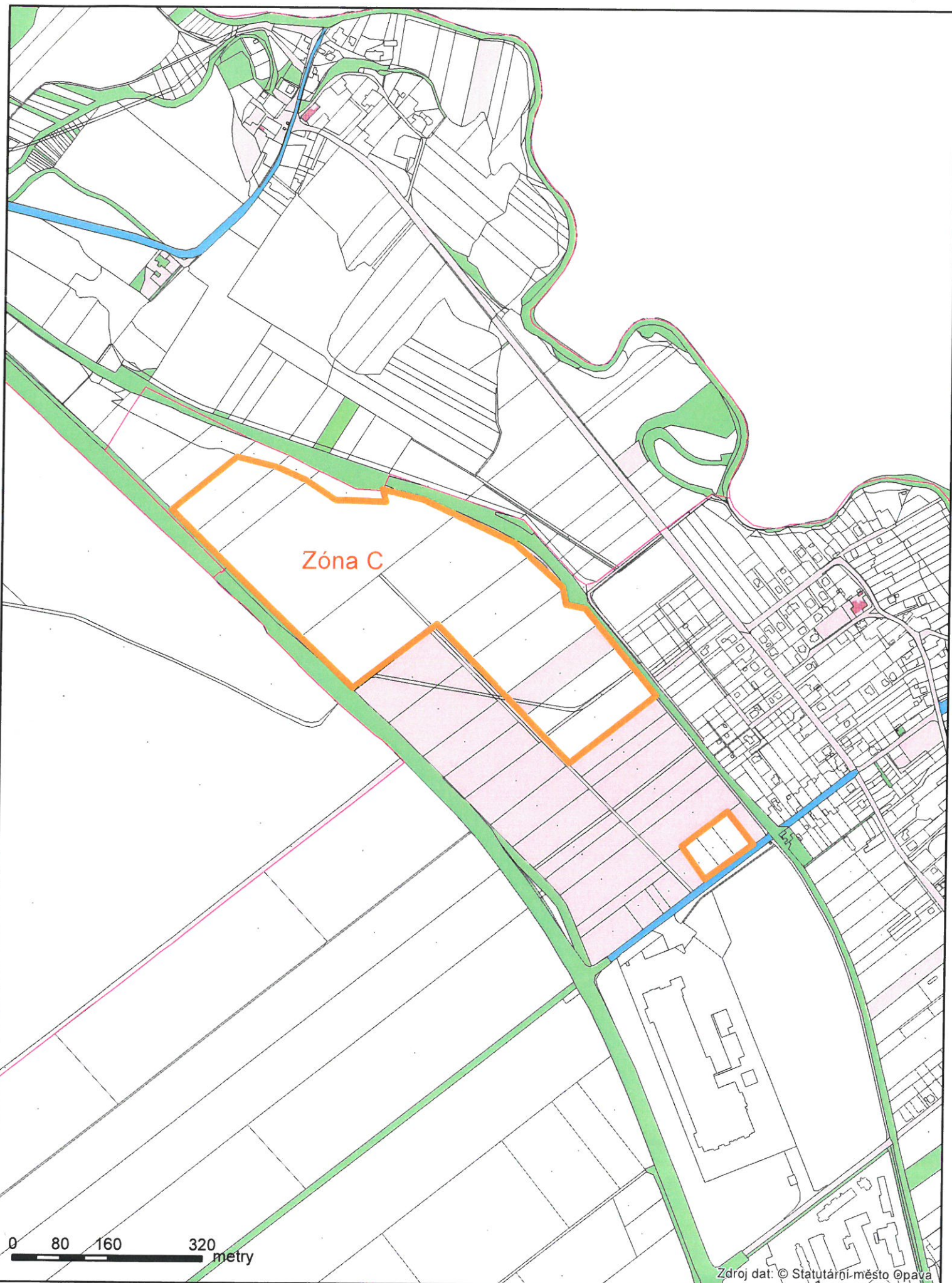
V Loděnici dne 30.12.2014


Zemědělské družstvo Hraničář Loděnice
Loděnice 50, 747 74 Holasovice
Krajský soud v Ostravě, odd. DrXIV, vl. 1123
IČ: 00148512, DIČ: CZ00148512 12









0 80 160 320 metry

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 386-17/16

o ceně administrativní a obecné (tržní) p.č. 467/1 v k.ú. Vávrovice, obci Opava, kraj Moravskoslezský

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 26 Opava
IČ: 003 00 035

Účel znaleckého posudku: prodej nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 26.10.2016 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran 13 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 26.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení administrativní a obvyklé (tržní) ceny pozemku p.č. 467/1, k. ú. Vávrovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek p.č.467/1 |
| Adresa předmětu ocenění: | Opava-Vávrovice |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Opava |
| Obec: | Opava |
| Katastrální území: | Vávrovice |
| Počet obyvatel: | 57 772 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z KN LV č. 690 ze 26.10.2016
- Snímek katastrální mapy
- Kopie územního plánu ze dne 26.10.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: [REDAKCE], vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 467/1 je vedený v KN pro k. ú. Vávrovice, obec Opava jako orná půda. Výměra pozemku je 52 539 m². Pozemek je situovaný v západní, okrajové části města, mezi silnicí I/57 Opava – Krnov a železniční tratí Opava – Krnov. Pozemek je v současnosti využíván k zemědělským účelům.

Inženýrské sítě nejsou na pozemek přivedeny a nejsou v dosahu pozemku.

Dle platného územního plánu města se oceňovaný pozemek nachází v zóně ploch pro průmysl. Přes pozemek vede hranice zastavitelného území obce čímž je omezena zastavitelnost pozemku. Nezastavitelná část pozemku je odhadnuta na cca 20% plochy. Přesné vymezení např. geometrickým zaměřením není k dispozici. Malá část pozemku je pak vedena v ÚP jako veřejná zeleň. Pozemek se nachází mimo záplavové území.

Na oceňovaném pozemku nejsou žádné stavby a vedení inženýrských sítí. Pozemek není zatížen věcnými břemeny. V severovýchodní části sousedí pozemek s železniční tratí a je omezen ochranným pásmem železnice. Vzhledem k tomu, že tato část pozemku je z velké části za hranicí zastavitelného území obce, nebude toto při ocenění zohledněno.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění administrativní cenou

Pozemek p.č. 467/1 k.ú. Vávrovice

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

Pozemek p.č. 467/1 k.ú. Vávrovice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění administrativní cenou

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,40 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty | III | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci | III | -0,10 |
| 4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti | I | -0,05 |
| 6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha | III | 0,05 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,360}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,360}$$

1.1. Pozemek p.č. 467/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,360$

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo - ochr.pásmo železnice bez vlivu na využitelnost pozemku | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - omezená zastavitelnost pozemku | I | -0,05 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,360 = \mathbf{0,342}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 | 1 380,- | 0,342 | 0,300 | 141,59 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 | orná půda | 467/1 | 52 539,00 | 141,59 | 7 438 997,01 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 52 539,00 | | 7 438 997,01 |

Pozemek p.č. 467/1 - zjištěná administrativní cena = 7 438 997,01 Kč

2. Ocenění pozemků (obvyklou) tržní cenou

Metodika



Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti - pozemky v okrese Opava určené k zastavění komerčními stavbami pro průmysl. Nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem podle lokality, kvality nabídky a podle kvality příslušenství. Koeficienty pro oceňovaný pozemek byly stanoveny v hodnotě 1,0.

Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji.

Z takto upravených cen srovnávaných pozemků byla vypočtena průměrná cena za 1m².

2.1. Pozemek p.č. 467/1

Přehled porovnávaných nemovitostí

| | |
|---|---|
|  | <p>A) Opava-Jaktař, 45 387 m² 770,- Kč/m²</p> <p>pro průmysl, inž. sítě na pozemku, v prům. zóně</p> |
|  | <p>B) Dolní Benešov, 56 800 m² 270,- Kč/m²</p> <p>Pole pro výstavbu, bez inž. sítí, okraj obce</p> |



C) Markvartovice, 22 470 m²
209,- Kč/m²

Pro lehký průmysl, el. a voda na pozemku, oplocen

Porovnání cen

| č. | nemovitost | výměra (m ²) | cena/m ² z inzerce | cena/m ² z inzerce upravená | koef. lokality | koef. hodnocení nabídky | koef. hodnocení příslušenství | předpokl.dosaž.cena za m ² |
|----|---------------|--------------------------|-------------------------------|--|----------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| A | Jaktař | 45387 | 770,00 Kč | 654,50 Kč | 1,10 | 1,40 | 1,30 | 326,92 Kč |
| B | D. Benešov | 56800 | 270,00 Kč | 229,50 Kč | 0,90 | 0,80 | 1,10 | 289,77 Kč |
| C | Markvartovice | 22470 | 209,00 Kč | 177,65 Kč | 0,70 | 0,80 | 1,10 | 288,39 Kč |

Průměrná cena za 1m²

$(326,92 + 289,77 + 288,39) / 3 =$
Kč/m²

301,70

Cena pozemku

$52\,539\text{ m}^2 \times 301,70\text{ Kč/m}^2 =$

15 850 817,73Kč

**Pozemek p.č.467/1 – stanovená obvyklá (tržní) cena
Kč**

15 850 817,73

C. REKAPITULACE

1. Ocenění administrativní cenou

1.1. Pozemek p.č. 467/1

Zjištěná administrativní cena

7 438 997,01 Kč

**Výsledná administrativní cena pozemku p.č. 467/1
po zaokrouhlení dle §50**

7 439 000,00 Kč

Slovy: sedmmilionůčtyřistatřicetdevěttisíc korun českých

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

2.1. Pozemek p.č. 467/1

Stanovená obvyklá (tržní) cena

15 850 817,73 Kč

**Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemku p.č. 467/1
po zaokrouhlení dle §50**

15 850 820,00 Kč

Slovy: patnáctmilionůosmsetpadesáttisíc osmsetdvacet korun českých

V Opavě 26.10.2016

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

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 386-17/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201618.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran |
|--|-------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 690 | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Územní plán | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |