

Věc: Směna pozemku parc.č. 490/4 – orná půda, katastrální území Vávrovice, části pozemku parc.č. 935/34 – orná půda, pozemku parc.č. 710/13 orná půda, pozemku parc.č. 710/16 – orná půda, katastrální území Komárov u Opavy

Předmět a důvod směny: Jedná se o směnu pozemků za účelem získání pozemku ve vlastnictví pana [REDAKCE] parc.č. 490/4 – orná půda o výměře 20397m², katastrální území Vávrovice. Ze strany SMO je předmětem směny část pozemku parc.č. 935/34 – orná půda, pozemek parc.č. 710/13 orná půda, pozemek parc.č. 710/16 – orná půda, vše katastrální území Komárov u Opavy.

Předmětné pozemky je v současné době užívány k zemědělským účelům.

Důvodem směny pozemků je zájem města realizovat průmyslovou zónu v určeném území katastrální území Vávrovice, dle platného územního plánu v lokalitě PP – podnikatelské aktivity. Směňovaný pozemek parc.č. 490/4 – orná půda 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 omezeními (ochranné pásmo ZD Hraničář, vybudování obchvatu), jak tomu je u dalších uvažovaných lokalit.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: OHA souhlasí se směnou pozemků v rozsahu dle zákresu

Cena: doplatek ceny 3 200 000,00 Kč
(Cena pozemků ve vlastnictví SMO dle ZP činní 1 536 860,00 Kč
cena pozemku ve vlastnictví [REDAKCE] dle ZP činní 6 654 730,00 Kč)

RMO: na svém zasedání dne 12.4.2017 pod č.us. 2099/59 RM 17 bod 4. písm. d) schvaluje záměr směny části pozemku parc.č. 935/34 – orná půda, pozemku parc.č. 710/13 – orná půda, pozemku parc.č. 710/16 – orná půda, k.ú. Komárov u Opavy ve vlastnictví SMO za pozemek parc.č. 490/4 – orná půda, k.ú. Vávrovice ve vlastnictví Ing. P. P., dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy

Zveřejněno: v období od 4.5.2017 do 22.5.2017 pod poř.č. 266/17

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami

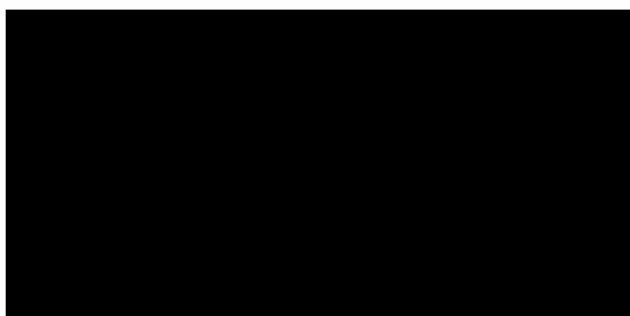


SMĚNNÁ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Na straně jedné: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **27-1842619349/0800, v. s. 9007105833**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

Na straně druhé:
Datum narození:
Bytem:
Číslo účtu:
Bankovní spojení:
ID datové schránky:



Článek II. Úvodní ustanovení

1. **Statutární město Opava** je vlastníkem **pozemku parc. č. 710/13**, orná půda (dále také jen „**pozemek parc. č. 710/13**“), **pozemku parc. č. 710/16**, orná půda (dále také jen „**pozemek parc. č. 710/16**“), a **pozemku parc. č. 935/34**, orná půda (dále také jen „**pozemek parc. č. 935/34**“), zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 503, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Komárov u Opavy**, obec Opava, okres Opava.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 1226-5026/2017 ze dne 30. 3. 2017, vyhotoveným společností GEOPA s.r.o., se sídlem Horní náměstí 55, 746 01 Opava, a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, dne 4. 4. 2017, pod č. PGP-538/2017-806, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**geometrický plán**“) byla z výše uvedeného pozemku parc. č. 935/34 oddělena **část tohoto pozemku označená novým parc. č. 935/55**, o výměře 50543 m², ležící v katastrálním území **Komárov u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 935/55**“).
3. **[REDACTED]** je vlastníkem **pozemku parc. č. 490/4**, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 738, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Vávrovce**, obec Opava, okres Opava (dále také jen „**pozemek parc. č. 490/4**“).

Článek III. Předmět směny

Smluvní strany se dohodly na níže popsané směně pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy:

1. Statutární město Opava převádí do vlastnictví [REDAKCE] pozemek parc. č. 710/13 (o výměře 9444 m²), pozemek parc. č. 710/16 (o výměře 16856 m²) a pozemek parc. č. 935/55 (o výměře 50543 m²) a Ing. [REDAKCE] uvedené pozemky do svého vlastnictví přijímá.
2. [REDAKCE] převádí do vlastnictví Statutárního města Opavy pozemek parc. č. 490/4 (o výměře 20397 m²) a Statutární město Opava uvedený pozemek do svého vlastnictví přijímá.
3. Statutární město Opava směňuje pozemky parc. č. 710/13, parc. č. 710/16 a parc. č. 935/55 o celkové rozloze 76843 m², které si cení na hodnotu 1.536.860,- Kč. Směna pozemků je dle § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Statutární město Opava čestně prohlašuje, že směňované pozemky o celkové rozloze 76843 m² splňují podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 1 zákona o DPH. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.
4. [REDAKCE] směňuje pozemek parc. č. 490/4 o celkové rozloze 20397 m², který si cení na hodnotu 6.654.730,- Kč.

Článek IV. Další ujednání

1. Statutární město Opava a [REDAKCE] se dohodli na následujícím finančním vypořádání za směnu nemovitých věcí dle této smlouvy. Statutární město Opava uhradí [REDAKCE] částku 3.200.000,- Kč (slovy: tři milióny dvě stě tisíc korun českých). Tuto částku Statutární město Opava uhradí [REDAKCE] do 15 dnů ode dne, kdy bude Statutárnímu městu Opava doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva pro Statutární město Opava k pozemku parc. č. 490/4 do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet [REDAKCE] uvedený v článku I. této smlouvy.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto dohodnuté finanční vypořádání za směnu pozemků dle této smlouvy za korektní a oboustranně vyvážené a že zaplacením částky 3.200.000,- Kč jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s finančním vypořádáním definitivně vyrovnány a žádná smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé straně cokoli požadovat.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv ke směňovaným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv. Správní poplatek za vklad práv do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Opava.
2. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnických práv ke směňovaným pozemkům pro smluvní strany dle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít tuto smlouvu 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 VI. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že na převáděných pozemcích neváznou žádná věcná ani obligační práva a závazky, vyjma závazků vyplývajících z Nájemní smlouvy (PID: MMOPP00FMU7G), uzavřené mezi Statutárním městem Opavou jako pronajímatelem a společností ZEMĚDĚLSKÁ a.s. Opava-Kylešovice, se sídlem Bílovecká 1162/167, Kylešovice, 747 06 Opava, IČ: 25345401, jako nájemcem dne 3. 8. 2004, týkající se pozemku parc. č. 710/13, pozemku parc. č. 710/16 a pozemku parc. č. 935/34 (resp. pozemku parc. č. 935/55), v k. ú. Komárov u Opavy.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící směně pozemků dle této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem převáděných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Daňové povinnosti vyplývající z této smlouvy smluvní strany splní dle platných právních předpisů.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Uzavřením této smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž Statutární město Opava obdrží dvě vyhotovení, [REDAKCE] obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnických práv k převáděným pozemkům dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
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 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.
6. Záměr Statutárního města Opavy směniti výše uvedené pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 4. 5. 2017 do 22. 5. 2017 pod pořadovým číslem 266/17.
7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 17, odst. písm.

V Opavě dne

V Opavě dne

Za Statutární město Opavu

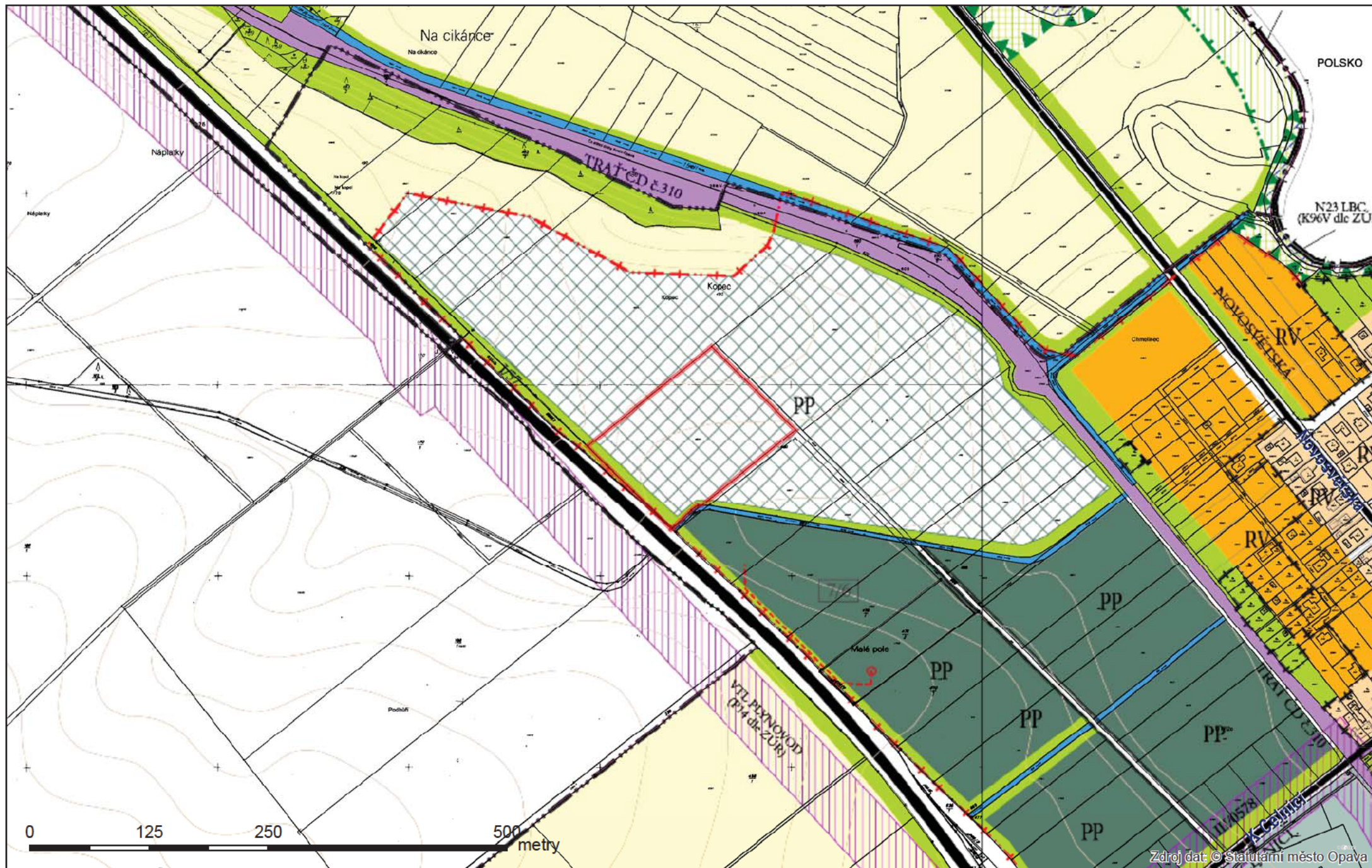
Ing. Radim Křupala
primátor

[REDAKCE]



0 125 250 500 metry

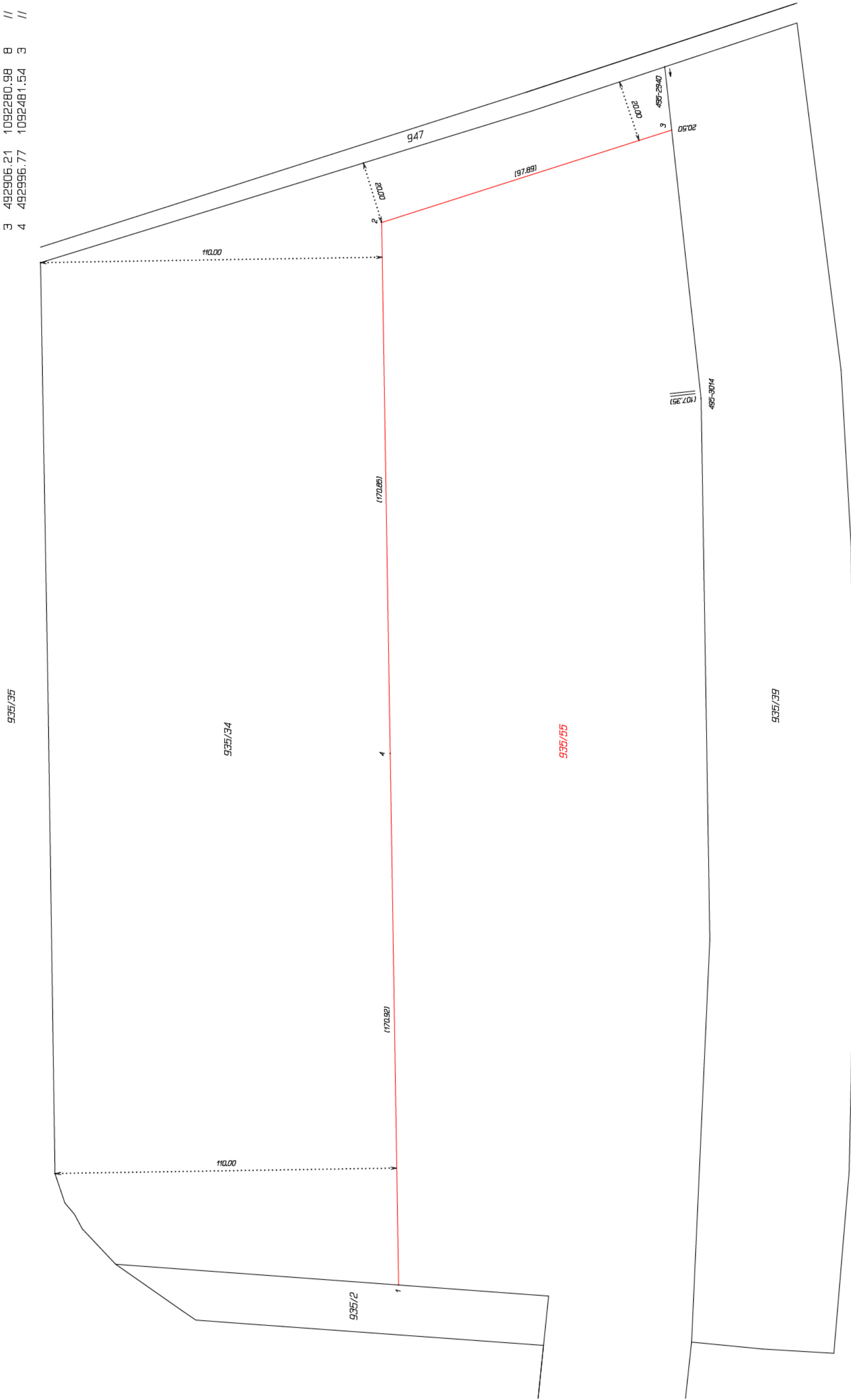
Zdroj dat: © Statutární město Opava; "Podkladová data © ČÚZK"





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

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Komárov u Opavy (711845)				
495-2940	492908.44	1092260.66	8	kdl.-ohroženo zem.dinn.
495-3014	492896.74	1092367.37	8	//
1	492994.05	1092652.44	4	//
2	492999.48	1092310.71	3	//
3	492906.21	1092280.98	8	//
4	492996.77	1092481.54	3	//



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²		
935 / 34	8	97	89	orná p.	935 / 34	3	92	46	orná p.							
					935 / 55	5	05	43	orná p.	0	935 / 34		503	5	05	43
	8	97	89			8	97	89								

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

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
935 / 34		54300	1	72	82	935 / 55	54300	3	00	60	
		54400	2	19	64			54400	61	90	
			3	92	46			54811	1	42	
						54851				30	
								5	05	43	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro <i>rozdělení pozemku</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Rudolf Taptuch</i>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>364/95</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>30.03.2017</i> Číslo: <i>60/2017</i>	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPA, s. r. o. Horní náměstí 55 746 01 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <i>1226 - 5026 / 2017</i>		
Okres: <i>Opava</i>		
Obec: <i>Opava</i>		
Kat. území: <i>Komárov u Opavy</i>		
Mapový list: <i>OP 7-6/22, 7-6/24</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem <i>dle seznamu souřadnic</i>		

*Plocha dle úř - orná půda, žánov sviný a dělení pozemku p.č. 935/34
 9.3.2017
 B.Š.Š.Š.
 rezervace orné půdy. Průběh šířky 20m je podle
 studie PBP0 vypracovan na profesionální mlk. švýček
 pozemku je určen rezervou pro variantu
 umístění kempu stávk.*

PLOCHA - SMĚNA

Na koutě

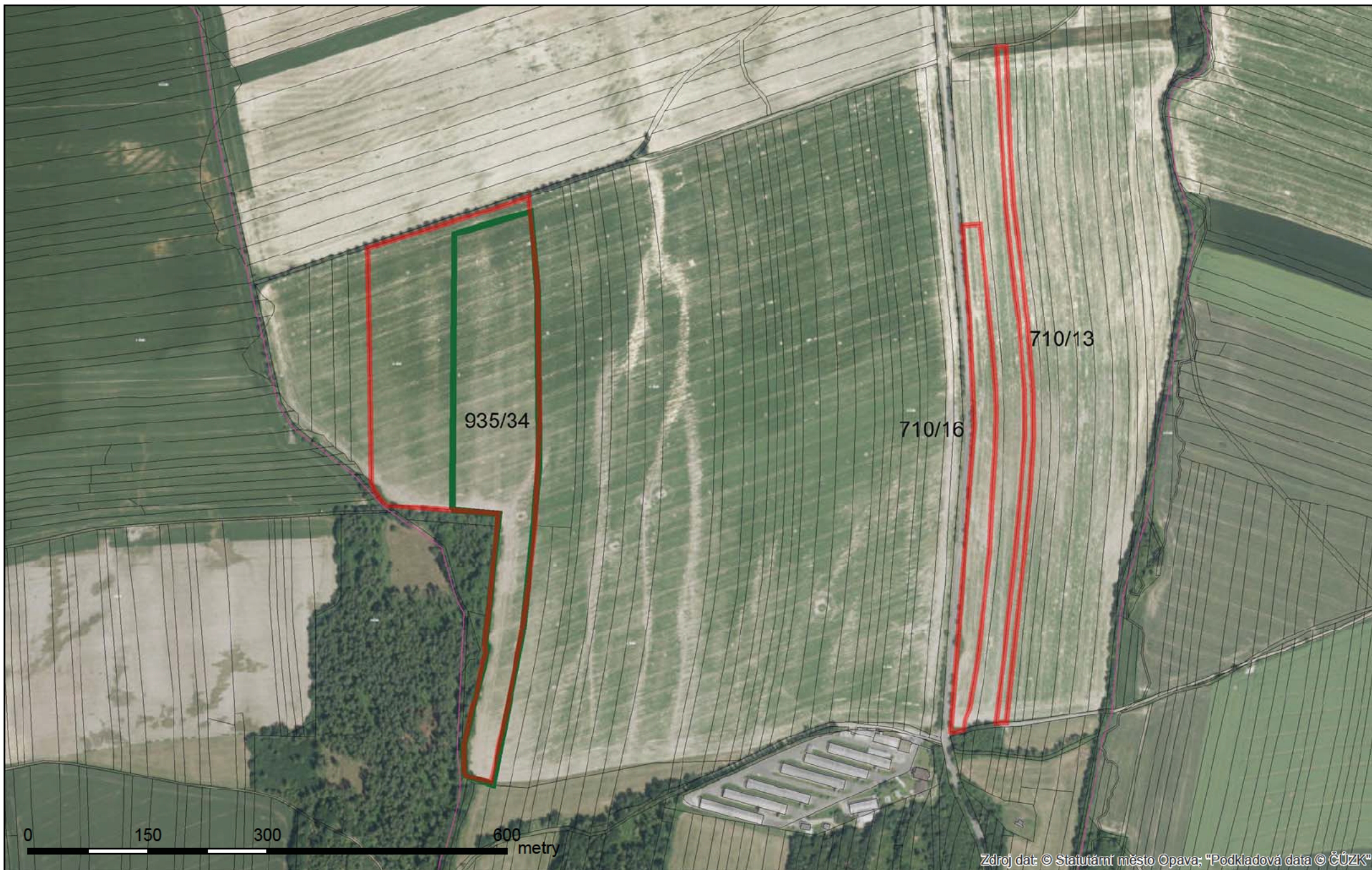
110m

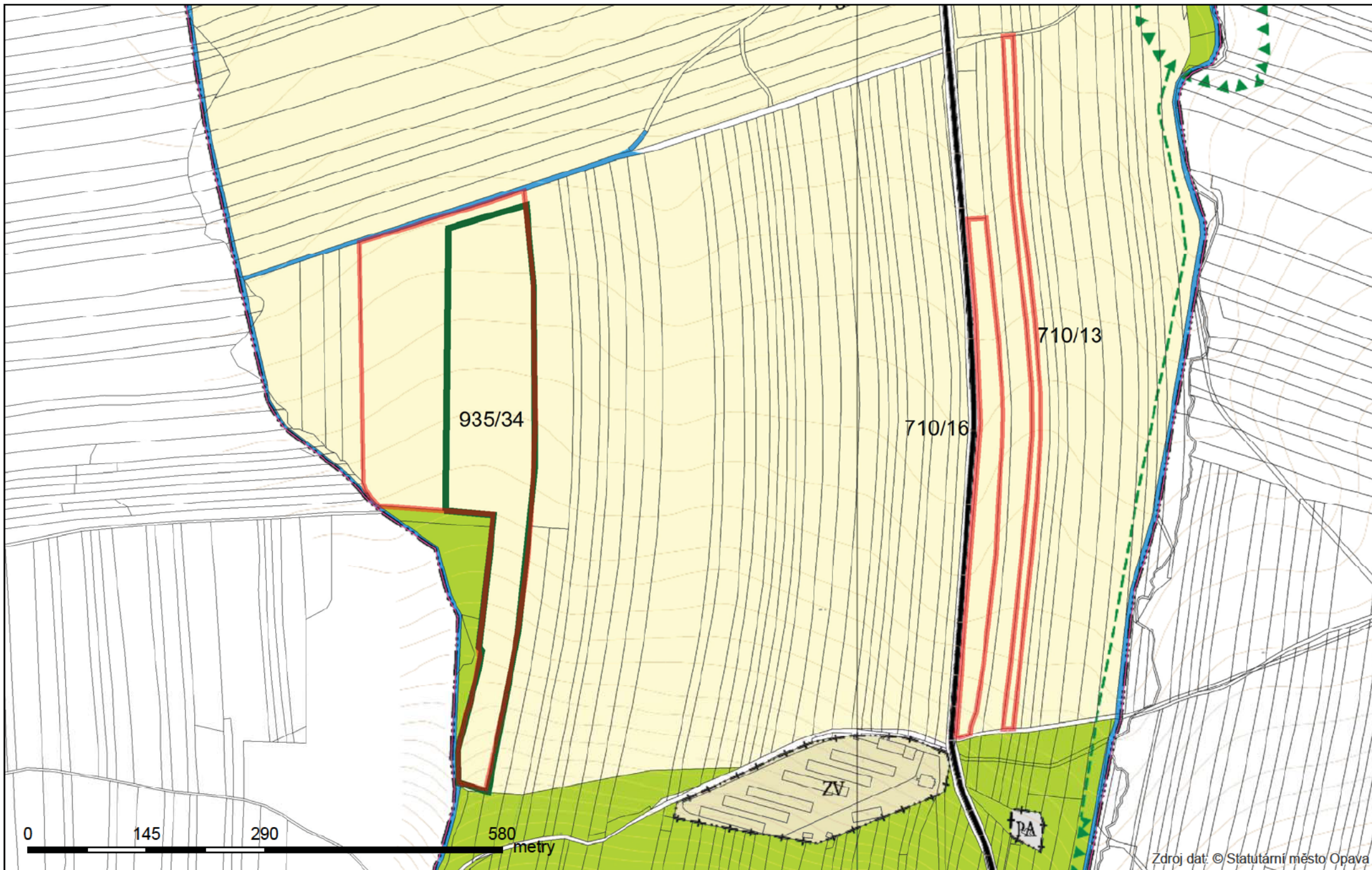
935/34

110m

Podhoří







ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 339-10/2017

O ceně 1m2 pozemku p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

Datum místního šetření: 2.4.2017 Stav ke dni : 3.4.2017

Počet stran: 6 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 3.4.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Komárov u Opavy
Adresa nemovité věci: Opava, 746 01 Opava

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 503 pro k.ú. Komárov u Opavy
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 2.4.2017

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 931 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy. K.ú Komárov u Opavy je katastrálním územím městské části Opavy stavebně nesrostlé s městem.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Jedná se o pozemek orné půdy, v současné době zemědělsky využívaný. Územním plánem je i nadále určen k zemědělskému využití. Pozemek má jako celek poměrně vysokou výměru a je z hlediska možné koupě pro zemědělsky hospodařící objekt zajímavý. Část pozemku na jižní straně je v sousedství lesa. Pozemek se nachází v souvislém lánu společně s dalšími pozemky.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m²

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m²

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m²
Adresa předmětu ocenění: Opava
746 01 Opava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Komárov u Opavy
Počet obyvatel: 57 676

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 zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m²

Jedná se o ocenění 1 m² pozemku orné půdy. v současné době není možné určit část pozemku, která bude předmětem případné směny. Z tohoto důvodu je k ocenění použita průměrná cena zemědělského pozemku v daném k.ú.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Celková úprava ceny:	200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	935/34		1,00	7,90	200,00	23,70	23,70
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1,00 m ²				23,70

Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m² - zjištěná cena = 23,70 Kč/m²

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m2

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o pozemek orné půdy, v současné době zemědělsky využívaný. Územním plánem je i nadále určen k zemědělskému využití. Pozemek má jako celek poměrně vysokou výměru a je z hlediska možné koupě pro zemědělsky hospodařící objekt zajímavý. Část pozemku na jižní straně je v sousedství lesa.

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průzkumem v oblasti bylo zjištěno, že reálně obchodované ceny pozemků určených pro zemědělskou výrobu se pohybují v rozmezí 15 - 20 Kč/m². Tento pozemek vzhledem k poloze a výměře je obchodovatelný na trhu na horní hranici tohoto rozmezí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	20 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	20 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m2 23,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 23,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 23,70,- Kč

slovy: Dvacettřikorunsedmdesáthaléřů

Rekapitulace ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 935/34 k.ú. Komárov u Opavy - 1m2 20,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1m2

23,70 Kč

slovy: Dvacettřikorunsedmdesáthaléřů

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena byla odhadnuta na horním rozmezí reálně obchodovaných cen zemědělských pozemků v oblasti.

Obvyklá cena 1m²

20 Kč/m²

slovy: Dvacet Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

V Opavě 3.4.2017

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 339-10/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 339-10/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV č.503	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 395-03/17

o ceně administrativní a obecné (tržní) pozemku p.č. 490/4 v k.ú. Vávrovice, obci Opava, kraj Moravskoslezský

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava,
IČO: 003 00 535
Horní nám. 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku: cena administrativní a obvyklá

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 26.1.2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaníčková 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 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 29.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení administrativní a obvyklé ceny pozemku č. parc. 490/4, k. ú. Vávrovice, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.490/4
Adresa předmětu ocenění: Opava-Vávrovice
Opava-Vávrovice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Vávrovice
Počet obyvatel: 57 676
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.1.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z KN LV č. 738 ze 29.10.2017
- Snímek katastrální mapy
- Kopie územního plánu ze dne 17.1.2017
- objednávka č. O/MMI/0041/2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: [REDACTED], vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 490/4 je vedený v KN pro k. ú. Vávrovice, obec Opava jako orná půda. Výměra pozemku je 20 397 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 průmyslu. Pozemek se nachází mimo záplavové území.

Na oceňovaném pozemku nejsou žádné stavby a vedení inženýrských sítí. Pozemek není zatížen věcnými břemeny. V jihozápadní části sousedí pozemek s silnicí I/57.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění administrativní cenou

1.1. Pozemek p.č. 490/4

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

2.1. Pozemek p.č. 490/4

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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 pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,07
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,368}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,368}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,368}$$

1.1. Pozemek p.č. 490/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,368}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,368 = \mathbf{0,368}$$

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	1 115,-	0,368	0,300	123,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	490/4	20 397,00	123,10	2 510 870,70
Stavební pozemek - celkem			20 397,00		2 510 870,70

Pozemek p.č. 490/4 - zjištěná administrativní cena = 2 510 870,70 Kč

2. Ocenění (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. 490/4

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>

	<p>C) Markvartovice, 22 470 m² 209,- Kč/m²</p> <p>Pro lehký průmysl, el. a voda na pozemku, oplocen</p>
	<p>D) Opava - Kylešovice, 4 250 m² 350,- Kč/m²</p> <p>K výstavbě, inž. sítě cca 100 m, příjezd po obecní komunikaci</p>
	<p>E) Hlučín, 8 991 m² 500,- Kč/m²</p> <p>Pro výrobu, sklady, služby, na okraji prům. zóny, příjezd po obecní komunikaci, možnost napojení na inž.sítě</p>
	<p>F) Brumovice, 3 431 m² 274,- Kč/m²</p> <p>Pro zástavbu, přístup u hlavní silnice, inženýr.sítě v hranici</p>

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	1,20	1,10	1,20	413,19 Kč
B	D. Benešov	56800	270,00 Kč	229,50 Kč	0,90	0,80	1,00	318,75 Kč
C	Markvartovice	22470	209,00 Kč	177,65 Kč	0,80	0,90	1,10	224,31 Kč
D	Kylešovice	4250	350,00 Kč	297,50 Kč	1,00	0,90	1,00	330,56 Kč
E	Hlučín	8991	500,00 Kč	425,00 Kč	1,10	1,10	1,20	292,70 Kč
F	Brumovice	3431	274,00 Kč	232,90 Kč	0,80	0,70	1,10	378,08 Kč

Průměrná cena za 1m²

$$(413,19 + 318,75 + 224,31 + 330,56 + 292,70 + 378,08) / 6 = 326,26 \text{ Kč/m}^2$$

Cena pozemku

$$20\,397 \text{ m}^2 \times 326,26 \text{ Kč/m}^2 = 6\,654\,725,22 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č .490/4 – stanovená obvyklá (tržní) cena

6 654 725,22 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění administrativní cenou

1.1. Pozemek p.č. 490/4

Zjištěná administrativní cena

2 510 870,70 Kč

**Výsledná administrativní cena pozemku p.č. 490/4
po zaokrouhlení dle §50**

2 510 870,00 Kč

Slovy: Dvamilionypětsetdesettisícsmsetsedmdesát korun českých

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

2.1. Pozemek p.č. 490/4

Stanovená obvyklá (tržní) cena

6 654 725,22 Kč

**Výsledná obvyklá (tržní) cena pozemku p.č. 490/4
po zaokrouhlení dle §50**

6 654 730,0 Kč

Slovy: šestmilionůšestsetpadesátčtyřitisícosedmsetřicet korun českých

V Opavě 29.1.2017

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. 395-03/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201703.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran příloh:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 738	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1