

SPISOVÁ ZN.: 5438/2020

Kupující: OPATHERM a.s., Horní náměstí 283/58, 746 01 Opava

Věc: Prodej pozemků parc.č. st. 1908 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. st. 1909 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 1162/12 – ostatní plocha, parc.č. 1162/13 – ostatní plocha, parc.č. 1162/14 – ostatní plocha, parc.č. 1162/15 – ostatní plocha, katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej pozemků pozemek parc.č. st. 1908 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1363m², parc.č. st. 1909 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1010m², parc.č. 1162/12 – ostatní plocha o výměře 973m², parc.č. 1162/13 – ostatní plocha o výměře 759m², parc.č. 1162/14 – ostatní plocha o výměře 339m², parc.č. 1162/15 – ostatní plocha o výměře 883m², katastrální území Kateřinky u Opavy. Celková výměra pozemků činí 5 327m².

Pozemky se nacházejí v uzavřeném areálu teplárny ve vlastnictví společnosti OPATHERM a.s., situované na ulici Hillova. Dva pozemky jsou zastavěné objekty budov a ostatní tvoří funkční celek, manipulační a parkovací plochu v areálu společnosti.

Situace: viz. snímek katastrální mapy

Cena pozemků: 3 329 375,00 Kč tj. 625,36 Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)
+ DPH + bezdůvodné obohacení za 3 roky ve výši 639 240,00 Kč
tj. 40,00 Kč/m²/rok (nájemné obvyklé)

Vedení města: ze dne 5.1.2021 souhlasí s prodejem dle znaleckého posudku
zadaného OPATHERMEM + bezdůvodné obohacení

RMO: na svém zasedání dne 20.1.2021 pod č.usn. 2593/61/RM/21 bod 1. schvaluje záměr prodeje pozemků parc.č. st. 1908 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. st. 1909 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 1162/12 - ostatní plocha, parc.č. 1162/13 – ostatní plocha, parc.č. 1162/14 - ostatní plocha, parc.č. 1162/15 - ostatní plocha, katastrální území Kateřinky u Opavy



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
variabilní symbol pro kupní cenu: 90071064
variabilní symbol pro peněžitou náhradu: 9158000499
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem
dále také jen „**prodávající**“

Kupující: OPATHERM a.s.
Zapsán: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 1776
Se sídlem: Horní náměstí 283/58, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 25385771, CZ25385771
ID datové schránky: wcwfhqh
Zastoupen: Ing. Libor Stuchlík, předseda představenstva
Ing. Michal Chmela, místopředseda představenstva
dále také jen „**kupující**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemků parc. č. st. 1908**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1363 m², **parc. č. st.1909**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1010 m², **parc. č. 1162/12**, ostatní plocha o výměře 973 m², **parc. č. 1162/13**, ostatní plocha o výměře 759 m², **parc. č. 1162/14**, ostatní plocha o výměře 339 m² a **parc. č. 1162/15**, ostatní plocha o výměře 883 m², v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětné pozemky**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

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

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 3279 zhotoveného společností qdq services, s.r.o. (dále také jen „**znalecký posudek**“) a činí **3.329.375 Kč**. Tato cena představuje základ daně a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena pozemků tedy činí **4.028.543,75 Kč**.
2. Kupní cenu předmětných pozemků ve výši **4.028.543,75 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. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

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

Článek VI. Náhrada za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu za tři roky přede dnem uzavření této smlouvy, a to ve výši odpovídající ceně 213.080,- Kč/rok, (40,-Kč/m²/rok), tj. ve výši 639.240,- Kč (dále také jen „peněžítá náhrada“). Peněžítá náhrada za užívání předmětných pozemků bez právního důvodu je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona o DPH od daně osvobozena. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami nebo ke dni přijetí úplaty a to ke dni, který nastane dříve.
2. Kupující peněžitou náhradu prodávajícímu zaplatil před podpisem této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.
3. Zaplacením peněžité náhrady jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s užíváním předmětných pozemků kupujícím před uzavřením této smlouvy bez právního důvodu definitivně vyrovnány.

Článek VII. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 10. 6. 2009, právní účinky vkladu ke dni 12. 8. 2009, č. j. V 5792/2009-806 ve prospěch SEKA OPAVA s.r.o., které zatěžuje pozemky parc. č. 1162/12 a parc. č. 1162/15 a dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7. 10. 2014, právní účinky vkladu ke dni 16. 10. 2014, č. j. V 10143/2014-806 ve prospěch POWGEN a.s., které zatěžuje pozemek parc. č. 1162/15.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy ji bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jeho uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 20. 1. 2021 do 5. 2. 2021 pod poř. č. 34/21.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 21, odst. .).

V Opavě dne
Za prodávajícího:

V Opavě dne
Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Ing. Libor Stuchlík
předseda představenstva

Ing. Michal Chmela
místopředseda představenstva

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3279

PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně pozemků p. č. st. 1908, p. č. st. 1909, p. č. 1162/12, p. č. 1162/13, p. č. 1162/14 a p. č. 1162/15 zapsaných na LV č. 1878 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem uzavření smlouvy.

OBJEDNATEL POSUDKU

OPATHERM a.s., Horní náměstí 283/58, 746 01 Opava

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 28. 7. 2020.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Ing. Jan Sedláček

Zdeněk Viktorin

Jednatel společnosti:

Ing. Jan Sedláček

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....	3
1.1.2 Kopie katastrální mapy.....	3
1.1.3 Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 7. 10. 2014.....	3
1.1.4 Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10. 6. 2019.....	3
1.1.5 Územní plán Opavy.....	3
1.2 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI OBVYKLOU CENOU	3
1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	4
1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA	4
2. POSUDEK.....	6
2.1 POPIS POZEMKŮ	6
2.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ	6
2.2.1 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny	8
2.2.2 Odůvodnění obvyklé ceny	8
2.3 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.....	9
ZNALECKÁ DOLOŽKA	9

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Výřez z územního plánu Opavy
5. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

1. NÁLEZ

1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelem zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD dálkovým přístupem dne 10. 8. 2020.

Okres: Opava (kód č. CZ0805)
Obec: Opava (kód č. 505927)
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (kód č. 711756)
List vlastnictví č.: 1878

1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD dálkovým přístupem dne 10. 8. 2020.

Okres: Opava (kód č. CZ0805)
Obec: Opava (kód č. 505927)
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (kód č. 711756)
Měřítko: 1:1000

1.1.3 Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 7. 10. 2014

Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená dne 7. 10. 2014 mezi Statutárním městem Opava se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava a společností POWGEN a.s. se sídlem Kutvirtova 339/5, 150 00 Praha. Předmětem smlouvy je věcné břemeno podzemního vedení přípojky vysokého napětí mj. na pozemku p. č. 1162/15 v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Věcné břemeno bylo zřízeno za částku 10 000 bez DPH.

1.1.4 Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10. 6. 2009

Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená dne 10. 6. 2009 mezi Statutárním městem Opava se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava a společností SEKA OPAVA se sídlem Za Humny 1012/20, 747 05 Opava. Předmětem smlouvy je věcné břemeno podzemního vedení přípojky vysokého napětí mj. na pozemcích p. č. 1162/12 a p. č. 1162/15 v katastrálním území Kateřinky u Opavy. Věcné břemeno bylo zřízeno za částku 10 000 Kč bez DPH.

1.1.5 Územní plán Opavy

Územní Plán Opava nabyl účinnosti dne 2.1.2018. Územní plán je dostupný z adresy <http://geoportal.msk.cz/Public/UzemniPlanyObci/PrehledUP/?id=505927&locale=cs&action=detail&presenter=Municipality>. Dle grafické části územního plánu se oceňované pozemky nachází v ploše „VS Plochy smíšené výrobní“.

1.2 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI OBVYKLOU CENOU

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu 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

příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného/ zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezuji ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako „*odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat vyšší obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – přednostně podle realizovaných, případně inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. Ocenění **podle oceňovacího předpisu** (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se provádí jako pomocný výpočet nebo v případě, kdy není možné výpočet porovnávacím způsobem provést kvůli nedostatku porovnatelných nemovitostí.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znaleckého ústavu, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření konané dne 28. 7. 2020 bylo uskutečněno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě a zjištění dalších relevantních informací. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Ing. Jan Sedláček
 Zdeněk Viktorin
- za objednatele posudku: Tomáš Golka

1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno, 2008
- [3] International Valuation Standards. *IVS Framework*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9

- [4] International Valuation Standards. *IVS 400 Real Property Interests*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9
- [5] TEGoVA. *European Valuation Standards* Eight Edition. Belgie: TEGoVA. 2016. 378 s. ISBN 978-90-819060-1-2.
- [6] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.

2. POSUDEK

2.1 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 10002 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Statutární město Opava je významným městem regionu s 56 638 obyvateli. Město Opava leží při silnici I/11, která spojuje Bruntál s Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť s mnoha supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, 2 gymnázia, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, fotbalový a zimní stadión. Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Oceňované pozemky se nachází na ulici Hillova v městské části Kateřinky, a to na severním okraji města. Pozemky jsou součástí uzavřeného areálu společnosti OPATHERM a.s., která na nich má postavenou kotelnu.

Pozemek p. č. st. 1908 o výměře 1 363 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem zastavěná plocha a nádvoří. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván v souladu s katastrem nemovitostí, na pozemku je postavena stavba technického vybavení bez č.p./č.e.. Tato stavba zapsaná na LV č. 2456 je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Pozemek p. č. st. 1909 o výměře 1 010 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem zastavěná plocha a nádvoří. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván v souladu s katastrem nemovitostí, na pozemku je postavena stavba technického vybavení bez č.p./č.e.. Tato stavba zapsaná na LV č. 2456 je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Pozemek p. č. 1162/12 o výměře 197 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván jako příjezdová komunikace v areálu. Na pozemku se nachází zpevněná plocha, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Na pozemku vázne věcné břemeno podzemního vedení přípojky vysokého napětí.

Pozemek p. č. 1162/13 o výměře 759 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází zeleň, zpevněná plocha a část stavby technického vybavení (komín). Stavby jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Dále se na pozemcích nachází trvalé porosty.

Pozemek p. č. 1162/14 o výměře 339 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván jako příjezdová komunikace v areálu. Na pozemku se nachází zpevněná plocha, která je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Dále se na pozemcích nachází trvalé porosty.

Pozemek p. č. 1162/15 o výměře 883 m² je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází trvalé porosty. Na pozemku vázne věcné břemeno podzemního vedení přípojky vysokého napětí.

Na výše uvedených pozemcích se pravděpodobně nachází inženýrské sítě, které nebyly blíže doloženy a nejsou k nim evidována věcná břemena v katastru nemovitostí (vodovod, kanalizace, elektřina a další).

Pozemky se dle platného územního plánu Opavy nachází v ploše „VS Plochy smíšené výrobní“.

2.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

Stanovení ceny pozemků je přednostně prováděno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodanými nebo volně nabízenými nemovitostmi k prodeji. Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve

své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Znalecký ústav vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. V daném případě byly do vzorku vybírány pozemky v městské části Zlatníky, okolních obcích a západní části města Opavy, které se nachází ve výrobních nebo výrobně-skladovacích areálech srovnatelného charakteru, nebo jsou tímto způsobem určeny k zastavění. Do vzorku byly zařazeny prodeje realizované od roku 2017. Jednotlivé pozemky jsou níže upraveny o odlišnosti příslušnými koeficienty. Jako jednotka porovnání byla zvolena cena za 1 m² pozemku, neboť v daném případě umožňuje dosažení přesnějšího výsledku bez dodatečných úprav cen.

Stanovení ceny pozemků porovnáním nemovitých věcí -popis					
Č.	Lokalita	Pozemek p. č.	Plocha	Datum prodeje/Číslo řízení	Popis
1	Jaktař	2923	8 019 m ²	14. 9. 2017 V-9446/2017-806	Nezastavěný pozemek, dle územního plánu vedený v plochách VL. Pozemek sousedí se zástřešeným výrobně-skladovacím areálem. Pozemek sousedí s železniční dráhou, není však přístupný po zpevněné komunikaci.
3	Otice	787/2	3 454 m ²	14. 6. 2017 V-5937/2017-806	Nezastavěný pozemek v místní části Rybníčky, dle územního plánu vedený v plochách VS. Pozemek se nachází asi 30 m od zástřešeného výrobně-skladovacího areálu. Pozemek není přístupný po zpevněné komunikaci.
4	Otice	786/16	7 689 m ²	26. 4. 2017 V-4291/2017-806	Nezastavěný pozemek, dle územního plánu vedený v plochách VS. Pozemek sousedí se zástřešeným výrobně-skladovacím areálem. Pozemek není přístupný po zpevněné komunikaci.
5	Kateřinky u Opavy	3311	53 m ²	16. 5. 2018 V-9974/2019-806	Manipulační plocha ve výrobním areálu na ulici Ratibořská v plochách VS.
6	Opava-Předměstí	2123/48	1195 m ²	26. 3. 2018 V-3730/2018-806	Travnatá plocha v areálu na ulici Karlovecká v plochách VS.
7	Kateřinky u Opavy	1079/257 1079/260 1130/7 1130/9 1130/11	123 m ² 79 m ² 13 32 m ² 822 m ² 440 m ²	4. 11. 2019 V-9974/2019-806	Pozemky v areálu fotovoltaické elektrárny v plochách VS.

Stanovení ceny porovnáním nemovitostí jako celku								
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	K1 poloha	K2 IS	K3 příjezd	K4 součásti	K5 úvaha znalce	KC (I-5)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
1	540,00 Kč/m ²	0,95	0,95	0,90	0,98	1,00	0,80	675,00 Kč/m ²
3	450,00 Kč/m ²	0,90	0,90	0,90	0,98	1,00	0,71	633,80 Kč/m ²
4	520,22 Kč/m ²	0,90	0,95	0,90	0,98	1,00	0,75	693,63 Kč/m ²
5	250,00 Kč/m ²	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	238,10 Kč/m ²
6	669,46 Kč/m ²	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	0,96	697,35 Kč/m ²
7	792,97 Kč/m ²	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	809,15 Kč/m ²
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem – aritmetický průměr								624,51 Kč/m ²
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem (zaokrouhлено na celé Kč)								625,00 Kč/m²

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Přehled použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů. Hodnocena byla zejména dopravní dostupnost a vzdálenost od centra Opavy.
- *K2 (Koeficient úpravy na inženýrské sítě)* – hodnocena možnost napojení na inženýrské sítě a jejich vzdálenost.
- *K3 (Koeficient úpravy na příjezd k pozemku)* – hodnocení možnosti přístupu a příjezdu k pozemku po zpevněné komunikaci, případně její vzdálenost od hranice pozemku.
- *K4 (Koeficient úpravy na součásti)* – hodnocen počet venkovních úprav a trvalých porostů na pozemcích.
- *K5 (Koeficient dle úvahy znalce)* - hodnoceny vlivy jinde nezahrnuté. V daném případě nebylo třeba koeficient K5 použít.
- *KC Koeficient celkový* - $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$

2.2.1 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Ocenění nemovitých věcí	Jednotková cena	Výměra	Cena
Pozemek p. č. st. 1908	625,00 Kč/m ²	1 363 m ²	851 875,00 Kč
Pozemek p. č. st. 1909	625,00 Kč/m ²	1 010 m ²	631 250,00 Kč
Pozemek p. č. 1162/12	625,00 Kč/m ²	973 m ²	608 125,00 Kč
Pozemek p. č. 1162/13	625,00 Kč/m ²	759 m ²	474 375,00 Kč
Pozemek p. č. 1162/14	625,00 Kč/m ²	339 m ²	211 875,00 Kč
Pozemek p. č. 1162/15	625,00 Kč/m ²	883 m ²	551 875,00 Kč
Obvyklá cena pozemků stanovená podle odborného odhadu znaleckého ústavu			3 329 375,00 Kč

2.2.2 Odůvodnění obvyklé ceny

Obvyklou cenu pozemků v katastrálním území Kateřinky u Opavy stanovujeme na základě ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znaleckému ústavu se podařilo vyhledat dostatečné množství realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu.

2.3 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Obvyklá cena pozemků p. č. st. 1908, p. č. st. 1909, p. č. 1162/12, p. č. 1162/13, p. č. 1162/14 a p. č. 1162/15 zapsaných na LV č. 1878 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 28. 7. 2020 ve výši:

3 329 375,00 Kč

slovy: třímiliónytřístadvacetdevěttisíctřístasedmdesát pět Kč

V Opavě dne 1. září 2020

Ing. Jan Sedláček

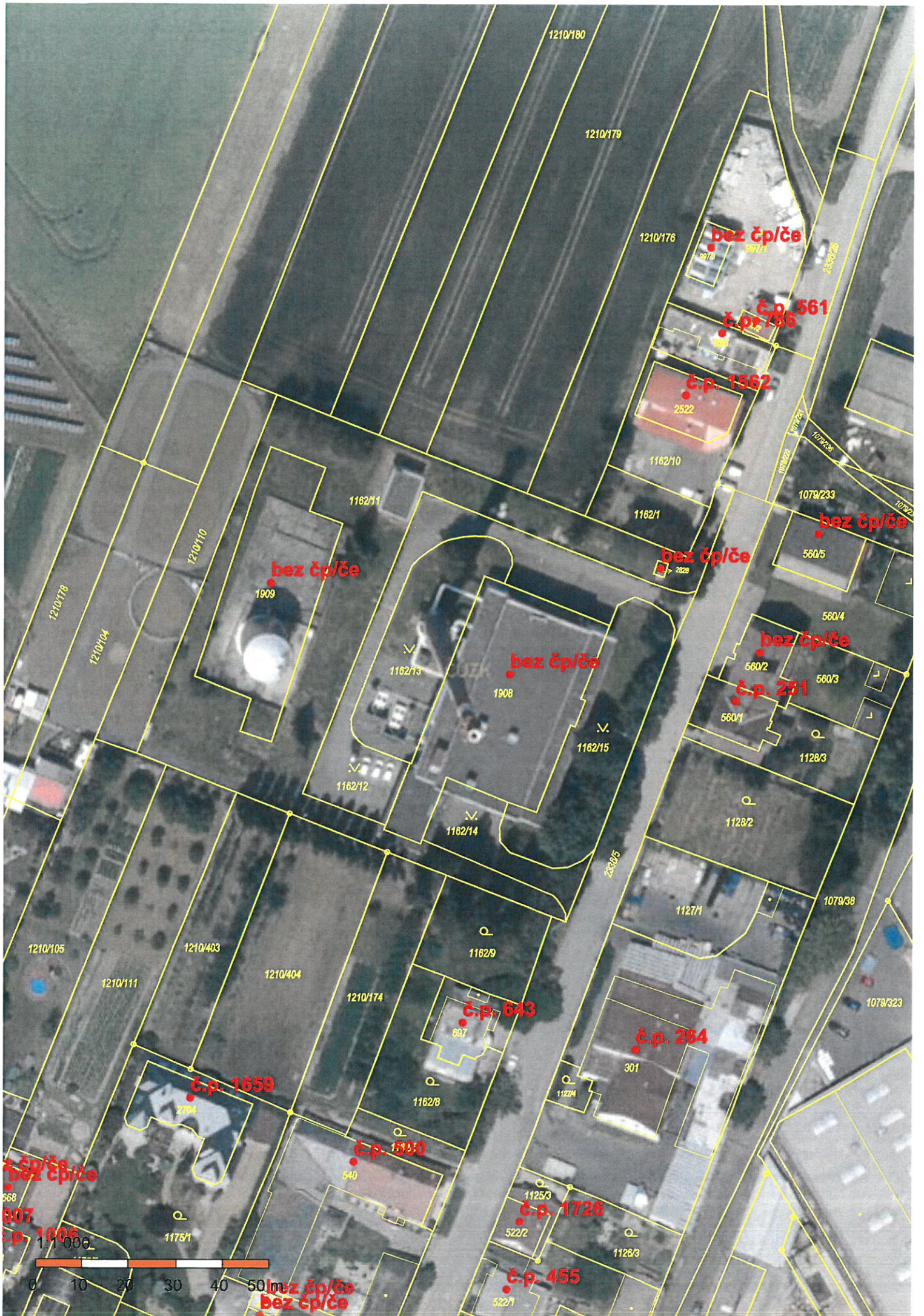
jednatel společnosti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

gdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 3279 evidence znaleckých posudků ústavu.



VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OPAVY



PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

Fotografie 2 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

Fotografie 2 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 5 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

Fotografie 6 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 7 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

Fotografie 8 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

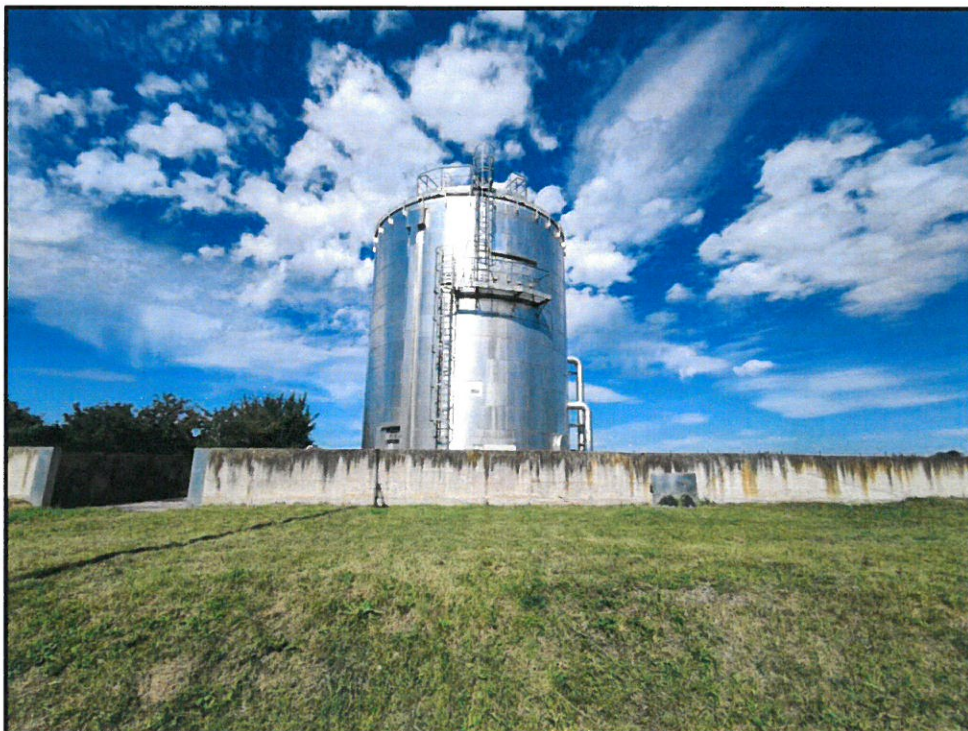
FOTODOKUMENTACE

Fotografie 9 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020

Fotografie 10 Pohled mj. na oceňované pozemky



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 28. 7. 2020