ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3181

PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně pozemků p. č. 2293/3 o výměře 1 052 m^2, p. č. 2293/4 o výměře 2 992 m^2 a p. č. 2293/16 o výměře 3 946 m^2 vzniklého na základě geometrického plánu č. 2261-173/2019 z pozemku p. č. 2293/1, vše zapsané na LV č. 10002 v katastrálním území Odry, obec Odry, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

ÚČEL POSUDKU

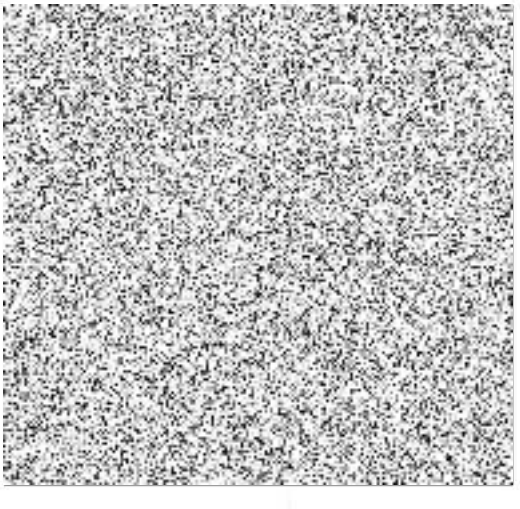
Stanovení obvyklé ceny za účelem převodu nemovité věci podle § 10 odst. 3 a 4 zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění.

OBJEDNATEL POSUDKU

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
IČO: 01312774

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 18. 2. 2020 dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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



Jednatel společnosti:

Znalecký posudek má celkem 10 stran a 13 stran příloh. Je zpracován ve 2 vyhotoveních.

V Opavě dne 31. 3. 2020

OBSAH

1. NÁLEZ **3**

1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU 3

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí – KatastrNVF *3*

1.1.2 Kopie katastrální mapy *3*

1.1.3 Geometrický plán č. 2261-173/2019 ..... *3*

1.1.4 Územní plán města Odry *3*

1.2 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI OBVYKLOU CENOU 3

1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 4

1.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ 4

1.5 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA 5

2. POSUDEK **6**

2.1 ANALÝZA TRHU 6

2.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM 6

2.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU 6

2.3.1 Pozemky *6*

2.3.2 Trvalé porosty na pozemku p. č. 2293/16 dle GP *9*

2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY 9

2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny *9*

2.5 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE 10

ZNALECKÁ DOLOŽKA 10

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpisy z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Geometrický plán č. 2261-173/2019
5. Výřez z územního plánu města Odry
6. Fotodokumentace pořízená na místním šetření
7. Objednávka zadavatele znaleckého posudku ze dne 22. 1. 2020

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 – KatastrNVF

Zasláno objednatelem, bez údajů o zhotoviteli k datu 1. 2. 2019.

Okres:	Nový Jičín (kód č. CZ0804)
Obec:	Odry (kód č. 599701)
Katastrální území:	Odry (kód č. 709085)
List vlastnictví č.:	10002

1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotoveno na internetu z adresy *http://nahlizenidokn.cuzk.cz/* dne 31. 3. 2020.

Okres:	Nový Jičín (kód č. CZ0804)
Obec:	Odry (kód č. 599701)
Katastrální území:	Odry (kód č. 709085)
Měřítko:	1:1000

1.1.3 Geometrický plán č. 2261-173/2019

Geometrický plán č. 2261-173/2019 pro rozdělení pozemku vyhotovila Martina Víchová. Na základě uvedeného geometrického plánu byl pozemek p. č. 2293/1 o výměře 43 940 m^2 rozdělen na pozemky p. č. 2293/1 o výměře 23 204 m^2, p. č. 2293/16 o výměře 3 946 m^2, p. č. 2293/17 o výměře 6 023 m^2 a p. č. 2293/18 o výměře 10 767 m^2.

1.1.4 Územní plán města Odry

Územní plán města Odry nabyl účinnosti dne 7. 7. 2006, k datu ocenění platný ve znění změny č. 6, která nabyla účinnosti dne 11. 7. 2017. Územní plán je dostupný z adresy *https://geoportal.msk.cz/Public/UzemniPlanyObci/PrehledUP/?id=599701&locale=cs&action=detail&presenter=Municipality*. Dle grafické části územního plánu se oceňované pozemky nachází v ploše „VZ – výroba zemědělská, zpracovatelské provozy".

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 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 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 přikládaná 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 sjednávaná 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. Vymezují 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 výši 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 18. 2. 2020 bylo uskutečněno za účelem prohlídky posuzovaného pozemku na místě a zjištění dalších relevantních informací. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: [redacted]
- za objednatele posudku: nikdo nebyl přítomen

1.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňované pozemky jsou zapsané na LV č. 10002 v katastrálním území Odry, obec Odry, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský. Město Odry je situováno asi 16 km severozápadně od Nového Jičína. K datu ocenění je v obci evidováno 7 227 obyvatel. Obec je tvořena sedmnácti sídelními jednotkami s celkovou rozlohou 74,08 km^2. Ve městě se nachází kompletní občanské vybavení. Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Oceňované pozemky jsou součástí zemědělského areálu situovaného mimo souvisle zastavěné území města asi 3 km severně na ulici Tošovická.

Pozemek p. č. 2293/3 o výměře 1 052 m^2 je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření je pozemek bez specifického využití, částečně zavezen stavební sutí.

Pozemek p. č. 2293/4 o výměře 2 992 m^2 je v katastru nemovitostí evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází stavba nadzemních silážních žlabů. Stavba na pozemku je ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění.

Pozemek p. č. 2293/16 o výměře 3 946 m^2 vzniklý dle geometrického plánu č. 2261-173/2019 je evidován druhem ostatní plocha se způsobem využití plocha manipulační plocha. Dle skutečného stavu zjištěného na místním šetření tvoří pozemek částečně travnatou plochu a částečně komunikaci v areálu. Na pozemku se nachází trvalé porosty. K pozemku p. č. 2293/1 je zřízeno několik věcných břemen, plocha žádného z nich však nezasahuje na nově vzniklý pozemek p. č. 2293/16.

Pozemky se dle platného územního plánu nachází v plochách „VZ – výroba zemědělská, zpracovatelské provozy".

1.5 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

[1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008.

[2] IVSC. International Valuation Standards 2017. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9

[3] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.

[4] TEGoVA. *European Valuation Standards* Eight Edition. Belgie: TEGoVA. 2016. 378 s. ISBN 978-90-819060-1-2.

[5] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

[6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)

[7] Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad, Státní pozemkový úřad, Praha 2018

2. POSUDEK

2.1 ANALÝZA TRHU

Předmětem ocenění jsou pozemky v zemědělském areálu, které jsou územním plánem vymezeny jako plocha „VZ – výroba zemědělská, zpracovatelské provozy". Tento stav tvoří nejlepší a nejvyšší využití pozemků. S daným typem pozemků se poměrně běžně obchoduje, zejména za účelem scelování vlastnictví funkčních celků. Vzhledem k tomu, že zpravidla pro pozemek existuje jediný potenciální kupec, nejsou nabídky prodeje inzerovány neomezenému okruhu potenciálních kupujících a jednotlivé strany transakce jsou zpravidla předem dané. Přesto se však nemusí jednat o mimořádné okolnosti trhu, neboť je dohodnutá cena zpravidla nepřímo odvozena z ceny komerčně využitelných pozemků v daném místě, které lze za určitých okolností také použít do vzorku cenových údajů pro ocenění porovnávacím způsobem.

2.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Stanovení ceny pozemku 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, v daném případě však nebyly nalezeny žádné smlouvy, které by bylo možné použít pro ocenění porovnávacím způsobem. Znalecký ústav vyhledával prodeje pozemků, které se nacházejí na území města Odry, které se nachází v zemědělských, případně výrobních areálech. Rovněž nebyly nalezeny ani vhodné prodeje pozemků nabízené v realitní inzerci.

Z těchto důvodů nebylo porovnání provedeno a odůvodnění je zde uvedeno pro úplnost.

2.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.3.1 Pozemky

Ocenění pozemků je provedeno dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť se jedná o pozemek ve funkčním celku se stavbami a stavebními pozemky v areálu.

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Odry
Katastrální území:	Odry
Počet obyvatel:	7 227

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **728,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst	III	0,85

typu D		
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **500,00 Kč/m²**

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 stavba stejného vlastníka, 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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}050}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,303}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,318}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,303}$

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,303}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,303 = \mathbf{0,303}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	500,-	0,303		151,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2293/3	1 052	151,50	159 378,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2293/4	2 992	151,50	453 288,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2293/16 dle GP	3 946	151,50	597 819,-
Pozemky v k. ú. Odry - zjištěná cena				=	**1 210 485,- Kč**

2.3.2 Trvalé porosty na pozemku p. č. 2293/16 dle GP

Ocenění trvalých porostů je provedeno dle **§ 46 (Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny)** vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o neudržované porosty vzniklé náletem, z toho důvodu je volena odpovídající srážka.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			**Stáří**	**Počet / Výměra**
Typ	**Jedn. cena [Kč / jedn.]**	**Úpravy [%]**	**Upr. cena [Kč / jedn.]**	**Cena [Kč]**
na pozemku p.č.: 2293/16 dle GP			30 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	9 825,-
na pozemku p.č.: 2293/16 dle GP			10 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 90 %	52,-	416,-
Součet:			10 241,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Trvalé porosty na pozemku p. č. 2293/16 dle GP - zjištěná cena celkem			=	**4 608,45 Kč**

2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

Ocenění nemovitých věcí	**Cena**	**Cena celkem**	**Cena po zaokrouhlení**
Pozemek p. č. 2293/3	159 378,00 Kč	159 378,00 Kč	159 400,00 Kč
Pozemek p. č. 2293/4	453 288,00 Kč	453 288,00 Kč	453 300,00 Kč
Pozemek p. č. 2293/16 dle GP	597 819,00 Kč	602 427,45 Kč	602 400,00 Kč
Trvalé porosty na pozemku p. č. 2293/16 dle GP	4 608,45 Kč		
Obvyklá cena pozemků stanovená podle odborného odhadu znaleckého ústavu			**1 215 100,00 Kč**

2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny

Obvyklou cenu pozemků v katastrálním území Odry stanovujeme na základě ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť z důvodů uvedených v bodě 2.2 nebylo možné provést ocenění porovnávacím způsobem. Výslednou cenu lze dle názoru znaleckého ústavu považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena dle standardů objednatele [7], čl. 10.

Na základě výslovného požadavku objednatele [7] znalecký ústav uvádí, že stanovená obvyklá cena je za předpokladu výrazně nezměněných podmínek na trhu platná 6 měsíců.

2.5 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Obvyklá cena pozemků p. č. 2293/3 o výměře 1 052 m^2, p. č. 2293/4 o výměře 2 992 m^2 a p. č. 2293/16 o výměře 3 946 m^2 vzniklého na základě geometrického plánu č. 2261-173/2019 z pozemku p. č. 2293/1, vše zapsané na LV č. 10002 v katastrálním území Odry, obec Odry, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 18. 2. 2020 ve výši:

1 215 100,00 Kč

slovy: Jedenmiliondvestěpatnácttisícjednosto Kč

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením znalecký ústav qdq services, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký ústav qdq services, s.r.o. dále prohlašuje, že nemá poměr k věci, která je předmětem znaleckého posudku, k vlastníkovi a uživateli oceňovaného pozemku, nebo k objednateli znaleckého posudku. Je tudíž nepodjatý ve smyslu § 11 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

V Opavě dne 31. března 2020

qdq services, s.r.o. znalecký ústav v oboru ekonomika a stavebnictví

ZNALECKÁ DOLOŽKA

qdq 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 3181 evidence znaleckých posudků ústavu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVF

k datu: 1.2.2019
7.3.2019 13:11:18

Okres: **3804 Nový Jičín** Obec: **599701 Odry**
Kat.území: **709085 Odry** List vlastnictví: **10002**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	**1312774**	*1/1*
Česká republika	**1/1**	*1/1*

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
Katastr nemovitostí - pozemkové				
2293/3	**1052**	**ostat.pl.**	**jiná plocha**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu*

Listina

1 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.)
Z-1085/2013 Řízení ukončenc

Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 RC/IC:1312774**

1 Zákon č. 95/1999 Sb., § 15
Z-1147/2005 Řízení ukončenc

Pro: **Česká republika RC/IC:1/1**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVF

k datu: 1.2.2019
7.3.2019 13:11:07

Okres: **3804 Nový Jičín** Obec: **599701 Odry**
Kat.území: **709085 Odry** List vlastnictví: **10002**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	**1312774**	*1/1*
Česká republika	**1/1**	*1/1*

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
Katastr nemovitostí - pozemkové				
2293/4	**2992**	**ostat.pl.**	**jiná plocha**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu*

Listina

1 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.)
Z-1085/2013 Řízení ukončenc

Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 RC/IC:1312774**

1 Zákon č. 95/1999 Sb., § 15
Z-1147/2005 Řízení ukončenc

Pro: **Česká republika RC/IC:1/1**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVF

k datu: 1.2.2019
7.3.2019 13:11:30

Okres: **3804 Nový Jičín** Obec: **599701 Odry**
Kat.území: **709085 Odry** List vlastnictví: **10002**

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Státní pozemkový úřad, Cast obce:Žižkov Husinecká 1024/11a-Praha, 13000	**1312774**	*1/1*
Česká republika	**1/1**	*1/1*

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu

B *Nemovitosti*

Pozemky

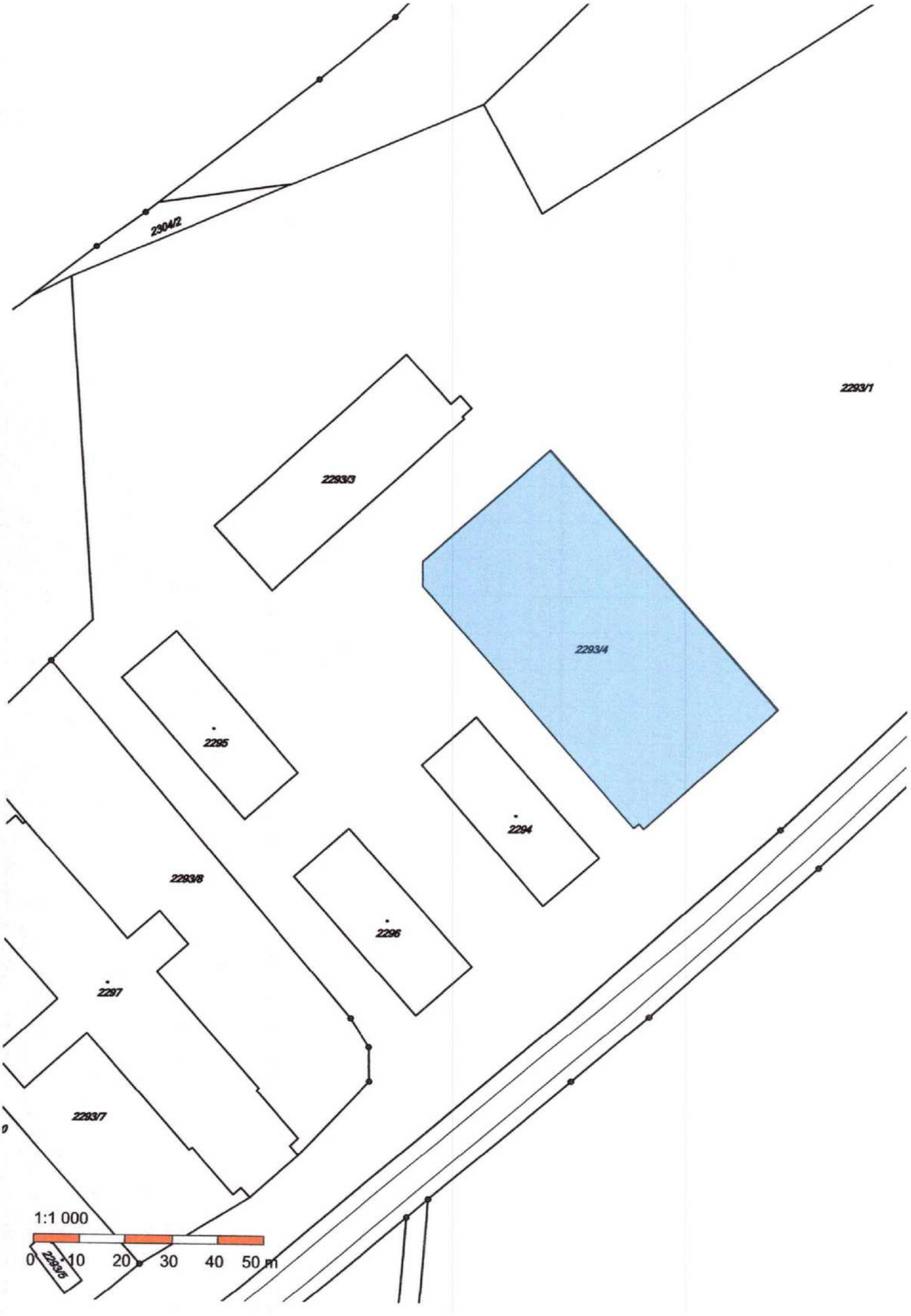
Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
Katastr nemovitostí - pozemkové				
2293/1	**43940**	**ostat.pl.**	**manipulační pl.**	

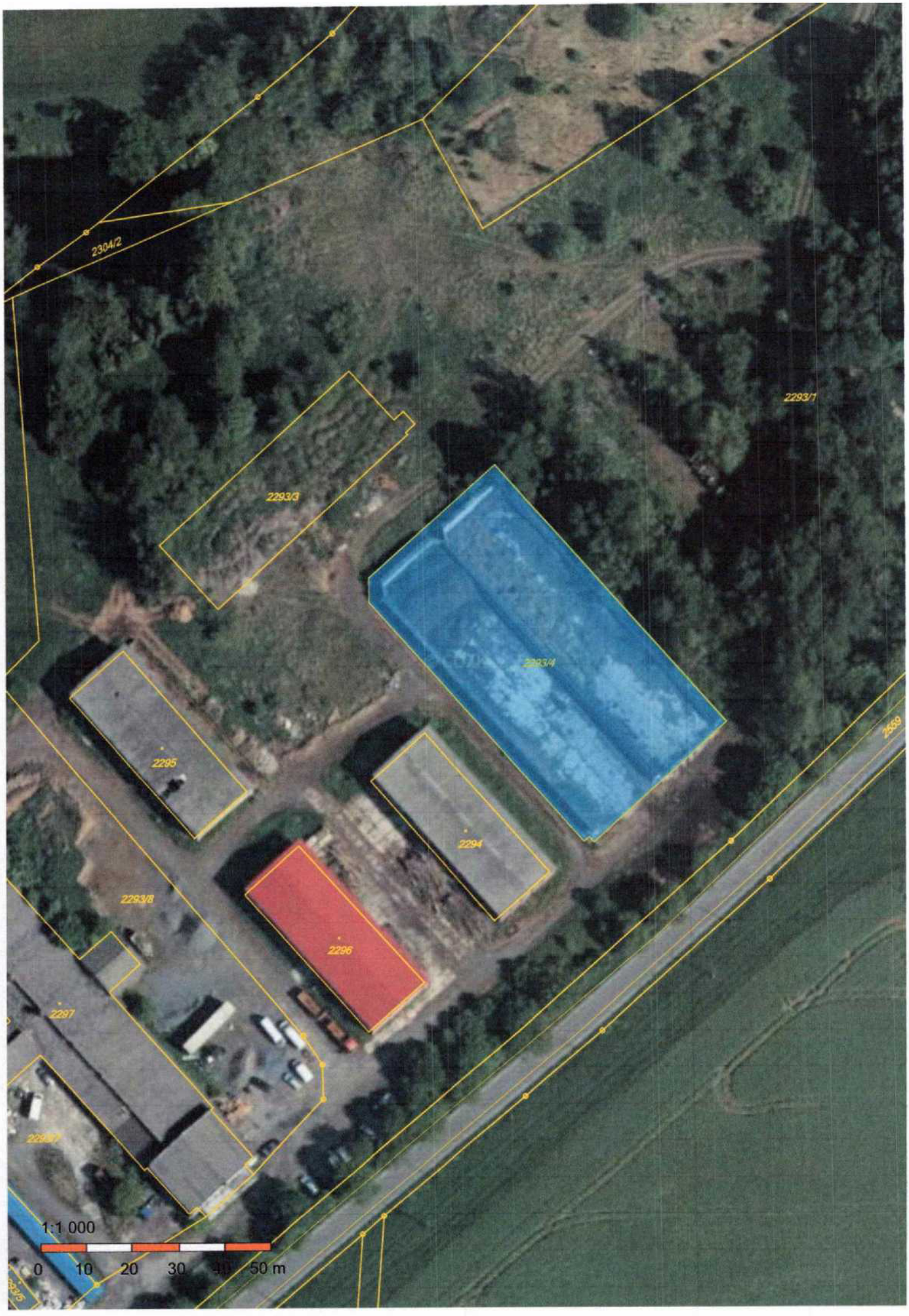
B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu *Oprávnění pro*	*Oprávnění k*
1 **Věcné břemeno chůze a jízdy** **Budova na parcele číslo: 2298, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-5189/2008 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno chůze a jízdy** **Parcelní číslo: 2293/10, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-5189/2008 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno chůze a jízdy** **Parcelní číslo: 2293/5, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-5189/2008 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno chůze a jízdy** **Parcelní číslo: 2293/6, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-5189/2008 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno chůze a jízdy** **Parcelní číslo: 2293/9, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-5189/2008 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno vedení** **zemní kabelové přípojky NN a právo vstupu při údržbě, opravách a případné výměny** **Budova na parcele číslo: 2298, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**V-7825/2009 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno vedení** **zemní kabelové přípojky NN a právo vstupu při údržbě, opravách a případné výměny** **Přípojky NN číslo: 2293/5, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**Z-1184/2014 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**
1 **Věcné břemeno vedení** **zemní kabelové přípojky NN a právo vstupu při údržbě, opravách a případné výměny** **Přípojky NN číslo: 2293/9, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**	**Z-1184/2014 Řízení ukončeno** **Parcelní číslo: 2293/1, Parcelní skupina:2, na KÚ:709085-Odry**

D *Jiné zápisy*


2304/2
2293/1
2293/3
2293/4
2295
2294
2293/8
2296
2297
2293/7
2293/5
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m


2304/2
2293/1
2293/3
2293/4
2295
2294
2293/8
2296
2287
2287/1
2669
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

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						
												Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²		Způsob využití		ha	m²		Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²		
2293 / 1	4	39	40	ostat. pl.	2293 / 1	2	32	04	ostat. pl.		0							
				manip. pl.					manip. pl.									
					2293/16		39	46	ostat. pl.		0	2293 / 1		10002		39	46	
									manip. pl.									
					2293/17		60	23	ostat. pl.		0	2293 / 1		10002		60	23	
									manip. pl.									
					2293/18	1	07	67	ostat. pl.		0	2293 / 1		10002	1	07	67	
									manip. pl.									
	4	39	40			4	39	40										

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Ivo Stoklasa*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *1053/95*

Dne: *12.12.2019* Číslo: *493/2019*

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: *Ing. Ivo Stoklasa*

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: *1053/95*

Dne: *18.12.2019* Číslo: *1436/2019*

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **Martina Víchová**
zeměměřické práce
Třída Spojenců 12
746 01 Opava

Číslo plánu: *2261 – 173 / 2019*

Okres: *Nový Jičín*

Obec: *Odry*

Kat. území: *Odry*

Mapový list: *Odry 1 – 7 / 34*

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
dle seznamu souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

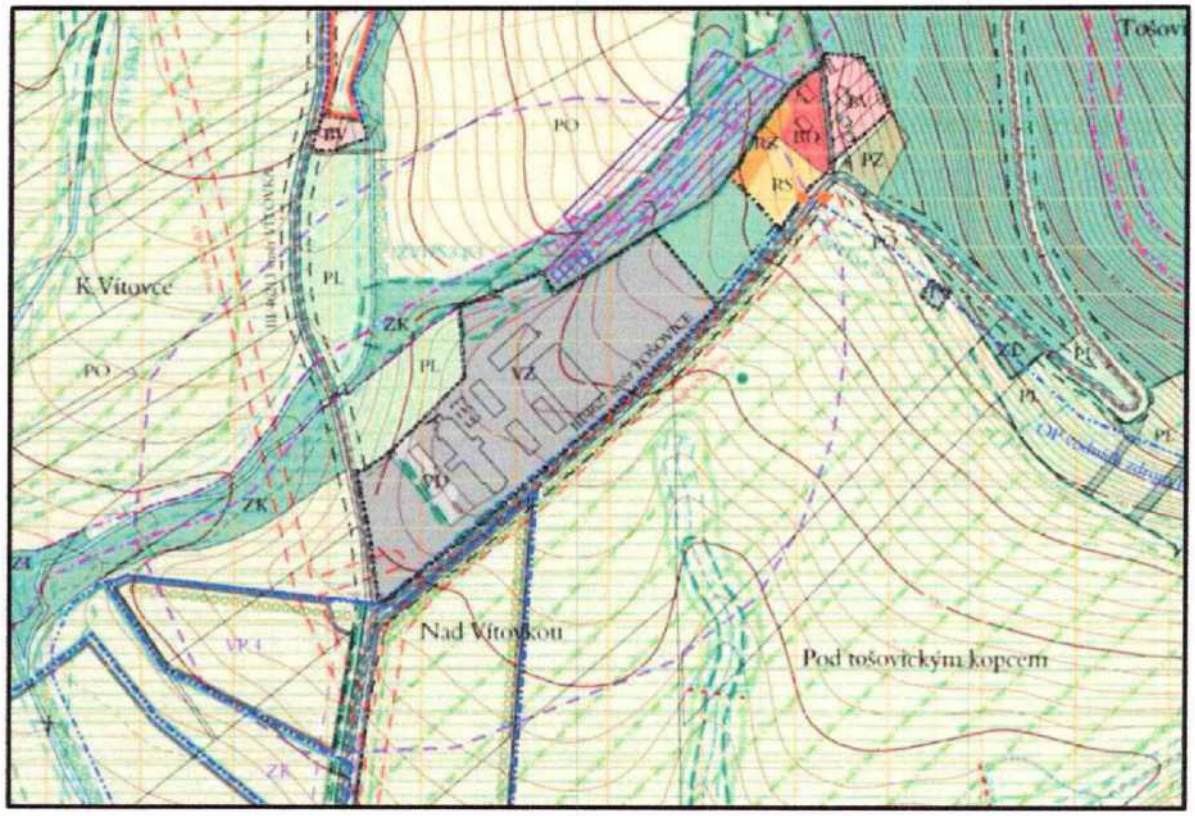
KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Nový Jičín
Ing. František Vejda
PGP- 2116/2019-804
2019.12.17 14:59:58 CET

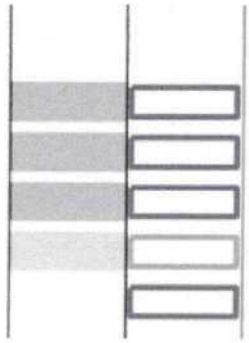
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
1127-4	504306.87	1116000.87	3	hřeb
1302-584	504331.04	1116060.30	4	původní žulový kámen
1397-3491	504363.74	1115914.77	7	znak z plastu
1397-3703	504214.34	1115959.09	7	žulový kámen
1397-3761	504158.76	1115906.27	7	"
1	504189.30	1115935.30	3	znak z plastu
2	504214.63	1115907.12	3	"
3	504225.69	1115917.01	3	"
4	504289.12	1115846.30	3	"
5	504346.74	1115899.23	3	"
6	504329.14	1115918.76	3	"
7	504308.28	1115899.65	3	"
8	504237.19	1115979.47	3	"
9	504287.71	1116023.41	3	"
9173-36	504260.21	1116000.00	7	původní znak z plastu

VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MÉSTA ODRY





ÚZEMÍ VÝROBNÍ

VZ výroba zemědělská, zpracovatelské provozy

VP výroba průmyslová

VS skladovací plochy, velkoobchodní plochy

VD území drobné výroby a výrobních služeb

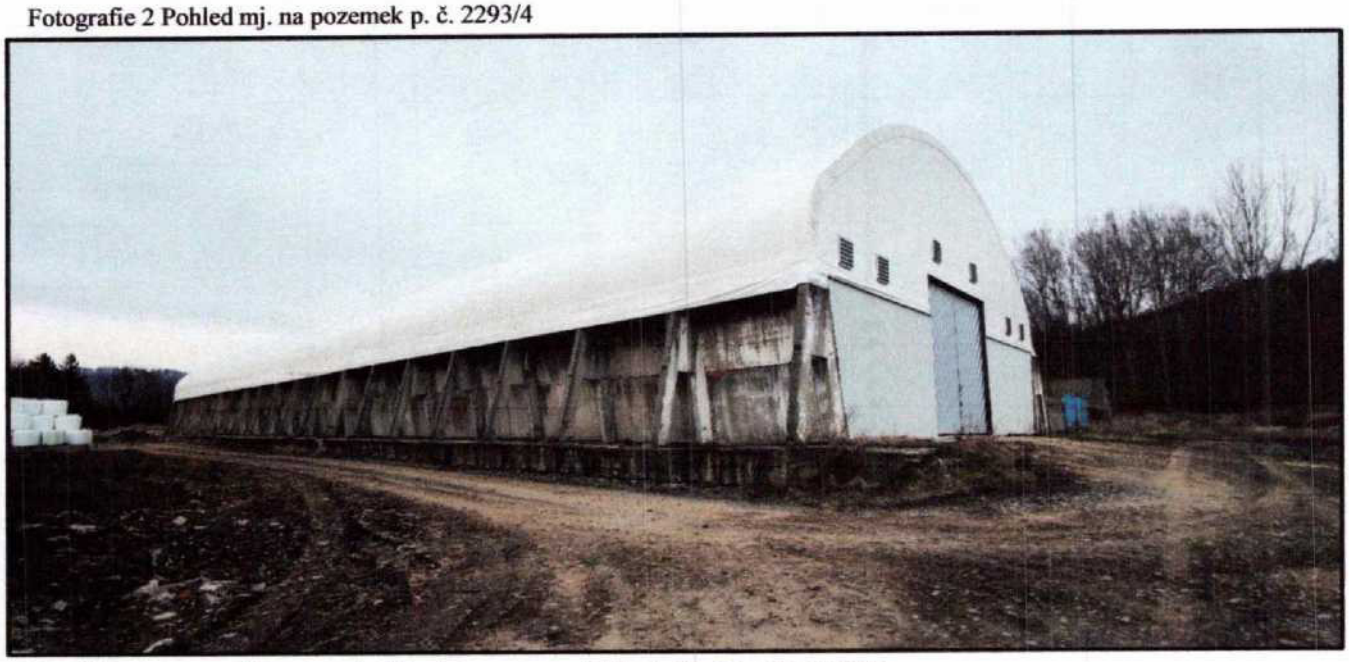
VE plochy výroby energie na fotovoltaickém principu

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled mj. na pozemek p. č. 2293/3

Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 18. 2. 2020

Fotografie 2 Pohled mj. na pozemek p. č. 2293/4



Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 18. 2. 2020

FOTODOKUMENTACE

Fotografie 3 Pohled mj. na pozemek p. č. 2293/16 dle GP

Fotodokumentace pořízená znaleckým ústavem na místním šetření dne 18. 2. 2020

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
adresa pro doručování: Libušina 502/5, 70200 Ostrava

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 024838/2020/Fus
Spisová zn.:

Vyřizuje: Ing. Zdeňka Fusková
Telefon: 725 366 129
ID DS:z49per3
E-mail: moravskoslezsky.kraj@spucr.cz

Datum: 22.1.2020

qdq services, s.r.o.
Bílovecká 1162/167
Opava
74706

OBJEDNÁVKA - § 10 odst. 3) a 4) zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění – vlastník stavby

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Ing. Zdeňka Fusková

Zhotovitel:
Název:qdq services, s.r.o.
IČO: 26878313
Sídlo:
Bílovecká 1162/167
Opava
74706

Podle „Rámcové smlouvy č. 408-2019-571101, část A uzavřené dne 3.6.2019(dále jen „**Smlouva**") mezi objednatelem a zhotovitelem objednáváme u Vás „**Znalecký posudek**":

Účel znaleckého posudku:
Převod zemědělských pozemků podle § 10 odst. 3) a 4) zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění:
3) Na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad vlastníkovi, popřípadě spoluvlastníkovi stavby, která je nemovitou věcí,
a) zemědělský pozemek, na němž je tato stavba umístěna, pokud je vlastník, popřípadě spoluvlastník stavby oprávněným uživatelem tohoto pozemku, a
b) zemědělský pozemek nebo jeho oddělenou část v podobě parcely sousedící s pozemkem, na němž je tato stavba umístěna, jde-li o pozemek funkčně spojený s touto stavbou a vlastník, popřípadě spoluvlastník stavby je jeho oprávněným uživatelem.
4) Současně se zemědělským pozemkem podle odstavce 3 může Státní pozemkový úřad vlastníkovi, popřípadě spoluvlastníkovi stavby převést jiný zemědělský pozemek nebo jeho oddělenou část v podobě parcely, pokud jsou s touto stavbou funkčně spojeny a vlastník, popřípadě spoluvlastník stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku.

Požadovaná cena:
Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Obvyklou cenu pozemku je nutné určit tak aby nebyla ovlivněna případným nálezem součástí a příslušenství vzniklých se souhlasem pronajímatele na náklad nájemce, který pozemek nabývá.

Specifické požadavky objednatele:
Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Součinnost objednatele a zhotovitele:
Objednavatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapu, případně srovnávací sestavení parcel.
- Kopii prověření pozemku podle § 6 zákona č. 503/2012 Sb.
- Smlouvy o zřízení VB
- Doklad k silážnímu žlabu

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:
Jde o pozemky ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 :

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
Katastr nemovitostí - pozemkové Odry	Odry	2293/3	ostatní plocha	1052
Katastr nemovitostí - pozemkové Odry	Odry	2293/4	ostatní plocha	2992
Katastr nemovitostí - pozemkové Odry	Odry	2293/16	ostatní plocha	3946
Nově vytvořeno GP: číslo 2261-173/2019 ze dne 12.12.2019 z parcely č. 2293/1				

* *pokud je pozemek veden v jiné evidenci než KN, je nutné uvést tuto evidenci*

** *pokud se oceňují pozemky, které výměrou v druhu pozemku neodpovídají evidenci v KN nebo jiné oficiální evidenci je nutné příp. doložit geometrický plán*

Cena služeb
Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě".
Celková cena za znalecký posudek činí 4 356,00 Kč s DPH
*** *neuvádí se, pokud nelze určit (sazba za 1 hod. práce)*
Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:
Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě". Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad"- je závazné u smluv od 5. 5. 2016.
- U smluv uzavřených před 5. 5.2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu závazných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu".

Podle příslušných „smluv" je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:
Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 30-ti kalendářních dní ode dne převzetí objednávky (dohodnout lze jinou lhůtu)- do 31.3.2020.
Forma odevzdání: 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF a doc formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.
Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj,
Libušina 502/5, 70200 Ostrava

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 – Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spucr.cz

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):
Zhotovitel
Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby
Číslo účtu Zhotovitele
Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Libušina 502/5, 70200 Ostrava

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**"). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou".

S pozdravem

(„otisk úředního razítka")

.....

Mgr. Dana Lišková v.r.
ředitelka Krajského pozemkového úřadu
pro Moravskoslezský kraj
Státního pozemkového úřadu

Státní pozemkový úřad | Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 – Žižkov | IČO: 01312774 | DIČ: CZ01312774 | www.spuo.cz