

 PŘEDMĚT NÁJMU DO ODSTRANĚNÍ STAVEB
NA POZEMCÍCH PARC.Č. 260/2 A PARC.Č. 256/1

 A  PŘEDMĚT NÁJMU OD ODSTRANĚNÍ STAVEB
NA POZEMCÍCH PARC.Č. 260/2 A PARC.Č. 256/1



ZÁPIS
Z JEDNÁNÍ O PROJEKTU CENTRA
V OPAVĚ

5.8.2011

V OPAVĚ 5.8.2011

ÚČASTNÍCI JEDNÁNÍ :

DAVIBOR PECH	- CRESTYL
SIMON JOHNSON	- CRESTYL
TOMÁŠ KLÍMA	- CRESTYL
PETR FRANTA	- PETR FRANTA ARCHITEKTI
DAVIBOR HALÁTEK	- MĚSTO OPAVA
LUCIE LANGEROVÁ	- MMO - PAMÁTKOVÁ PÉČE
IGOR KRČMÁŘ	- ARCHITEKT
PETR HRŮŠA	- ARCHITEKT

- DAVIBOR PECH SHRNUL STÁVAJÍCÍ STAV PROJEKTU A PŘIPOMNEL HISTORII VŮVOJE PROJEKTU:
 - 1. FÁZE POUVOLENA V ÚR
 - 1. a 2. FÁZE ODSOUHLASENA V EIA
 - NÁSLEDUJÍCÍ 3. FÁZE (JAKO CELEK S 1. a 2. FÁZÍ) ODSOUHLASEN V EIA A TO ZA SOUHLASU A PODPORY BÝVALÉHO VEDENÍ MĚSTA
 - NA ZÁKLADĚ POŽADAVKŮ NOVÉHO VEDENÍ MĚSTA MUSÍ INVESTOR PROJEKT REVIDOVAT A TO TEJMĚNA Z HLEDISKA ROZSAHU PLOCH.
- ARCH. FRANTA PŘEDSTAVIL NOVÝ ZÁKLADNÍ KONCEPT PROJEKTU, REAGUJÍCÍ NA VZNIKLOU SITUACI:
 - 1. ULICE V INTERIÉRU PROJEKTU - DIAGONÁLA
 - NEZAKOMPONOVÁVÁ MĚNÍRNU - NEZASAHUJE SE DO NÍ
 - NEZASAHUJE SE DO HARIÁNSKÉHO ÚSTAVU A DIVADELNÍHO KLUBU
 - PO DOHODĚ S HPÚ SE PŘESOUVÁ ARCHEOLOGICKÁ REZERVA
 - PROJEKT JE PRAKTICKY CELÝ VE VNITROBLOKU, NEMÁ KROMĚ ČÁSTI V POPSKÉ ULICI VÝZNAMNOU PABĚDU
 - VNITŘNÍ PABĚZ POČÍTÁ S REMINISCENCÍ NA ULICI S ODSOUHLASENÍ ZASKLENÍM ETPE
 -
- VYUŽITÍ DIVADELNÍHO KLUBU - DAVIBOR HALÁTEK: MĚSTO PREFERUJE VYUŽITÍ DIVADELNÍHO KLUBU, POKUD BY TO VŠAK MĚLO ZHAMENAT JEHO VÝZNAMNOU DEMOKU, PAK RADEJI VŮBEC Ď.K. NEZAHŔNOVAT DO PROJEKTU.

- DAUBOR PĚCH PŘIPOMNĚL, ŽE PŮVODNÍ SMLOUVA S MĚSTEM OPAVOU OBSAHUJE ZÁVAZEK MĚSTA KE SPOLUPRÁCI PŘI POUŽITÍ DEMOLICE I D.K.
- DAUBOR HAVÁTEK UVEDL, ŽE BY SI DOVEDL PŘEDSTAVIT VYUŽITÍ ZREKONSTRUOVANÉHO DIVADELNÍHO KLUBU PRO SLUŽBY MĚSTA. PŘIPUSTIL MOŽNOST, ŽE SE DIVADELNÍ KLUB VYJME Z OBSAHU PROJEKTU ZMĚNOU SMLOUVY
- DISKUSE NAD POSLEDNÍM NÁVRHEM:
 - PAN HAVÁTEK ZOPAKOVAL POŽADAVEK NA TYPOLOGII UNITÁRNÍHO PROSTORU JAKO ZAKRYTOU ULICI. INVESTOR PŘISŮBIV ŘEŠENÍ A VYJÁDŘIL SNHU TOHO DOSÁHNOUT
 - ARCH. KRČMÁŘ VYJÁDŘIL NÁZOR, ŽE SE PODoba ULICE NESMÍ DOSTAT DO PODoby "SUPERMARKETOVÉ" CHODBY
 - PAN ARCH. HRŮŠA UVEDL 2 VARIANTY, KTERÉ JSOU REÁLNĚ V ÚZEMÍ MOŽNÉ. JEDNODUCHÝ MONOBLOK S PASÁŽÍ - OBCHODNÍ ZÁVĚŽITOST, A NEBO 2 NEBO VÍCE SAMOSTATNÝCH OBJEKTŮ.
 - INVESTOR NEPOUHLASÍ S TÍM, ŽE BY SE NEZABÝVAL ODPOVĚDNÝM NÁVRHEM, KTERÝ V CENTRU MĚSTA NEBUDE JEDNODUCHOU KRAJINOU VIZ JIŽ NÁMI REALIZOVANÉ PROJEKTY
 - PAN JOHNSON UPOZORNIL, ŽE ZÁKLADNÍ KONCEPT VŽ BYL SCHVÁLEN A ŽE BYCHOM SE NĚM ZABÝVAT SPÍŠE PODOBOU PROJEKTU, NEŽ OTÁZKOU ZDA VŮBEC PROJEKT
 - PAN HAVÁTEK - JAK POJMOUT PROSTOR TAK, ABY TO BYLA CO NEVÍCE ULICE, ALE ABY TO BYLO MĚSTOTVORNÉ A DO MĚSTA TO PATŘILO.
 - ARCH. HRŮŠA OTEVŘEL OTÁZKU UZAVÍRÁNÍ CENTRA V NOCI A VÍCEMĚNĚ SE SHODLI NA TOM, ŽE JE ŘEŠENÍM UZAVÍRÁNÍ ULICE. BYL DISKUTOVÁN POČET PARKOVÁNÍ - PROŠLO EIA (2x), 3 DOPRAVNÍ STUDIE VČETNĚ ŠIRŠÍHO OKOLÍ A DOPADŮ NA OKOLNÍ STAVBY. DÁLE SE NEBUDE DISKUTOVAT.

- PAN ARCH. FRANTA CTOVAV STANOVISKO PAMÁTKÁŘŮ K FORMĚ ULICE.
- ARCH. HRŮŠA OTEVÍRÁ IDEU ALESPŮŇ ČÁSTEČNĚ OTEVŘENÉ ULICE V ČÁSTECH, KDE "ULICE" ZAČÍNÁ A UZAVŘENÉ BY BYLO JEN UPROSTŘED
- P. HALÁTEK UVÁDÍ MOŽNOST TOTO UDĚLAT JEN V POPSKÉ ULICI, KDE JE OTEVŘENO DO VEŘEJNÉHO PROSTORU
- ARCH. HRŮŠA SE ZMÍŇUJE O NUTNOSTI KVAANTNÍHO ŘEŠENÍ ZELENĚ V POPSKÉ.
- VARIANTA 2 ULIC V TAK MALÉM PROSTORU JE NEREÁLNÁ, INVESTOR BUDE ŘEŠIT KVAANTNĚ PROSTOR VVNITŘ VČETNĚ VHODNĚ ŠÍŘKY.
- ARCH. VANGEROVÁ OTEVŘEVA OTÁZKU UMÍSTĚNÍ ESKALÁTORŮ V CENTRU
 - VUČ - BUDE DETALVNĚ A VHODNĚ ŘEŠENO.
- DÁLE BULA DISKuze TÝKAJÍCÍ SE REKONSTRUKCE MĚNÍRNKY - MÁ VÁŽBU NA MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ S VELIKOSTÍ PROJEKTU
- MOŽNOST REKONSTRUKCE DIV. KUBU Z ROZPOČTU INVESTORA S TÍM, ŽE MĚSTO BY PAK TENTO OBJEKT PRONAJALO NA 10-20 LET.
- NEUZAVŘENO, MĚSTO SE ROZMYSLÍ ZDA TOTO VYUŽÍJE, NEBUDE TEĎ SPOJENO S PROJEKTEM.

- SHRNUTÍ PODMÍNEK PRO REALIZACI PROJEKTU!

- JEDNA ULICE S ROZŠÍŘENÍM VE DVORANĚ VNITROBLOKU
- V MAXIMÁLNÍ MÍŘE USTOUPENÉ ZASKLENÍ Z ULICE POPSKÁ S PROTAŽENÍM PASÁŽE AŽ DO TOHOTO OTEVŘENÉHO PROSTORU
- KVAANTNÍ PARKOVÁ ÚPRAVA ARCHEOLOGICKÉ KONZERVY
- UMÍSTĚNÍ ESKALÁTORŮ NA BOČNÍ STRANĚ PASÁŽE
- KVAANTNÍ ŘEŠENÍ PARTERU V KONTAKTU S VEŘEJNÝM A POLOVEŘEJNÝM PROSTOREM, KDE SE POHYBUJÍ LIDÉ.

ZA TĚCHTO PODMÍNEK JE MĚSTO OCHOTNĚ PROJEKT PODPŮRIT

ZAPSAL: Tanti Faw

for

lyuk

2. Der

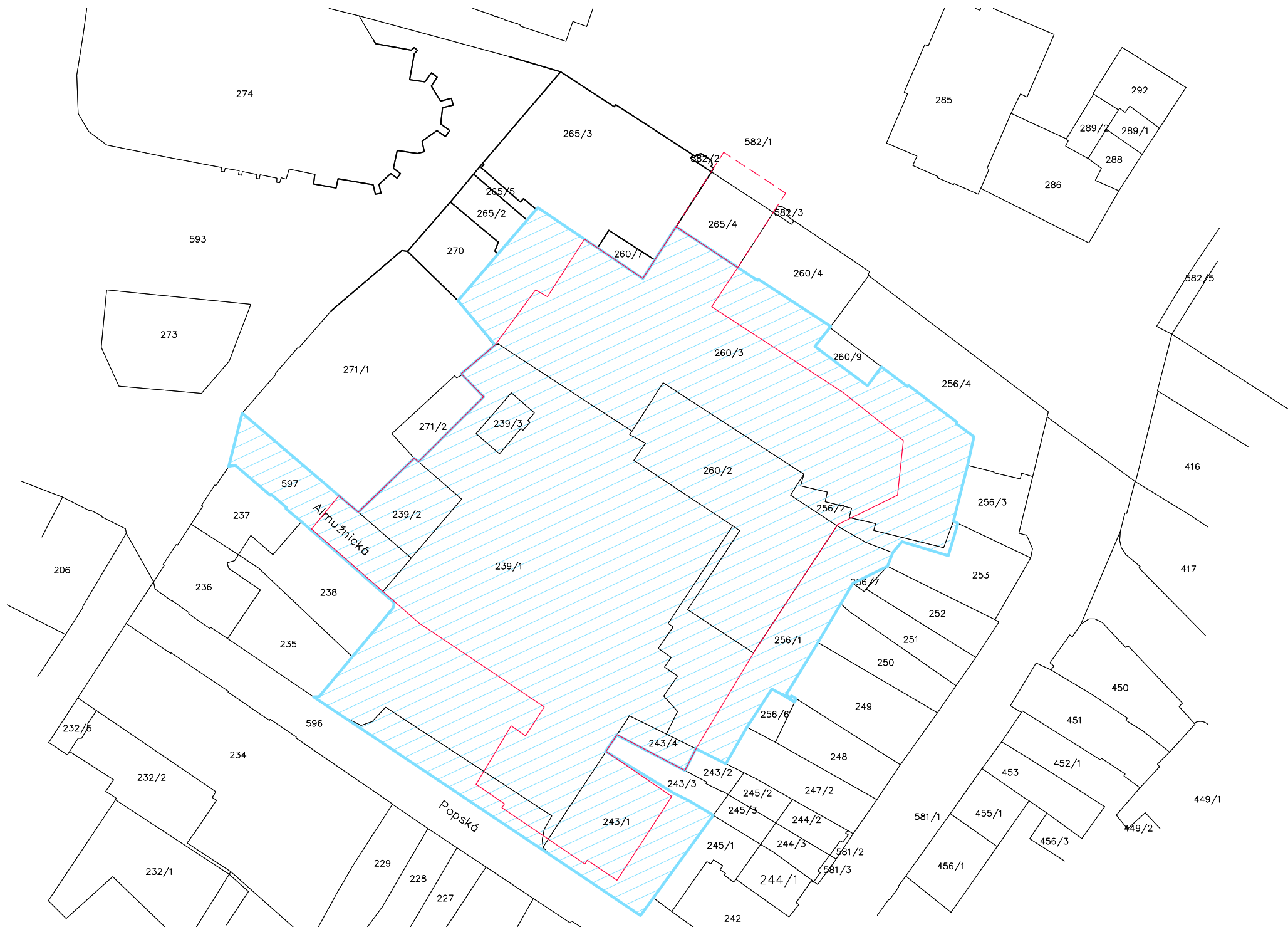
PMJ

Long

my

for

PECH



Příloha č. 3
SEZNAM SOUHLASŮ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- Kladné stanovisko Budoucího prodávajícího v rámci EIA (posouzení vlivu stavby na životní prostředí) ve vztahu k Projektu;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího k dokumentaci pro řízení o umístění stavby Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci řízení o umístění stavby Projektu;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího k dokumentaci pro stavební povolení ve vztahu k Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci řízení o povolení stavby Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci kolaudace Projektu.

Dále, aniž by tím byla dotčena obecnost výše uvedeného a odstavce 5.3(a) Smlouvy:

- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího pro účely jakýchkoliv řízení o odstranění budovy bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěné na pozemku parc. č. 239/3 v katastrálním území Opava-Město a jakýchkoliv případných dalších staveb na Pozemcích;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího jako vlastníka či spoluvlastníka sousedních nemovitostí (zejména budovy č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěné na pozemku parc. č. 271/1 a budovy bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěné na pozemku parc. č. 271/2 (jakož i pozemků, na nichž jsou budovy umístěny) v katastrálním území Opava-Město, a dále zejména nemovitostí tvořících objekt označovaný jako "Slezanka") s realizací Projektu a záležitostmi souvisejícími.



TISKOVÁ ZPRÁVA

xx. prosince 2011

Radnice a Crestyl se dohodli na výstavbě projektu Central Opava

Praha/Opava, xx. prosince 2011 – Developerská skupina Crestyl a Statutární město Opava dnes podepsali dodatek smlouvy o budoucí kupní smlouvě na pozemky v centru města. V něm obě strany deklarují společný zájem, upřesňují rozsah obchodního a společensko-zábavního centra Central Opava a zavazují se pokračovat v realizaci jeho výstavby. Central Opava v nové podobě vyrostе v celém prostoru za Slezankou, který přímo sousedí s Rybím trhem a Popskou ulicí a bude zahrnovat i pozemek pod budovou Ministerstva zemědělství. Právě jeho zajištění i demolici paneláku město v dodatku deklaruje. Crestyl pak odstranění stavby pokryje svými finančními prostředky.

Nyní probíhá zpracování tzv. objemové studie, která by měla být hotová v nejbližších týdnech. Po jejím odsouhlasení ze strany města pak bude nová podoba projektu ihned představena veřejnosti.

„Se skupinou Crestyl jsme se shodli na dalším společném postupu a v dodatku smlouvy přesně definovali rozsah celého projektu. Ten nám pomůže dále vyřešit centrum našeho města a zejména pak problém s budovou Ministerstva zemědělství. Nyní s Ministerstvem vyjednáváme podmínky směny předmětné budovy,“ říká náměstek primátora Dalibor Halátek, ze Statutárního města Opava.

„Na našem projektu v Opavě pracujeme již sedm let a za tu dobu jsme připravili celou řadu návrhů, jak celý prostor v centru města řešit. Jsme proto rádi, že jsme nyní s městem našli shodu a město potvrdilo svůj zájem na odstranění budovy Ministerstva zemědělství a začlenění pozemku, na kterém se dnes tato budova nachází, do našeho projektu. Na nás je nyní kompletní příprava nového projektu s podporou města, který bude tuto dosaženou shodu respektovat,“ říká Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl, která je developerem projektu Central Opava.

Nově uzavřený dodatek se týká smlouvy z roku 2005, ve které se město zavazuje developerovi odprodat pozemky v prostoru za Slezankou.

**O projektu Central Opava:**

Central Opava nabídne obyvatelům širokou nabídku veškerého zboží a služeb. V rámci plánované struktury nájemců budou v centru zastoupené domácí, ale i etablované mezinárodní značky, které zatím v rámci města nefigurují. Co se týče módy, na své si přijdou milovníci módních výstřelků i klasického oblečení, a to napříč všemi věkovými skupinami. K příjemnému posezení v centru města poslouží kavárny a restaurace.

Obchodní a společensko-zábavní centrum Central Opava bude umístěno v samotném srdci Opavy v bezprostřední blízkosti Horního náměstí. V minulosti zde byla kompaktní zástavba měšťanských domů. Zásadní změnu místa přinesl konec druhé světové války, kdy byla část bloku poškozena požáry a bombardováním. Původní kvalitní urbanistická struktura byla nenávratně ztracena a vyrostl zde mimo jiné i osmipodlažní dům Ministerstva zemědělství. V této lokalitě je tak nyní jedinečná příležitost pro vytvoření nového urbanistického a architektonického zpracování, které napraví stav vytvořený v druhé polovině 20. století.

O skupině CRESTYL:

Skupina CRESTYL působí na českém realitním trhu od roku 1996 a patří mezi vedoucí developery s širokým portfoliem rezidenčních a komerčních projektů. Skupina CRESTYL se v současné době aktivně věnuje rozvoji více než čtrnácti lokalit po celé České republice s celkovou investiční hodnotou přesahující 1 miliardu EUR.

Další informace vám podá agentura EMC a.s.:

Ondřej Micka, mob.: +420 724 352 552

Kamila Břeňková, mob.: +420 602 266 785

Tel: + 420 251 091 211

E-mail: crestyl@emcgroup.cz

KUPNÍ SMLOUVA[na Budovu]

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

[BUDE DOPLNĚNO – Opava Development Company, a.s.]

KONEČNÁ & ŠAFÁŘ

•

OBSAH

Článek		Strana
Článek I.	Definice a výklad pojmů	[•]
Článek II.	Předmět Smlouvy	[•]
Článek III.	Platba Kupní ceny	[•]
Článek IV.	Záruky a stav Nemovitostí	[•]
Článek V.	Vklad vlastnického práva	[•]
Článek VI.	Povinnosti Stran	[•]
Článek VII.	Odstoupení od Smlouvy	[•]
Článek VIII.	Doručování	[•]
Článek IX.	Závěrečná ustanovení	[•]

Tato **kupní smlouva** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - Prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc.], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČ 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /ALTERNATIVNĚ – oprávněným jednat jménem společnosti na základě plné moci ze dne [BUDE DOPLNĚNO], která tvoří přílohu č. [BUDE DOPLNĚNO] této Smlouvy]

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále jen "**Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí, které má Kupující zájem od Prodávajícího nabýt za předem stanovených a vzájemně dohodnutých podmínek;
- (B) Kupující a Prodávající společně dne 30. 6. 2005 uzavřeli Budoucí smlouvu, ve které si vzájemně stanovili a určili podmínky, za kterých Prodávající a Kupující uzavřou kupní smlouvu ohledně Nemovitostí;
- (C) Kupující doručil Prodávajícímu v souladu s odstavcem [2.2] Budoucí smlouvy výzvu a má zájem koupit od Prodávajícího Nemovitosti za podmínek uvedených níže, přičemž Prodávající má na základě výzvy zájem za podmínek uvedených níže Kupujícímu Nemovitosti prodat;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

"Prodávající"	znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako první, tj. Statutární město Opava;
"Kupující"	znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako druhou, tj. [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO

STAVU - Opava Development Company a.s.] (výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);

- "Strany"** znamená Prodávajícího a Kupujícího společně;
- "Banka"** má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Budoucí smlouva"** znamená smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím, jakožto budoucím prodávajícím, a Kupujícím, jakožto budoucím kupujícím, dne 30. 6. 2005, ve znění dodatků [BUDE DOPLNĚNO], ve které Kupující a Prodávající dohodli podmínky, za nichž je uzavírána tato Smlouva;
- "Demoliční povolení"** má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Doba trvání"** má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Geometrický plán"** znamená geometrický plán [BUDE DOPLNĚNO] ohledně [BUDE DOPLNĚNO – přesného vymezení částí pozemků, které jsou předmětem této Smlouvy], který vyhotovil [BUDE DOPLNĚNO], ověřený dne [BUDE DOPLNĚNO] [BUDE DOPLNĚNO], úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, potvrzený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava dne [BUDE DOPLNĚNO], pod číslem [BUDE DOPLNĚNO]. Geometrický plán tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy;
- "Kupní cena"** znamená kupní cenu upravenou v odstavci 2.2 této Smlouvy;
- "Nemovitosti"** [BUDE UPRAVENO PODLE SKUTEČNĚ PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTÍ] znamená následující nemovitosti: budova bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěná na pozemku parc. č. 239/3, a pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených Nemovitostí tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy), případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnuty a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu];
- "Projekt"** má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Stavební povolení"** má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy; a
- "Územní rozhodnutí"** má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy.

- 1.2 Členění Smlouvy. Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tato Smlouva", "této Smlouvy", "podle této Smlouvy" a výrazy jim obdobné se týkají této Smlouvy a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části této Smlouvy, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tuto Smlouvu. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem této Smlouvy, odkazy v této Smlouvě na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce této Smlouvy.
- 1.3 Pokud kterákoliv Strana prohlašuje, že si je vědoma či není vědoma či jí je známo či není známo či podle jejího (nejlepšího) vědomí či přesvědčení určitá skutečnost je či není, byla či nebyla, hrozí či nehrozí apod. má se za to, že taková Strana tímto zároveň prohlašuje, že jí mimo jiné nebylo doručeno oznámení ani jí nebyla poskytnuta jakákoliv informace, na základě které by se kterékoliv její prohlášení uvedené v této Smlouvě či učiněné v souvislosti s touto Smlouvou ukázalo být nepravdivým, neúplným, nepřesným či zavádějícím a dále taková Strana prohlašuje, že takovou informaci nemohla při nejlepším úsilí ani získat ani zjistit.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující tímto kupuje od Prodávajícího Nemovitosti, tj.

[BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěná na pozemku parc. č. 239/3, a pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava]

včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a se všemi souvisejícími právy, a to za vzájemně dohodnutou Kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy.

- 2.2 Strany se dohodly, že Kupní cena, kterou Kupující uhradí Prodávajícímu za Nemovitosti činí [BUDE DOPLNĚNO - vypočtena jako cena budovy bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěné na pozemku parc. č. 239/3 určená znaleckým posudkem plus (násobek výměry pozemku parc. č. 239/3 krát 2.500,- Kč/m²)],- Kč (slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) [BUDE UPRAVENO pokud bude případné – včetně DPH](dále jen "**Kupní cena**").
- 2.3 Strany souhlasí a současně se zavazují, že po (i) podpisu veškerých stejnopisů této Smlouvy (jak jsou uvedeny v odstavci 9.6 této Smlouvy), a návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí a (ii) uhrazení Kupní ceny, budou čtyři stejnopisy této Smlouvy, návrh na vklad a veškeré potřebné přílohy Prodávajícím a Kupujícím společně bez zbytečného odkladu doručeny Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, za účelem provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí. Do doby uhrazení Kupní ceny budou čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad na náklady Kupujícího uloženy v úschově [BUDE DOPLNĚNO – advokát určený Kupujícím], advokáta se sídlem [BUDE DOPLNĚNO], který je vydá Kupujícímu poté co mu bude nepochybným způsobem

prokázáno uhrazení Kupní ceny. Prodávající a Kupující se zavazují poté společně bez zbytečného odkladu doručit Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad za účelem provedení vkladu vlastnického práva.

- 2.4 Předání a převzetí Nemovitostí bude protokolárně provedeno na základě výzvy kterékoliv ze Stran nejpozději do jednadvaceti (21) dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru Nemovitostí, ne však dříve než pátý (5.) den ode dne doručení takové výzvy, pokud si Strany nedohodnou jinak.

Článek III. Platba Kupní ceny

- 3.1 [BUDE UPRAVENO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY PODLE BUDOUCÍ SMLOUVY - Před podpisem této Smlouvy byla Kupujícím poskytnuta Prodávajícímu záloha na Kupní cenu ve výši [●] Kč.]
- 3.2 [BUDE DOPLNĚNO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY - Kupující se zavazuje dosud neuhrazenou část Kupní ceny ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) uhradit Prodávajícímu do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet. / POKUD BUDE PŘÍPADNĚ – Prodávající se zavazuje vrátit Kupujícímu přeplatek složené zálohy vůči příslušné Kupní ceně ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet.] Příslušný daňový doklad bude příslušnou Stranou vystaven a druhé Straně předán nejpozději do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Strany tímto stvrzují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této Smlouvy bezhotovostním převodem, budou připisovány na následující účty:
- Pro Prodávajícího:
- Účet číslo: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava; a
- Pro Kupujícího:
- Účet číslo: 4200145851/6800, vedený u Volksbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle.
- 3.4 Pokud kterákoliv ze Stran zruší či změní svůj účet dle odstavce 3.3 výše a druhá Strana má peněžitý závazek, který má být splněn bankovním převodem na takový zrušený či změněný účet, nenastane u této druhé Strany prodlení s plněním jejích peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy dříve než po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne obdržení písemného oznámení o údajích potřebných pro převod prostředků na jiný účet určený Stranou, jejíž účet byl zrušen či změněn, vedený v téže měně.

Článek IV. Záruky a stav Nemovitostí

- 4.1 Prodávající při podpisu této Smlouvy prohlašuje, že níže uvedené záruky a ujištění jsou pravdivé, úplné a platné a zavazuje se zajistit pravdivost a úplnost těchto záruk a ujištění i po celou dobu do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí:

- (a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostmi (s výjimkou omezení zřízených podle Budoucí smlouvy ve prospěch Kupujícího či Banky), a Nemovitosti řádně nabyly;
- (b) Nemovitosti jsou prosté a čisté od jakýchkoliv dluhů, břemen, zástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností, jakýchkoliv nájemních smluv, právních a faktických vad, jakýchkoliv daňových a finančních závazků a práv třetích osob jakéhokoliv druhu (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího či zřízených se souhlasem Kupujícího, práv ve prospěch Banky podle Budoucí smlouvy a dále s výjimkou práv třetích osob, břemen a jiných zatížení a omezení uvedených, včetně zákresu jejich tras, v příloze č. 3 této Smlouvy);
- (c) Nemovitosti nejsou předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávajícímu není známo, že by se Nemovitosti měly či mohly stát předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem nedořešených restitučních nároků nestaly;
- (d) Nemovitosti nejsou ani se dle nejlepšího vědomí Prodávajícího nestanou předmětem soudního, rozhodčího či správního řízení, s výjimkou územního řízení a stavebního řízení či jiných řízení nutných či vhodných pro realizaci Projektu, a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného soudního, rozhodčího či správního řízení nestaly;
- (e) Nemovitosti nejsou předmětem řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení, a Nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení nestaly a nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;
- (f) Nemovitosti nejsou znečištěny škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, které by mohly způsobit ohrožení zdraví osob, škody na majetku, či jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu a které vznikly před provedením geologicko-inženýrského průzkumu, který Kupující uskutečnil prostřednictvím [BUDE DOPLNĚNO] a jehož výsledky jsou zachyceny ve zprávě [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO];
- (g) Nemovitosti nejsou umístěny v jakémkoliv ochranném pásmu (s výjimkou ochranných pásem souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na plánu v příloze č. 3 této Smlouvy) ani ochranné zóně (s výjimkou památkové zóny, jejíž existence si je Kupující vědom), která může či by mohla jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;
- (h) Příslušná územní plánovací dokumentace, včetně územní plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou Dobu trvání

Budoucí smlouvy současně se Prodávajícím zavazuje učinit potřebné kroky nutné a účelné k realizaci Projektu z hlediska územní plánovací dokumentace;

- (i) Prodávajícím do dokončení a úspěšné kolaudace Projektu poskytne Kupujícímu maximální součinnost pro uskutečnění Projektu a všech souvisejících záležitostí, zejména pak (i) veškeré souhlasy, plné moci a/nebo jinou nezbytnou součinnost potřebnou pro jakékoliv řízení týkající se Projektu a/nebo Nemovitostí, a to zejména ve všech fázích územního, stavebního nebo kolaudačního řízení ohledně Projektu, a (ii) součinnost pro realizaci Projektu formou uzavření smluv o výpůjčkách okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího či formou zatížení okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího věcnými břemeny, pokud to bude nutné a/nebo vhodné pro hladkou a plynulou realizaci Projektu;
- (j) Na Nemovitostech, či v jejich bezprostřední blízkosti, se nacházejí veškeré inženýrské sítě a jiná potřebná a vhodná infrastruktura pro realizaci Projektu, zejména rozvody elektrického proudu, zemního plynu, vody, splaškové kanalizace, telekomunikační kabely, pozemní komunikace, a Kupující je oprávněn napojit Projekt na takto již vybudované inženýrské sítě a další infrastrukturu bez nároku Prodávajícího na jakoukoliv úhradu za takové napojení;
- (k) Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího neexistují žádné okolnosti, které by omezovaly anebo zabránily Kupujícímu v realizaci Projektu, a neexistují ani nebudou existovat žádné překážky či limitace z hlediska vlastnického, urbanistického, stavebního, památkového, ochrany životního prostředí, zemědělství, sousedských vztahů a jiných aplikovatelných hledisek, které by mohly zmařit, zpozdit či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení či rozhodnutí o povolení užívání staveb Projektu v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevéde, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Nemovitostí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího;
- (m) Faktický stav Nemovitostí mezi dnem uzavření Budoucí smlouvy a převzetím Nemovitostí Kupujícím nezhorší (s tím, že změny provedené podle Budoucí smlouvy nepředstavují zhoršení stavu Nemovitostí) a bude v den předání a převzetí odpovídat stavu Nemovitostí ke dni uzavření Budoucí smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a Prodávající bude odpovědný za nápravu škod, které vznikly do dne předání a převzetí na Nemovitostech s výjimkou škod způsobených vyšší mocí ("*vis major*") a škod způsobených Kupujícím či jeho kontrahenty – subdodavateli;
- (n) Prodávající sdělil a poskytl Kupujícímu veškeré informace a materiály významné či v jakémkoliv ohledu týkající se užívání a/nebo koupě Nemovitostí Kupujícím, či realizace Projektu a prohlašuje, že tyto informace a materiály jsou úplné, pravdivé a přesné a že žádná taková informace ani materiál známý či v držení Prodávajícího nebyly ani nebudou Prodávajícím zamlčeny či zadrženy.

4.2 Pokud by se po podpisu této Smlouvy jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího obsažená v odstavci 4.1 této Smlouvy ukázala být nepravdivou

nebo neúplnou, nebo závazek by byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností, a pokud Kupující nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle odstavce 7.1 této Smlouvy, nahradí Prodávající Kupujícímu veškeré náklady, které Kupujícímu vzniknou v souvislosti s vyrovnáváním jakýchkoliv dluhů, zástavních práv, věcných břemen nebo faktických či právních vad Nemovitostí či nesprávnosti či neúplnosti záruk a prohlášení, nebo porušení závazku Prodávajícího. V případě, že výše uvedená lhůta šedesáti (60) dnů nebude podle názoru Prodávajícího postačovat na odstranění nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku, zavazuje se Kupující jednat s Prodávajícím o způsobu odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti, případně o poskytnutí další lhůty pro jejich odstranění. Doba, po kterou Strany budou společně jednat, nemá vliv na běh lhůty Prodávajícího pro odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku.

- 4.3 Kupující tímto prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Nemovitosti prozkoumal v rozsahu vyplývajícím z výpisu z listu vlastnictví a Nemovitosti kupuje za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 4.4 Strany se dohodly, že nároky založené nebo související s nepravdivostí, neúplností jakéhokoli ujištění anebo záruky týkající se právního stavu Nemovitostí je Kupující oprávněn uplatnit ve lhůtě jednoho (1) roku poté, co se o takové skutečnosti dozvěděl, avšak nejdéle ve lhůtě tří (3) let od podpisu této Smlouvy.
- 4.5 Prodávající se tímto zavazuje, že Kupujícímu uhradí všechny jím uhrazené pohledávky daní a poplatků (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Nemovitostem (nebo jejich částí), pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období přede dnem vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich částí) do katastru nemovitostí a pokud by povinným k jejich uhrazení dle příslušných právních předpisů byl Prodávající.

Článek V. Vklad vlastnického práva

- 5.1 Na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, následující zápis:

Část A: [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU – Opava Development Company, a.s., IČ 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00]

Část B: [BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU - budova bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěná na pozemku parc. č. 239/3, a pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství]

Část C: bez změny zápisu

Část D: bez změny zápisu

- 5.2 Strany tímto stvrzují, že na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí splňovat následující podmínky a bude potvrzovat, že:
- (a) Nemovitosti jsou ve vlastnictví Kupujícího; a
 - (b) v části C takového výpisu nebudou zapsána žádná práva třetích osob, tj. břemena, zástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebnosti apod. (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího, Banky, práv zřízených s předchozím písemným souhlasem Kupujícího a práv vyjmenovaných v příloze č. 3 této Smlouvy); a
 - (c) na takovém výpisu nebudou uvedeny žádné nevyřešené právní vztahy např. v podobě duplicitního zápisu vlastnictví; a
 - (d) na takovém výpisu nebude uvedena žádná plomba v souvislosti s Nemovitostmi, nebo jakoukoli jejich částí a na takovém výpisu nebude uvedeno, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (s výjimkou plomby či změny právních vztahů vyplývajících z právních úkonů Kupujícího).

Článek VI. Povinnosti Stran

- 6.1 Strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po podpisu této Smlouvy.
- 6.2 Strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ponese Kupující.
- 6.3 Daň z převodu nemovitostí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí v souladu se svou povinností stanovenou příslušnými právními předpisy Prodávající. Prodávající se zavazuje nejpozději do čtyř měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího Nemovitostem předložit Kupujícímu kopii daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího podaného Prodávajícím u příslušného finančního úřadu v zákonem stanovené lhůtě, s vyznačeným podacím razítkem potvrzujícím přijetí takového daňového přiznání příslušným finančním úřadem, a dále kopie dokumentů prokazujících uhrazení daně z převodu nemovitostí jménem Prodávajícího na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z převodu nemovitostí.

Článek VII. Odstoupení od Smlouvy

- 7.1 Kupující bude oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením s účinky ke dni podpisu této Smlouvy na základě výskytu kterékoliv z následujících skutečností:
- (a) Na základě provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nebude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí v obsahu a ve formě popsáné v odstavci 5.2 této Smlouvy;
 - (b) Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem bude zamítnut;

- (c) Vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem nebylo vloženo do katastru nemovitostí z důvodů na straně Prodávajícího do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
- (d) Řízení o návrhu na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zastaveno; anebo
- (e) Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavci 4.1 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností.

V případě takového odstoupení Kupujícího od této Smlouvy bude Prodávající povinen do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Kupujícímu jakoukoliv a veškerou uhrazenou část Kupní ceny a to na účet Kupujícího uvedený v odstavci 3.3 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Kupujícím uvedený účet. Nárok Kupujícího na náhradu škody tím není dotčen.

- 7.2 Prodávající a Kupující se tímto zavazují, že pokud Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí anebo řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zastaveno, Strany se na výzvu kterékoliv ze Stran setkají, projednají důvody, které k zamítnutí vkladu anebo zastavení řízení vedly, a dále projednají způsoby, jak vzniklou situaci řešit, např. přepodepsáním této Smlouvy ve formě dodatku k této Smlouvě v takové podobě, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí proveden.

Článek VIII. Doručování

- 8.1 Veškerá oznámení mezi Stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a příslušné Straně doručena buď osobně, doporučeným dopisem či prostřednictvím kurýrní služby, případně též faxem, není-li stanoveno nebo mezi Stranami dohodnuto jinak.
- 8.2 Oznámení doručovaná osobně nebo odeslaná kurýrní službou, budou považována za doručené okamžikem převzetí nebo odmítnutí jejich převzetí. Oznámení zasílaná doporučeným dopisem se považují za doručená čtrnáctý (14.) den po jejich prokazatelném odeslání. Oznámení zasílaná faxem se považují za doručená okamžikem obdržení zprávy o úspěšném doručení oznámení příslušné Straně.
- 8.3 Při prokazování doručení bude stačit prokázat, že doručení bylo uskutečněno, či odepřeno, nebo že faxová zpráva byla řádně adresována a odeslána.

8.4 Následující adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 8.1 Smlouvy:

<u>Kupující:</u>	[Opava Development Company a.s.]
Adresa:	[Husova 240/5] [110 00 Praha 1]
Faxové číslo :	[+420 226 202 827]
K rukám:	[Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]
S kopií:	[Konečná & Šafář, s.r.o., advokátní kancelář]
Adresa:	[Široká 36/5] [110 00 Praha 1]
Faxové číslo :	[+420 221 990 450]
K rukám:	JUDr. Radka Konečná
<u>Prodávající:</u>	Statutární město Opava
Adresa:	Horní náměstí 69 746 26 Opava
Faxové číslo :	[+420 553 756 141]
K rukám:	[primátor, Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pravomoc uzavřít Smlouvu. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tuto Smlouvu a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu této Smlouvy jsou plně oprávněny jednat jejich jménem.
- 9.2 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 9.3 Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy, s výjimkou ustanovení Budoucí smlouvy.
- 9.4 Rozhodčí doložka. Jakýkoliv spor z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou bude řešen s vyloučením pravomoci obecných soudů a s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze, v souladu s aktuální verzí rozhodčího řádu tohoto soudu. Rozhodčí senát bude mít tři členy. Kupující má právo jmenovat jednoho rozhodce. Proávající má právo jmenovat jednoho rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.
- 9.5 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
- 9.6 Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři (4) vyhotovení budou přiložena k návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.

- 9.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.8 Změny a doplňky. Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Stranami.
- 9.9 Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

[podpisy následují na poslední straně]

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

Příloha č. 2

Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

Příloha č. 3

Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věcných břemen a jiných zatížení
a omezení Nemovitostí

Příloha č. 4
Geometrický plán

V _____ dne _____

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Funkce: primátor

V _____ dne _____

Za Kupujícího:

Jméno: [BUDE DOPLNĚNO]

Funkce: [BUDE DOPLNĚNO]

[Opava Development Company a.s.]

[BUDE UPRAVENO PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY - Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o obcích“) byl záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti dle stanovených a zákonných lhůt zveřejněn na úřední desce. Prodej předmětných nemovitostí městem Opava a návrh této Smlouvy byl schválen na [BUDE DOPLNĚNO] zasedání Zastupitelstva města Opava konaného dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO], čímž byly splněny všechny podmínky stanovené právními předpisy pro uzavření této Smlouvy a převod Nemovitostí na Kupujícího].

Statutární město Opava

Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Funkce: primátor

KUPNÍ SMLOUVA[Opce]

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

[BUDE DOPLNĚNO – Opava Development Company, a.s.]

KONEČNÁ & ŠAFÁŘ
_____ • _____

OBSAH

Článek		Strana
Článek I.	Definice a výklad pojmů	[•]
Článek II.	Předmět Smlouvy	[•]
Článek III.	Platba Kupní ceny	[•]
Článek IV.	Záruky a stav Nemovitostí	[•]
Článek V.	Vklad vlastnického práva	[•]
Článek VI.	Povinnosti Stran	[•]
Článek VII.	Odstoupení od Smlouvy	[•]
Článek VIII.	Doručování	[•]
Článek IX.	Závěrečná ustanovení	[•]

Tato **kupní smlouva** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - Prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc.], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČ 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /ALTERNATIVNĚ – oprávněným jednat jménem společnosti na základě plné moci ze dne [BUDE DOPLNĚNO], která tvoří přílohu č. [BUDE DOPLNĚNO] této Smlouvy]

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále jen "**Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí, které má Kupující zájem od Prodávajícího nabýt za předem stanovených a vzájemně dohodnutých podmínek;
- (B) Kupující a Prodávající společně dne 30. 6. 2005 uzavřeli Budoucí smlouvu, ve které si vzájemně stanovili a určili podmínky, za kterých Prodávající a Kupující uzavřou kupní smlouvu ohledně Nemovitostí;
- (C) Kupující doručil Prodávajícímu v souladu s odstavcem [2.2B] Budoucí smlouvy výzvu a má zájem koupit od Prodávajícího Nemovitosti za podmínek uvedených níže, přičemž Prodávající má na základě výzvy zájem za podmínek uvedených níže Kupujícímu Nemovitosti prodat;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

"Prodávající"	znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako první, tj. Statutární město Opava;
"Kupující"	znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako druhou, tj. [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO

STAVU - Opava Development Company a.s.] (výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);

"Strany"	znamená Prodávajícího a Kupujícího společně;
"Banka"	má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
"Budoucí smlouva"	znamená smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím, jakožto budoucím prodávajícím, a Kupujícím, jakožto budoucím kupujícím, dne 30. 6. 2005, ve znění dodatků [BUDE DOPLNĚNO], ve které Kupující a Prodávající dohodli podmínky, za nichž je uzavírána tato Smlouva;
"Demoliční povolení"	má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
"Doba trvání"	má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
"Geometrický plán"	znamená geometrický plán [BUDE DOPLNĚNO] ohledně [BUDE DOPLNĚNO – přesného vymezení částí pozemků, které jsou předmětem této Smlouvy], který vyhotovil [BUDE DOPLNĚNO], ověřený dne [BUDE DOPLNĚNO] [BUDE DOPLNĚNO], úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, potvrzený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava dne [BUDE DOPLNĚNO], pod číslem [BUDE DOPLNĚNO]. Geometrický plán tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy;
"Kupní cena"	znamená kupní cenu upravenou v odstavci 2.2 této Smlouvy;
"Nemovitosti"	[BUDE UPRAVENO PODLE SKUTEČNĚ PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTÍ] znamená následující nemovitosti: budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m ² , pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha nádvoří, o výměře 133 m ² , včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených Nemovitostí tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy), případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnuty a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu];
"Projekt"	má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
"Stavební povolení"	má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;

**"Stavební povolení
Opce"**

má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy; a

"Územní rozhodnutí" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy.

- 1.2 Členění Smlouvy. Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tato Smlouva", "této Smlouvy", "podle této Smlouvy" a výrazy jim obdobné se týkají této Smlouvy a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části této Smlouvy, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tuto Smlouvu. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem této Smlouvy, odkazy v této Smlouvě na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce této Smlouvy.
- 1.3 Pokud kterákoliv Strana prohlašuje, že si je vědoma či není vědoma či jí je známo či není známo či podle jejího (nejlepšího) vědomí či přesvědčení určitá skutečnost je či není, byla či nebyla, hrozí či nehrozí apod. má se za to, že taková Strana tímto zároveň prohlašuje, že jí mimo jiné nebylo doručeno oznámení ani jí nebyla poskytnuta jakákoliv informace, na základě které by se kterékoliv její prohlášení uvedené v této Smlouvě či učiněné v souvislosti s touto Smlouvou ukázalo být nepravdivým, neúplným, nepřesným či zavádějícím a dále taková Strana prohlašuje, že takovou informaci nemohla při nejlepšího úsilí ani získat ani zjistit.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující tímto kupuje od Prodávajícího Nemovitosti, tj.

[BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU - budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha nádvoří, o výměře 133 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava]

včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a se všemi souvisejícími právy, a to za vzájemně dohodnutou Kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy.

- 2.2 Strany se dohodly, že Kupní cena, kterou Kupující uhradí Prodávajícímu za Nemovitosti činí [BUDE DOPLNĚNO - cena budov č.p. 183 na pozemku parc. č. 271/1, a bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 271/2, a pozemků parc. č. 271/1 a parc. č. 271/2 určená znaleckým posudkem, která však nebude nižší než 3.000.000,- Kč], - Kč (slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) [BUDE UPRÁVENO pokud bude případné – včetně DPH](dále jen "**Kupní cena**").

- 2.3 Strany souhlasí a současně se zavazují, že po (i) podpisu veškerých stejnopisů této Smlouvy (jak jsou uvedeny v odstavci 9.6 této Smlouvy), a návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí a (ii) uhrazení Kupní ceny, budou čtyři stejnopisy této Smlouvy, návrh na vklad a veškeré potřebné přílohy Prodávajícím a Kupujícím společně bez zbytečného odkladu doručeny Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, za účelem provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí. Do doby uhrazení Kupní ceny budou čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad na náklady Kupujícího uloženy v úschově [BUDE DOPLNĚNO – advokát určený Kupujícím], advokáta se sídlem [BUDE DOPLNĚNO], který je vydá Kupujícímu poté co mu bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení Kupní ceny. Prodávající a Kupující se zavazují poté společně bez zbytečného odkladu doručit Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad za účelem provedení vkladu vlastnického práva.
- 2.4 Předání a převzetí Nemovitostí bude protokolárně provedeno na základě výzvy kterékoliv ze Stran nejpozději do jednadvaceti (21) dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru Nemovitostí, ne však dříve než pátý (5.) den ode dne doručení takové výzvy, pokud si Strany nedohodnou jinak.

Článek III. Platba Kupní ceny

- 3.1 Kupující se zavazuje Kupní cenu ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) uhradit Prodávajícímu do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.2 této Smlouvy uvedený účet. Příslušný daňový doklad bude příslušnou Stranou vystaven a druhé Straně předán nejpozději do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 3.2 Strany tímto stvrzují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této Smlouvy bezhotovostním převodem, budou připisovány na následující účty:
- Pro Prodávajícího:
- Účet číslo: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava; a
- Pro Kupujícího:
- Účet číslo: 4200145851/6800, vedený u Volksbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle.
- 3.3 Pokud kterákoliv ze Stran zruší či změní svůj účet dle odstavce 3.2 výše a druhá Strana má peněžitý závazek, který má být splněn bankovním převodem na takový zrušený či změněný účet, nenastane u této druhé Strany prodlení s plněním jejích peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy dříve než po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne obdržení písemného oznámení o údajích potřebných pro převod prostředků na jiný účet určený Stranou, jejíž účet byl zrušen či změněn, vedený v téže měně.

Článek IV. Záruky a stav Nemovitostí

- 4.1 Prodávající při podpisu této Smlouvy prohlašuje, že níže uvedené záruky a ujištění jsou pravdivé, úplné a platné a zavazuje se zajistit pravdivost a úplnost těchto záruk a ujištění i po celou dobu do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí:
- (a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostmi (s výjimkou omezení zřízených podle Budoucí smlouvy ve prospěch Kupujícího či Banky), a Nemovitosti řádně nabyly;
 - (b) Nemovitosti jsou prosté a čisté od jakýchkoliv dluhů, břemen, zástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností, jakýchkoliv nájemních smluv, právních a faktických vad, jakýchkoliv daňových a finančních závazků a práv třetích osob jakéhokoliv druhu (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího či zřízených se souhlasem Kupujícího, práv ve prospěch Banky podle Budoucí smlouvy a dále s výjimkou práv třetích osob, břemen a jiných zatížení a omezení uvedených, včetně zákresu jejich tras, v příloze č. 3 této Smlouvy);
 - (c) Nemovitosti nejsou předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávajícímu není známo, že by se Nemovitosti měly či mohly stát předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem nedořešených restitučních nároků nestaly;
 - (d) Nemovitosti nejsou ani se dle nejlepšího vědomí Prodávajícího nestanou předmětem soudního, rozhodčího či správního řízení, s výjimkou územního řízení a stavebního řízení či jiných řízení nutných či vhodných pro realizaci Projektu, a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného soudního, rozhodčího či správního řízení nestaly;
 - (e) Nemovitosti nejsou předmětem řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení, a Nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení nestaly a nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;
 - (f) Nemovitosti nejsou znečištěny škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, které by mohly způsobit ohrožení zdraví osob, škody na majetku, či jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdit, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu a které vznikly před provedením geologicko-inženýrského průzkumu, který Kupující uskutečnil prostřednictvím [BUDE DOPLNĚNO] a jehož výsledky jsou zachyceny ve zprávě [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO];
 - (g) Nemovitosti nejsou umístěny v jakémkoliv ochranném pásmu (s výjimkou ochranných pásem souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na

plánku v příloze č. 3 této Smlouvy) ani ochranné zóně (s výjimkou památkové zóny, jejíž existence si je Kupující vědom), která může či by mohla jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;

- (h) Příslušná územní plánovací dokumentace, včetně územní plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou Dobu trvání Budoucí smlouvy současně se Prodávající zavazuje učinit potřebné kroky nutné a účelné k realizaci Projektu z hlediska územní plánovací dokumentace;
- (i) Prodávající do dokončení a úspěšné kolaudace Projektu poskytne Kupujícímu maximální součinnost pro uskutečnění Projektu a všech souvisejících záležitostí, zejména pak (i) veškeré souhlasy, plné moci a/nebo jinou nezbytnou součinnost potřebnou pro jakékoliv řízení týkající se Projektu a/nebo Nemovitostí, a to zejména ve všech fázích územního, stavebního nebo kolaudačního řízení ohledně Projektu, a (ii) součinnost pro realizaci Projektu formou uzavření smluv o výpůjčkách okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího či formou zatížení okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího věcnými břemeny, pokud to bude nutné a/nebo vhodné pro hladkou a plynulou realizaci Projektu;
- (j) Na Nemovitostech, či v jejich bezprostřední blízkosti, se nacházejí veškeré inženýrské sítě a jiná potřebná a vhodná infrastruktura pro realizaci Projektu, zejména rozvody elektrického proudu, zemního plynu, vody, splaškové kanalizace, telekomunikační kabely, pozemní komunikace, a Kupující je oprávněn napojit Projekt na takto již vybudované inženýrské sítě a další infrastrukturu bez nároku Prodávajícího na jakoukoliv úhradu za takové napojení;
- (k) Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího neexistují žádné okolnosti, které by omezovaly anebo zabránily Kupujícímu v realizaci Projektu, a neexistují ani nebudou existovat žádné překážky či limitace z hlediska vlastnického, urbanistického, stavebního, památkového, ochrany životního prostředí, zemědělství, sousedských vztahů a jiných aplikovatelných hledisek, které by mohly zmařit, zpozdít či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení, Stavebního povolení Opce či rozhodnutí o povolení užívání staveb Projektu v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Nemovitostí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího;
- (m) Faktický stav Nemovitostí mezi dnem uzavření Budoucí smlouvy a převzetím Nemovitostí Kupujícím nezhorší (s tím, že změny provedené podle Budoucí smlouvy nepředstavují zhoršení stavu Nemovitostí) a bude v den předání a převzetí odpovídat stavu Nemovitostí ke dni uzavření Budoucí smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a Prodávající bude odpovědný za nápravu škod, které vznikly do dne předání a převzetí na Nemovitostech s výjimkou škod způsobených vyšší mocí ("*vis major*") a škod způsobených Kupujícím či jeho kontrahenty – subdodavateli;
- (n) Prodávající sdělil a poskytl Kupujícímu veškeré informace a materiály významné či v jakémkoliv ohledu týkající se užívání a/nebo koupě Nemovitostí

Kupujícím, či realizace Projektu a prohlašuje, že tyto informace a materiály jsou úplné, pravdivé a přesné a že žádná taková informace ani materiál známý či v držení Prodávajícího nebyly ani nebudou Prodávajícím zamlčeny či zadrženy.

- 4.2 Pokud by se po podpisu této Smlouvy jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího obsažená v odstavci 4.1 této Smlouvy ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek by byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností, a pokud Kupující nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle odstavce 7.1 této Smlouvy, nahradí Prodávající Kupujícímu veškeré náklady, které Kupujícímu vzniknou v souvislosti s vyrovnáváním jakýchkoliv dluhů, zástavních práv, věcných břemen nebo faktických či právních vad Nemovitostí či nesprávnosti či neúplnosti záruk a prohlášení, nebo porušení závazku Prodávajícího. V případě, že výše uvedená lhůta šedesáti (60) dnů nebude podle názoru Prodávajícího postačovat na odstranění nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku, zavazuje se Kupující jednat s Prodávajícím o způsobu odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti, případně o poskytnutí další lhůty pro jejich odstranění. Doba, po kterou Strany budou společně jednat, nemá vliv na běh lhůty Prodávajícího pro odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku.
- 4.3 Kupující tímto prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Nemovitosti prozkoumal v rozsahu vyplývajícím z výpisu z listu vlastnictví a Nemovitosti kupuje za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 4.4 Strany se dohodly, že nároky založené nebo související s nepravdivostí, neúplností jakéhokoliv ujištění anebo záruky týkající se právního stavu Nemovitostí je Kupující oprávněn uplatnit ve lhůtě jednoho (1) roku poté, co se o takové skutečnosti dozvěděl, avšak nejdéle ve lhůtě tří (3) let od podpisu této Smlouvy.
- 4.5 Prodávající se tímto zavazuje, že Kupujícímu uhradí všechny jím uhrazené pohledávky daní a poplatků (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Nemovitostem (nebo jejich částí), pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období přede dnem vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich částí) do katastru nemovitostí a pokud by povinným k jejich uhrazení dle příslušných právních předpisů byl Prodávající.

Článek V. Vklad vlastnického práva

- 5.1 Na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, následující zápis:

Část A: [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU – Opava Development Company, a.s., IČ 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00]

Část B: [BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU
- budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na

pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m², a pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství,]

Část C: bez změny zápisu

Část D: bez změny zápisu

- 5.2 Strany tímto stvrzují, že na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí splňovat následující podmínky a bude potvrzovat, že:
- (a) Nemovitosti jsou ve vlastnictví Kupujícího; a
 - (b) v části C takového výpisu nebudou zapsána žádná práva třetích osob, tj. břemena, zástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebnosti apod. (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího, Banky, práv zřízených s předchozím písemným souhlasem Kupujícího a práv vyjmenovaných v příloze č. 3 této Smlouvy); a
 - (c) na takovém výpisu nebudou uvedeny žádné nevyřešené právní vztahy např. v podobě duplicitního zápisu vlastnictví; a
 - (d) na takovém výpisu nebude uvedena žádná plomba v souvislosti s Nemovitostmi, nebo jakoukoli jejich částí a na takovém výpisu nebude uvedeno, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (s výjimkou plomby či změny právních vztahů vyplývajících z právních úkonů Kupujícího).

Článek VI. Povinnosti Stran

- 6.1 Strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po podpisu této Smlouvy.
- 6.2 Strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ponese Kupující.
- 6.3 Daň z převodu nemovitostí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí v souladu se svou povinností stanovenou příslušnými právními předpisy Prodávající. Prodávající se zavazuje nejpozději do čtyř měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího Nemovitostem předložit Kupujícímu kopii daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího podaného Prodávajícím u příslušného finančního úřadu v zákonem stanovené lhůtě, s vyznačeným podacím razítkem potvrzujícím přijetí takového daňového přiznání příslušným finančním úřadem, a dále kopie dokumentů prokazujících uhrazení daně z převodu nemovitostí jménem Prodávajícího na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z převodu nemovitostí.

Článek VII. Odstoupení od Smlouvy

- 7.1 Kupující bude oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením s účinky ke dni podpisu této Smlouvy na základě výskytu kterékoliv z následujících skutečností:
- (a) Na základě provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nebude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí v obsahu a ve formě popsáné v odstavci 5.2 této Smlouvy;
 - (b) Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem bude zamítnut;
 - (c) Vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem nebylo vloženo do katastru nemovitostí z důvodů na straně Prodávajícího do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
 - (d) Řízení o návrhu na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zastaveno; anebo
 - (e) Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavci 4.1 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností.

V případě takového odstoupení Kupujícího od této Smlouvy bude Prodávající povinen do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Kupujícímu jakoukoliv a veškerou uhrazenou část Kupní ceny a to na účet Kupujícího uvedený v odstavci 3.2 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Kupujícím uvedený účet. Nárok Kupujícího na náhradu škody tím není dotčen.

- 7.2 Prodávající a Kupující se tímto zavazují, že pokud Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí anebo řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zastaveno, Strany se na výzvu kterékoliv ze Stran setkají, projednají důvody, které k zamítnutí vkladu anebo zastavení řízení vedly, a dále projednají způsoby, jak vzniklou situaci řešit, např. přepodepsáním této Smlouvy ve formě dodatku k této Smlouvě v takové podobě, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí proveden.

Článek VIII. Doručování

- 8.1 Veškerá oznámení mezi Stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a příslušné Straně doručena buď osobně, doporučeným dopisem či prostřednictvím kurýrní služby, případně též faxem, není-li stanoveno nebo mezi Stranami dohodnuto jinak.

- 8.2 Oznámení doručovaná osobně nebo odeslaná kurýrní službou, budou považována za doručené okamžikem převzetí nebo odmítnutí jejich převzetí. Oznámení zasílaná doporučeným dopisem se považují za doručená čtrnáctý (14.) den po jejich prokazatelném odeslání. Oznámení zasílaná faxem se považují za doručená okamžikem obdržení zprávy o úspěšném doručení oznámení příslušné Straně.
- 8.3 Při prokazování doručení bude stačit prokázat, že doručení bylo uskutečněno, či odepřeno, nebo že faxová zpráva byla řádně adresována a odeslána.
- 8.4 Následují adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 8.1 Smlouvy:

<u>Kupující:</u>	[Opava Development Company a.s.]
Adresa:	[Husova 240/5]
	[110 00 Praha 1]
Faxové číslo :	[+420 226 202 827]
K rukám:	[Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]
 S kopií:	 [Konečná & Šafář, s.r.o., advokátní kancelář]
Adresa:	[Široká 36/5]
	[110 00 Praha 1]
Faxové číslo :	[+420 221 990 450]
K rukám:	JUDr. Radka Konečná
 <u>Prodávající:</u>	 Statutární město Opava
Adresa:	Horní náměstí 69
	746 26 Opava
Faxové číslo :	[+420 553 756 141]
K rukám:	[primátor, Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pravomoc uzavřít Smlouvu. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tuto Smlouvu a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu této Smlouvy jsou plně oprávněny jednat jejich jménem.
- 9.2 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 9.3 Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy, s výjimkou ustanovení Budoucí smlouvy.
- 9.4 Rozhodčí doložka. Jakýkoliv spor z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou bude řešen s vyloučením pravomoci obecných soudů a s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze, v souladu s aktuální verzí rozhodčího řádu tohoto soudu. Rozhodčí senát bude mít tři členy. Kupující má právo jmenovat jednoho rozhodce. Prodávající má právo jmenovat jednoho rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím

rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezů ve lhůtách v něm uvedených.

- 9.5 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
- 9.6 Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři (4) vyhotovení budou přiložena k návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 9.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.8 Změny a doplňky. Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Stranami.
- 9.9 Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

[podpisy následují na poslední straně]

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

Příloha č. 2

Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

Příloha č. 3

Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věcných břemen a jiných zatížení
a omezení Nemovitostí

Příloha č. 4
Geometrický plán

V _____ dne _____

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Funkce: primátor

V _____ dne _____

Za Kupujícího:

Jméno: [BUDE DOPLNĚNO]

Funkce: [BUDE DOPLNĚNO]

[Opava Development Company a.s.]

[BUDE UPRAVENO PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY - Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o obcích“) byl záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti dle stanovených a zákonných lhůt zveřejněn na úřední desce. Prodej předmětných nemovitostí městem Opava a návrh této Smlouvy byl schválen na [BUDE DOPLNĚNO] zasedání Zastupitelstva města Opava konaného dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO], čímž byly splněny všechny podmínky stanovené právními předpisy pro uzavření této Smlouvy a převod Nemovitostí na Kupujícího].

Statutární město Opava

Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

Funkce: primátor

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1516-33/2011

**o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2,
k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj**

Objednatel :

Opava Development Company a.s.
Husova 240/5
110 00 Praha

Oceněno k datu :

12.9.2011

Účel ocenění :

Návrh tržní hodnoty pozemků pro potřebu objednatele k datu ocenění a návrh budoucí hodnoty pozemků po jejich uvolnění.

Vypracoval :

Ing. Ladislav Hovorka
Budovatelů 2929, Most

Posudek obsahuje dvacetdva stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

Most, dne : 8.12.2011

OBSAH

Titulní strana	1
Obsah	2
1. Účel a předmět ocenění	3
2. Popis a ocenění majetku – současný stav	4
Seznam oceňovaných majetků	5
M.1. Pozemky dle LV č. 110	5
Identifikační údaje	5
Seznam oceňovaných objektů	6
M.1.1. Pozemky	6
Identifikační údaje	6
Analýza ocenění	6
Porovnávací hodnota majetku	7
Rekapitulace majetku	8
Závěrečná analýza	8
M.2. Pozemek dle LV č. 168	8
Identifikační údaje	8
Seznam oceňovaných objektů	9
M.2.1. Pozemek	9
Identifikační údaje	9
Analýza ocenění	9
Porovnávací hodnota majetku	10
Rekapitulace majetku	11
Závěrečná analýza	11
Souhrnná rekapitulace	11
3. Popis a ocenění majetku – budoucí stav	13
Popis a účel	13
Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty	13
Budoucí hodnota majetku	13
4. Podmínky a aplikace metod	15
Předpoklady a omezující podmínky pro určení tržní hodnoty	15
Základní pojmy	15
Zkratky	16
Podklady dodané objednatelem	16
Podklady zajištěné znalcem	17
Rozsah ocenění	17
Základ hodnoty	17
Stanovení tržní hodnoty	17
Metody oceňování	18
Metoda stanovení věcné hodnoty	18
Metoda výnosová	19
Metoda porovnávací	19
Aplikace metod	20
5. Závěr	21
Použitá literatura	22
Seznam příloh	22
Znalecká doložka	22

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí", užívanou např. pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011. Dále objednatel požaduje provést návrh budoucí tržní hodnoty pozemků po jejich uvolnění k dalšímu využití – demolice stávající stavby.

Výsledky práce budou použity pro potřebu objednatele. Navržená obvyklá cena podle tohoto znaleckého posudku je dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování a k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

2. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – SOUČASNÝ STAV

Popis a účel :

Předmětem ocenění jsou pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, které se nacházejí v centrální části statutárního města Opava.

Pozemky jsou umístěny v kontaktu s jižní hranicí Horního náměstí v zástavbě, která je ohraničena ulicemi Ostrožná, Popská, Almužnická a Matiční. Zástavba je řešena jako řadová, ve dvorní části jsou umístěny oceňované pozemky, které jsou částečně zastavěny.

Lokalita je součástí centrální zástavby města s městskou památkovou zónou, zástavbu v blízkém okolí tvoří kombinace staveb pro bydlení a objektů občanské vybavenosti s využitím pro administrativu, kulturu, obchod a další. Součástí zástavby je řada historických objektů včetně církevních staveb.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, jsou vedeny na dvou listech vlastnictví a ve vlastnictví různých subjektů. Ocenění je provedeno samostatně podle vlastnictví. Oceňované pozemky na sebe navazují a tvoří plochu, zastavěnou budovou a přilehlé plochy. Lokalita je od západu k jihovýchodu ohraničena stávající řadovou zástavbou, na jižní straně je vedena Popská ulice, na kterou je příjezd k budově napojen. Zbývající plochu okolo objektu tvoří kombinace zatravněných ploch a cest pro pěší.

Pozemky jsou dostupné po zpevněných komunikacích, napojení na inženýrské sítě je zajištěno v plném rozsahu. Terén v přilehlém okolí je převážně rovinatý nebo mírně sklonitý.

Místní šetření :

Prohlídka pozemků byla provedena dne 12.9.2011.

Infrastruktura :

Statutární město Opava se nachází ve střední části Moravskoslezského kraje, nedaleko od státní hranice s Polskem a asi 30 km severozápadně od krajského města Ostrava. Město je s přibližně 60 tisíci obyvateli a tomu odpovídající infrastrukturou, město tvoří administrativní a správní centrum severozápadní části kraje. Město disponuje školskými a zdravotnickými zařízeními, obchodní sítí včetně velkoobchodů obchodních řetězců, zařízeními Policie ČR, objekty pro kulturu a další vybaveností. V blízkém okolí i na území města se nachází řada sportovišť a provozních areálů.

Dopravní dostupnost je poměrně dobrá, město se nachází na křižovatce státních silnic I/46 a I/11 s přímým komunikačním napojením na státní hranici, Ostravu, Olomouc, Bruntál a další. Pro optimální dopravní dostupnost chybí přímý kontakt s dálniční sítí. Městem dále procházejí trasy železniční a autobusové dopravy

Seznam oceňovaných majetků

M.1. Pozemky dle LV č. 110

M.2. Pozemek dle LV č. 168

M.1. POZEMKY DLE LV Č. 110

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření pro MZ.

Kód katastrálního území :	711560
Název katastrálního území :	Opava-Město
Kód obce :	505927
Název obce :	Opava
Počet obyvatel obce :	58 440
Kód okresu :	CZ0805
Název okresu :	Opava
Název kraje :	Moravskoslezský (Moravskoslezs
Název státu :	Česká republika

Poloha v obci : Obchodní centrum

Podklady :

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 110, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

Popis a účel :

Pozemek čís. parcely 260/2 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je s nepravidelným tvarem a je v plném rozsahu zastavěn budovou pracoviště Ministerstva zemědělství ČR. Budova je v severní části s obdélníkovou zastavěnou plochou s odsokky na štítech a devíti nadzemními podlažími. Z jihovýchodní strany přiléhá k budově technická část s garážemi.

Pozemek čís. parcely 256/1 je druhu ostatní plocha s využitím jako ostatní komunikace. Pozemek navazuje z jižní strany na stavební pozemek a tvoří příjezdovou komunikaci k technické části budovy s garážemi a dále komunikačně napojuje prostor podél severního průčelí budovy. Pozemek je s nepravidelným tvarem.

Majetek subjektu :

Pozemky jsou ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření pro MZ ČR. Pozemky jsou dostupné z veřejné komunikace.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věčným břemenem práva chůze ve prospěch budovy č.p. 212 na pozemku čís. parcely 246, která se

nachází na východní straně příjezdové komunikace proti technickému objektu s garážemi.

Ekologické zatížení :

Ekologická zatížení nejsou známa. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Pozemky

M.1.1. Pozemky

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Popis a účel :

Předmětem ocenění jsou pozemky čísel parcely 260/2 a 256/1. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m ²)
256/1	Ostatní plocha	775,00
260/2	Zastavěná plocha a nádvoří	940,00

Plocha pozemku celkem : **1715,00 m²**

Přímá metoda

Oceňované pozemky jsou umístěny v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Nejedná se o pozemky volné a stavebně připravené k využití, pozemky jsou zastavěny stávající administrativní budovou, resp. parkovištěm a příjezdovou komunikací k budově. Prodejnost a využitelnost pozemku je tím výrazně omezena, pokud by nebyl spolu s pozemkem řešen i převod, resp. nové využití stavby

Využitelnost pozemku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, stavební pozemek je zastavěn prakticky v plném rozsahu a pozemek druhu ostatní plocha je užíván s budovou. Z hlediska účelu využití a prodejnosti se tedy nejedná o pozemky, jež by byly předmětem obvyklého obchodování.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m² s

úpravou podle druhu stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav. Pozemek druhu ostatní plocha je zastavěn komunikací, z hlediska zákona o oceňování majetku se jedná o stavební pozemek. Změna úpravy podle druhu stavby a vazby na zastavěnou plochu není pro daný účel výpočtu využita.

Výpočet: $800 \times 2,135 = 1708,- \text{ Kč/ m}^2$, navrženo $1\,700 \text{ Kč/m}^2$.

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
256/1	Ostatní plocha	775,00	1 700,00	1 317 500,00
260/2	Zastavěná plocha a nádvoří	940,00	1 700,00	1 598 000,00

Plocha (m²): 1 715,00
 Celková hodnota : **2 915 500 Kč**

Pozemky - celkem :

Věcná hodnota je stanovena přímou metodou s částečným využitím postupu podle cenového předpisu.

Jednotková cena :	1 700 Kč/m ²
Věcná hodnota	2 915 500 Kč

Porovnávací hodnota majetku

Přímá metoda

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemky jsou v současnosti nevyužitelné pro jiný subjekt, než je vlastník budovy a nelze je ani využít k jinému účelu. Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemků navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny: $1\,700 \times 70/100 = 1\,190$, navrženo $1\,200 \text{ Kč/m}^2$.

Výpočet :
 $1200 \times (775 + 940) = 2\,058\,000$

Porovnávací hodnota : **2 058 000 Kč**

Pozemky dle LV č. 110 - celkem :

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota :	2 058 000 Kč
-----------------------	--------------

Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční	Věcná hodnota	Výnosová	Porovnávací
-------	-------------	---------------	----------	-------------

	cena [Kč]	[Kč]	hodnota [Kč]	hodnota [Kč]
Pozemky	2 915 500	2 915 500	-	-
Pozemky dle LV č. 110	2 915 500	2 915 500	Nestanovena	2 058 000

Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
2 915 500	2 915 500	Nestanovena	2 058 000

Pozemky dle LV č. 110 - celkem :

Tržní hodnota :	2 058 000 Kč
-----------------	--------------

M.2. POZEMEK DLE LV Č. 168**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Vlastník majetku :**

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví statutárního města Opava.

Kód katastrálního území : 711560
Název katastrálního území : Opava-Město
Kód obce : 505927
Název obce : Opava
Počet obyvatel obce : 58 440
Kód okresu : CZ0805
Název okresu : Opava
Název kraje : Moravskoslezský (Moravskoslezs
Název státu : Česká republika

Poloha v obci : Obchodní centrum

Podklady :

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 168, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

Popis a účel :

Pozemek čís. parcely 256/2 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je s nepravidelným tvarem a nachází se u východního štítu budovy na pozemku čís. parcely 260/2. Pozemek je částečně zastavěn komunikací a cestami pro pěší.

Majetek subjektu :

Pozemek je ve vlastnictví statutárního města Opava.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věcným břemenem práva podle smlouvy ve prospěch společnosti OpavaNes a.s.

Ekologické zatížení :

Ekologická zatížení nejsou známa. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

Seznam oceňovaných objektů**M.2.1. Pozemek****M.2.1. Pozemek****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel :**

Předmětem ocenění je pozemek čis. parcely 256/2. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem.

ANALÝZA OCENĚNÍ**Věcná hodnota**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m ²)
256/2	Zastavěná plocha a nádvoří	98,00

Plocha pozemku celkem : **98,00 m²**

Přímá metoda

Oceňovaný pozemek je umístěn v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Jedná se o pozemek zastavěný komunikací a zpevněnými plochami. Vzhledem k stávající zástavbě a tvaru a velikosti pozemku jej nelze považovat za volný a stavebně připravený k jinému využití. Prodejnost a využitelnost pozemku je výrazně omezena, pokud by nebyl spolu s pozemkem řešen i převod, resp. nové využití souvisejících nemovitostí.

Využitelnost pozemku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, z hlediska účelu využití a prodejnosti se tedy nejedná o pozemek, u kterého by bylo možno předpokládat obvyklé obchodování.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m² s úpravou podle druhu hlavní stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav.

Výpočet: $800 \times 2,135 = 1708,-$ Kč/ m², navrženo 1 700 Kč/m².

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
256/2	Zastavěná plocha a nádvoří	98,00	1 700,00	166 600,00

Plocha (m²): 98,00
Celková hodnota : **166 600 Kč**

Pozemek - celkem :

Jednotková cena :	1 700 Kč/m ²
Věcná hodnota	166 600 Kč

Porovnávací hodnota majetku

Přímá metoda

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemek je v současnosti nevyužitelný pro jiný subjekt, jedná se o část komunikace, která je užívána zejména pro příjezd k budově na pozemku čís. parcely 260/2. Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemku navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny: $1\,700 \times 70/100 = 1\,190$, navrženo 1 200 Kč/m².

Výpočet :
 $1200 \times 98 = 117\,600$

Porovnávací hodnota : **117 600 Kč**

Pozemek dle LV č. 168 - celkem :

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota :	117 600 Kč
-----------------------	------------

Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Pozemek	166 600	166 600	-	-
Pozemek dle LV č. 168	166 600	166 600	Nestanovena	117 600

Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
166 600	166 600	Nestanovena	117 600

Pozemek dle LV č. 168 - celkem :

Tržní hodnota :	117 600 Kč
-----------------	------------

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Pozemky dle LV č. 110	2 915 500	-	2 058 000	2 058 000
2. Pozemek dle LV č. 168	166 600	-	117 600	117 600
Celkem	3 082 100		2 175 600	2 175 600

Věcná hodnota **3 082 100 Kč**
Třimilionyosmdesátdvatisícjednosto korun českých

Výnosová hodnota **Nestanovena**

Porovnávací hodnota **2 175 600 Kč**
Dvamilionyjednostosedmdesátpěttisícšestset korun českých

Komentář :

Cílem znaleckého posudku je provést návrh tržní hodnoty pozemků k datu prohlídky. Tržní hodnota je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů, kterými je hodnota věcná a porovnávací. Tyto hodnoty reprezentují rozdílný pohled na nemovitosti a každá z nich ovlivňuje tržní hodnotu jiným způsobem.

Z přehledu je zřejmé, že věcná hodnota je nejvyšší, tržní hodnota byla navržena v úrovni hodnoty porovnávací. Výnosová hodnota nebyla stanovena, v případě oceňovaných pozemků se nejedná o nemovitosti, které by byly převáděny za účelem vlastních výnosů např. z pronájmu.

Návrh tržní hodnoty vychází ze zjištění současného stavu pozemků. Jedná se o pozemky, které jsou zastavěné stávající budovou nebo jsou užívány společně s budovou. V současnosti nelze pozemky využít pro jiný účel, proto se nepředpokládá převod na jiný subjekt. I když v současnosti zřejmě nejsou předmětné pozemky prodejné mimo stav, který nesplňuje podmínky tržní hodnoty – obecně volná nabídka a poptávka s vyloučením všech spekulací a jiných zájmů – neznamená to, že pozemky jsou bezcenné. Jedná se o atraktivní lokalitu v centru statutárního města, tržní hodnota je proto zvolena s přihlédnutím k věcné hodnotě a obvyklým cenám pozemků v lokalitě.

V následující části znaleckého posudku je posouzen budoucí stav v případě uvolněných pozemků a z toho vyplývající změna tržní hodnoty.

Tržní hodnota

2 175 600 Kč

Dva miliony jedno set sedmdesát pět tisíc šest set korun českých

3. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – BUDOUCÍ STAV

Popis a účel :

Požadavkem objednatele je zohlednit změnu tržní hodnoty pozemků v případě, kdy budou pozemky uvolněny pro nové využití, to je po demolici stávajících nadzemních objektů a zpevněných ploch včetně zrušení stávajících omezení vlastnictví – výmazu věcných břemen.

V případě uvolnění pozemků se předpokládá možnost volného nakládání za podmínek uvedených v následujícím odstavci. Předpokládaná tržní hodnota by se odvíjela od nabídky a poptávky s ohledem na aktuální tržní situaci.

Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty :

Návrh budoucí tržní hodnoty po uvolnění pozemků vychází z předpokladů, jejichž nesplnění by mělo významný vliv na výslednou budoucí tržní hodnotu:

- Předpokládá se stabilizované tržní prostředí, odpovídající v podstatě současnému stavu bez významných výkyvů makroekonomických podmínek, jež by mohly mít vliv na ceny nemovitostí.
- Není určeno pevné datum pro stanovení budoucí tržní hodnoty, předpokládá se však budoucnost v řádu měsíců, aby byla splněna předchozí podmínka. Posouzení změny tržní hodnoty vychází z předpokládané změny věcných, technických a vlastnických vztahů, nikoli ze změny tržního prostředí.
- Předpokládá se majetkoprávní vypořádání pozemků, které jsou v současnosti ve vlastnictví různých subjektů nebo shoda přístupu jednotlivých současných vlastníků k záměru na nové využití pozemků.
- Pozemky budou využity pro účel, který bude v souladu s územním plánem, podmínkami pro zachování historického jádra města a v souladu s obecně platnými předpisy a zájmy města. Splnění tohoto účelu nevyvolá mimořádné náklady kromě obvyklých.
- V ceně pozemků nebudou zohledněny náklady na uvolnění pozemků – demolice staveb, zrušení věcných břemen a podobně.
- Pozemky budou využity jako souhrnná plocha. Zejména u pozemku čísl. parcely 256/2 je vzhledem k tvaru a velikosti samostatné využití problematické.

Budoucí hodnota majetku

Přímá metoda

Předpokládaná změna tržní hodnoty je navržena s ohledem na současné známé informace o převodech nemovitostí.

V lokalitě statutárního města Opava nebyly získány žádné informace o realizovaných převodech porovnatelných pozemků v aktuálním období mezi soukromými subjekty. Jiným zdrojem informací byly nabídky realitních kanceláří na internetu a informace o výkupech pozemků, které v nedávné době realizovalo statutární město Opava. K zjištěným informacím lze konstatovat:

Nabídkové ceny i realizované převody jsou v poměrně velkém rozptýlu cen. Převážně se jedná o pozemky, určené k výstavbě rodinných domů, popř. komerčních objektů, umístěných v různých částech města. Nabídková cena se pohybuje převážně nad úrovní 1 000,- Kč/m². Výjimkou je výkup zastavěných pozemků v centru města, který realizovalo statutární město Opava za cenu 3 658 Kč/m². Pozemky jsou zastavěny církevní stavbou (kostel sv. Václava), vzhledem k druhu stavby a subjektům převodu se nepředpokládá, že by při dohodě o ceně bylo na pozemky pohlíženo jako na nemovitosti běžně obchodovatelné a tudíž s definovatelnou obvyklou cenou. Pozemky nejsou volně využitelné k jinému účelu.

V následující tabulce je uveden přehled zjištěných nabídek a realizovaných převodů s hrubým vyhodnocením vztahu k oceňovaným pozemkům, vyjádřeným koeficientem.

Lokalita	Výměra	Cena celkem	Cena jednotková	Koef.	Uprav. cena
Základní informace	M ²	Kč			
Podvihov Nabídka – pro výstavbu RD	2 397	2 500 000	1 043	2,50	2 608
Opava – předměstí Nabídka – pro výst. RD nebo komerč. objekt	16 243	4 872 900	300	3,50	1 050
Opava – centrum Nabídka – pro výstavbu komerčního objektu	1 619	2 022 131	1 249	2,00	2 498

Opava Nabídka – pro výst. RD, lukrativní oblast	1 619	2 000 000	1 235	2,00	2 470
Opava – centrum Realizovaný prodej – historický objekt	2 542	9 300 000	3 658	0,80	2 926
Vlaštovičky Realizovaný prodej	723	650 700	900	1,80	1 206

Návrh budoucí hodnoty nelze provést jako aritmetický průměr zjištěných, resp. upravených hodnot, protože každá je k oceňovaným pozemkům v jiném vztahu, který nelze vyjádřit jednoduchým koeficientem. Každý ze zdrojů má rozdílnou informační kvalitu a rovněž nelze spolehlivě vyjádřit veškeré související okolnosti, které vedly k nabídkové, resp. dohodnuté ceně pozemku.

Z dostupných informací vyplývá, že stavební pozemky, převážně pro výstavbu rodinných domů v lokalitách mimo centrum, se převádějí, resp. nabízejí v ceně přes 1 000 Kč/m². O cenách pozemků v centru nejsou dostatečné informace, předpokládá se však více než dvojnásobné navýšení ceny proti pozemkům v jiných částech města. Budoucí hodnota pozemků je při splnění všech podmínek navržena na výši 2 500 Kč/m².

Výpočet :

$$2\,500 \cdot 1\,813 = 5\,439\,000$$

Budoucí hodnota :

4 532 500 Kč

Pozemky dle LV č. 110 a 168 - celkem :

Budoucí hodnota byla stanovena přímou metodou podle dostupných informací o tržním stavu.

Budoucí hodnota :	4 532 500 Kč
-------------------	---------------------

4. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě zjištěných a uvedených ve znaleckém posudku.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem zjištění současné tržní hodnoty a posouzení změny po uvolnění pozemků – budoucí tržní hodnoty.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoli místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladů, uvedených v tomto znaleckém posudku.
- 10) Výsledky je možné použít pouze k účelu, uvedenému v tomto znaleckém posudku.

ZÁKLADNÍ POJMY

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu, t.j. zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

TRŽNÍ HODNOTA - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA POŘIZOVACÍ - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

ZKRATKY

ČSÚ - Český statistický úřad

IVSC - The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek katastrální mapy

PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Fotodokumentace

Situace širších vztahů

Informace realitních kanceláří

ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje".

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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.

METODY OCEŇOVÁNÍ

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce,

nástavby, atd.)

reprodukční pořizovací cena 1 m3 obestavěného prostoru, 1 m2 zast. plochy, příp. 1 m délky opotřebení stavby

užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.

ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

stáří stavby a stav běžné údržby

technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení

provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků

předpokládanou životnost (další trvání stavby)

metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m2 pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

METODA VÝNOSOVÁ

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow). Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_2$)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá z pravidla ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2$$

kde

r₁ je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snižena o inflační vlivy.

r₂ je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstruktivní systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Výsledná tržní hodnota je navržena na základě analýzy, jakým způsobem se každá ze získaných na tržní hodnotě podílí. V žádném případě se nejedná o matematický prostý nebo vážený průměr věcné, výnosové a porovnávací hodnoty.

5. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo vypracovat návrh tržní hodnoty pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty je tato stanovena ve výši:

Pozemky dle LV č. 110 a LV č. 168 celkem

2 175 600,-- Kč

Slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátpěttisícšestset korun českých

Tržní hodnota je navržena s ohledem na současný stav a využitelnost pozemků. V samostatné části znaleckého posudku je provedena analýza podmínek a návrh budoucí tržní hodnoty při uvolnění pozemků k novému využití.

V Mostě dne 8.12.2011

Vypracoval: Ing. Ladislav Hovorka

POUŽITÁ LITERATURA

Mezinárodní oceňovací standardy, vydal The International Valuation Standards Committee
(Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)
Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí

SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie snímku katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Situace širších vztahů

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1516/33/2011.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1516-33/2011

o tržní hodnotě pozemků čísl. parcely 260/2, 256/1 a 256/2,
k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj



Vypracoval :
Ing. Ladislav Hovorka
Budovatelů 2929
434 01 Most

V Mostě, dne : 8.prosince 2011

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1524-41/2011

o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj

Objednatel :

Opava Development Company a.s.
Husova 240/5
110 00 Praha

Oceněno k datu :

12.9.2011

Účel ocenění :

Návrh tržní hodnoty pozemků pro potřebu objednatele k datu ocenění a návrh budoucí hodnoty pozemků po jejich uvolnění.

Vypracoval :

Ing. Ladislav Hovorka
Budovatelů 2929, Most

Posudek obsahuje dvacet stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

Most, dne : 8.12.2011

OBSAH

Titulní strana	1
Obsah	2
1. Účel a předmět ocenění	3
2. Popis a ocenění majetku – současný stav	4
M.1. Pozemky Opava	4
Identifikační údaje	4
Seznam oceňovaných objektů	5
M.1.1. Pozemky	5
Identifikační údaje	5
Analýza ocenění	6
M.1.2. Příslušenství	7
Identifikační údaje	7
Analýza ocenění	7
Porovnávací hodnota majetku	8
Rekapitulace majetku	9
Závěrečná analýza	9
Souhrnná rekapitulace	9
3. Popis a ocenění majetku – budoucí stav	11
Popis a účel	11
Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty	11
Budoucí hodnota majetku	11
4. Podmínky a aplikace metod	13
Předpoklady a omezující podmínky pro určení tržní hodnoty	13
Základní pojmy	13
Zkratky	14
Podklady dodané objednatelem	14
Podklady zajištěné znalcem	15
Rozsah ocenění	15
Základ hodnoty	15
Stanovení tržní hodnoty	15
Metody oceňování	16
Metoda stanovení věcné hodnoty	16
Metoda výnosová	17
Metoda porovnávací	17
Aplikace metod	18
5. Závěr	19
Použitá literatura	20
Seznam příloh	20
Znalecká doložka	20

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí", užívanou např. pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011.

Výsledky práce budou použity pro potřebu objednatele. Navržená obvyklá cena podle tohoto znaleckého posudku je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování a k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

2. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – SOUČASNÝ STAV

M.1. POZEMKY OPAVA

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví statutárního města Opava.

Kód katastrálního území :	711560
Název katastrálního území :	Opava-Město
Kód obce :	505927
Název obce :	Opava
Počet obyvatel obce :	58 440
Kód okresu :	CZ0805
Název okresu :	Opava
Název kraje :	Moravskoslezský kraj (Moravskoslezsko)
Název státu :	Česká republika

Poloha v obci : Obchodní centrum

Podklady :

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 168, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

Místní šetření :

Prohlídka pozemku byla provedena dne 12.9.2011.

Infrastruktura :

Statutární město Opava se nachází ve střední části Moravskoslezského kraje, nedaleko od státní hranice s Polskem a asi 30 km severozápadně od krajského města Ostrava. Město je s přibližně 60 tisíci obyvateli a tomu odpovídající infrastrukturou, město tvoří administrativní a správní centrum severozápadní části kraje. Město disponuje školskými a zdravotnickými zařízeními, obchodní sítí včetně velkoobchodů obchodních řetězců, zařízeními Policie ČR, objekty pro kulturu a další vybaveností. V blízkém okolí i na území města se nachází řada sportovišť a provozních areálů.

Dopravní dostupnost je poměrně dobrá, město se nachází na křižovatce státních silnic I/46 a I/11 s přímým komunikačním napojením na státní hranici, Ostravu, Olomouc, Bruntál a další. Pro optimální dopravní dostupnost chybí přímý kontakt s dálniční sítí. Městem dále procházejí trasy železniční a autobusové dopravy

Popis a účel :

Předmětem ocenění jsou pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, které se nacházejí v centrální části statutárního města Opava.

Pozemky jsou umístěny v kontaktu s jižní hranicí Horního náměstí v zástavbě, která je ohraničena ulicemi Ostrožná, Popská a Rybí Trh. Zástavba je řešena jako řadová, ve dvorní části jsou

umístěny oceňované pozemky, které jsou částečně zastavěny.

Lokalita je součástí centrální zástavby města s městskou památkovou zónou, zástavbu v blízkém okolí tvoří kombinace staveb pro bydlení a objektů občanské vybavenosti s využitím pro administrativu, kulturu, obchod a další. Součástí zástavby je řada historických objektů včetně církevních staveb.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, na sebe navazují a zahrnují převažující část dvorního traktu včetně příjezdové Almužnické ulice. Kromě nadzemního objektu na pozemku čís. parcely 239/3, který je podle požadavku objednatele rovněž předmětem ocenění, jsou na pozemcích vybudovány komunikace pojízdné i pro pěší, část ploch je upravena jako zeleň.

Pozemky jsou dostupné po zpevněných komunikacích, napojení na inženýrské sítě je zajištěno v plném rozsahu. Terén v přilehlém okolí je převážně rovinatý nebo mírně sklonitý.

Majetek subjektu :

Pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Opava.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věcným břemenem práva podle smlouvy ve prospěch společnosti OpavaNet a.s. Omezení se týká pozemku čís. parcely 260/3.

Ekologické zatížení :

Ekologická zatížení nejsou známá. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Pozemky

M.1.2. Příslušenství

M.1.1. Pozemky

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Popis a účel :

Předmětem ocenění jsou pozemky v k.ú. Opava – město. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem s tím, že v některých případech neodpovídají hranice pozemků skutečným hranicím zeleně a zpevněných ploch. Část hranic pozemků není v terénu patrná

Pozemek čís. parcely 239/1 tvoří střední a jižní část oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku jsou komunikace pro pěší.

Pozemek čís. parcely 239/2 je umístěn na západním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště.

Pozemek čís. parcely 239/3 je umístěn v západní části oceňované plochy. Pozemek je zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn nadzemním objektem veřejných WC, které jsou z rozhodnutí objednatele součástí ocenění.

Pozemek čís. parcely 260/3 je umístěn v severní části oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako komunikace. Na části pozemku jsou umístěny pojízdné komunikace.

Pozemek čís. parcely 597 je umístěn na západním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu

ostatní plocha s využitím jako komunikace. Na pozemku je umístěna pojízdná komunikace – ulice Almužnická.

Pozemek čísl. parcely 243/1 je umístěn na jihovýchodním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště a pojízdná komunikace.

Pozemek čísl. parcely 243/4 je umístěn na jihovýchodním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště a pojízdná komunikace.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m ²)
239/1	Ostatní plocha	3918,00
239/2	Ostatní plocha	202,00
239/3	Zastavěná plocha a nádvoří	66,00
260/3	Ostatní plocha	2852,00
597	Ostatní plocha	369,00
243/1	Ostatní plocha	574,00
243/4	Ostatní plocha	70,00

Plocha pozemku celkem : **8051,00 m²**

Přímá metoda

Oceňované pozemky jsou umístěny v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Jedná se o pozemky s komunikacemi a zpevněnými plochami, které jsou určeny k zajištění užívání stávajících nadzemních objektů. Vzhledem k stávající zástavbě nelze považovat pozemky za volné a stavebně připravené k jinému využití. Prodejnost a využitelnost pozemků je výrazně omezena, pokud by se nejednalo o komplexní řešení celého území.

Využitelnost pozemků jako celku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, v současnosti jsou zřejmě realizovatelné pouze dílčí nevýznamné úpravy.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m² s úpravou podle druhu hlavní stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav.

Výpočet: $800 \times 2,135 = 1708,- \text{ Kč/m}^2$, navrženo 1 700 Kč/m².

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
239/1	Ostatní plocha	3 918,00	1 700,00	6 660 600,00

239/2	Ostatní plocha	202,00	1 700,00	343 400,00
239/3	Zastavěná plocha a nádvoří	66,00	1 700,00	112 200,00
260/3	Ostatní plocha	2 852,00	1 700,00	4 848 400,00
597	Ostatní plocha	369,00	1 700,00	627 300,00
243/1	Ostatní plocha	574,00	1 700,00	975 800,00
243/4	Ostatní plocha	70,00	1 700,00	119 000,00

Plocha (m²): 8 051,00
Celková hodnota : **13 686 700 Kč**

Pozemky - celkem :

Jednotková cena :	1 700 Kč/m ²
Věcná hodnota	13 686 700 Kč

M.1.2. Příslušenství

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Popis a účel :

Požadavkem objednatele je provést ocenění nadzemního objektu veřejných WC na pozemku čís. parcely 239/3. S ohledem na charakter stavby je objekt oceněn jako příslušenství, které doplňuje užívání pozemků.

Objekt je řešen v montované konstrukci s vnějším kruhovým opláštěním a napojením na inženýrské sítě. Vstup je přes lávku z východní strany. Stáří stavby nebylo zjištěno, při prohlídce bylo konstatováno poměrné opotřebení konstrukcí.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota

Přímá metoda

Ocenění je provedeno přímou metodou odborným odhadem.

Výpočet reprodukční ceny :

Cena objektu cena je stanovena s ohledem na stav, konstrukční řešení, rozsah, vybavení a opotřebení stavby.

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	RC (Kč)
Objekt	1,0	150 000	150 000

Reprodukční cena celková : **150 000 Kč**

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení je zahrnuto v odborném odhadu

Opotřebení : přímé

Název části	Podíl 2 (%)	Opotř (%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Věcná hodnota	100,000	0,000	0,000	150 000

Míra opotřebení : 0,00 %

Věcná hodnota : 150 000 Kč

Příslušenství - celkem :

Reprodukční cena	150 000 Kč
Věcná hodnota	150 000 Kč

Porovnávací hodnota majetku**Přímá metoda**

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemky jsou v současnosti převážně nevyužitelné pro jiný subjekt, protože se jedná o veřejné plochy, nutné k užívání stávající zástavby, realizovatelné úpravy a změny využití by byly možné pouze v malém rozsahu a bez ztráty hlavní funkce.

Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemku navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny: $1\,700 \cdot 70/100 = 1\,190$, navrženo 1 200 Kč/m². Samostatně je připočteno příslušenství.

Výpočet :
 $1200 \cdot 8051 + 150000$

Porovnávací hodnota : 9 811 200 Kč

Pozemky Opava - celkem :

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota :	9 811 200 Kč
-----------------------	--------------

Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Pozemky	13 686 700	13 686 700	-	-
Příslušenství	150 000	150 000		
Pozemky Opava	13 836 700	13 836 700	Nestanovena	9 811 200

Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
13 836 700	13 836 700	Nestanovena	9 811 200

Pozemky Opava - celkem :

Tržní hodnota :	9 811 200 Kč
-----------------	--------------

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Pozemky Opava	13 836 700	Nestanovena	9 811 200	9 811 200

Věcná hodnota

13 836 700 Kč**Třináctmilionů osm set třicet šest tisíc sedm set korun českých**

Výnosová hodnota

Nestanovena

Porovnávací hodnota

9 811 200 Kč**Devětmilionů osm set jedenáct tisíc dvě set korun českých**

Komentář :

Cílem znaleckého posudku je provést návrh tržní hodnoty pozemků k datu prohlídky. Tržní hodnota je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů, kterými je hodnota věcná a porovnávací. Tyto hodnoty reprezentují rozdílný pohled na nemovitosti a každá z nich ovlivňuje tržní hodnotu jiným způsobem.

Z přehledu je zřejmé, že věcná hodnota je nejvyšší, tržní hodnota byla navržena v úrovni hodnoty porovnávací. Výnosová hodnota nebyla stanovena, v případě oceňovaných pozemků se nejedná o nemovitosti, které by byly převáděny za účelem vlastních výnosů např. z pronájmu.

Návrh tržní hodnoty vychází ze zjištění současného stavu pozemků. Jedná se o pozemky, které jsou užívány společně se stavbami v centru města. Pozemky tvoří veřejné plochy, nutné k užívání stávající zástavby. V současnosti nelze pozemky jako celek využít pro jiný účel, proto se nepředpokládá převod na jiný subjekt. V současnosti nejsou předmětné pozemky prodejné mimo stav, který nesplňuje podmínky tržní hodnoty – obecně volná nabídka a poptávka s vyloučením všech spekulací a jiných zájmů. Případný kupující by byl zavázán řešit funkci stávající zástavby a nebylo by možné s pozemky volně nakládat. Jedná se však o atraktivní lokalitu v centru statutárního města, tržní hodnota je proto zvolena s přihlédnutím k věcné hodnotě a obvyklým cenám pozemků v lokalitě.

V následující části znaleckého posudku je posouzen budoucí stav v případě uvolněných pozemků a z toho vyplývající změna tržní hodnoty.

Tržní hodnota**9 811 200 Kč****Devětmilionů osm set jedenáct tisíc dvě set korun českých**

3. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – BUDOUCÍ STAV

Popis a účel :

Požadavkem objednatele je zohlednit změnu tržní hodnoty pozemků v případě, kdy budou pozemky uvolněny pro nové využití, to je po demolici stávajících nadzemních objektů a zpevněných ploch včetně zrušení stávajících omezení vlastnictví – výmazu věcných břemen.

V případě uvolnění pozemků se předpokládá možnost volného nakládání za podmínek uvedených v následujícím odstavci. Předpokládaná tržní hodnota by se odvíjela od nabídky a poptávky s ohledem na aktuální tržní situaci.

Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty :

Návrh budoucí tržní hodnoty po uvolnění pozemků vychází z předpokladů, jejichž nesplnění by mělo významný vliv na výslednou budoucí tržní hodnotu:

- Předpokládá se stabilizované tržní prostředí, odpovídající v podstatě současnému stavu bez významných výkyvů makroekonomických podmínek, jež by mohly mít vliv na ceny nemovitostí.
- Není určeno pevné datum pro stanovení budoucí tržní hodnoty, předpokládá se však budoucnost v řádu měsíců, aby byla splněna předchozí podmínka. Posouzení změny tržní hodnoty vychází z předpokládané změny věcných, technických a vlastnických vztahů, nikoli ze změny tržního prostředí.
- Předpokládá se vyřešení bezproblémového provozu okolní zástavby, která bude zachována, ale uvolněním pozemků bude dotčena
- Pozemky budou využity pro účel, který bude v souladu s územním plánem, podmínkami pro zachování historického jádra města a v souladu s obecně platnými předpisy a zájmy města. Splnění tohoto účelu nevyvolá mimořádné náklady kromě obvyklých.
- V ceně pozemků nebudou zohledněny náklady na uvolnění pozemků – demolice staveb, zrušení věcných břemen a podobně.
- Pozemky budou využity jako souhrnná plocha pro schválený účel.

Budoucí hodnota majetku

Přímá metoda

Předpokládaná změna tržní hodnoty je navržena s ohledem na současné známé informace o převodech nemovitostí.

V lokalitě statutárního města Opava nebyly získány žádné informace o realizovaných převodech porovnatelných pozemků v aktuálním období mezi soukromými subjekty. Jiným zdrojem informací byly nabídky realitních kanceláří na internetu a informace o výkuech pozemků, které v nedávné době realizovalo statutární město Opava. K zjištěným informacím lze konstatovat:

Nabídkové ceny i realizované převody jsou v poměrně velkém rozptýlu cen. Převážně se jedná o pozemky, určené k výstavbě rodinných domů, popř. komerčních objektů, umístěných v různých částech města. Nabídková cena se pohybuje převážně nad úrovní 1 000,- Kč/m². Výjimkou je výkup zastavěných pozemků v centru města, který realizovalo statutární město Opava za cenu 3 658 Kč/m². Pozemky jsou zastavěny církevní stavbou (kostel sv. Václava), vzhledem k druhu stavby a subjektům převodu se nepředpokládá, že by při dohodě o ceně bylo na pozemky pohlíženo jako na nemovitosti běžně obchodovatelné a tudíž s definovatelnou obvyklou cenou. Pozemky nejsou v současnosti volně využitelné k jinému účelu.

V následující tabulce je uveden přehled zjištěných nabídek a realizovaných převodů s hrubým vyhodnocením vztahu k oceňovaným pozemkům, vyjádřeným koeficientem.

Lokalita	Výměra	Cena celkem	Cena jednotková	Koef.	Uprav. cena
Základní informace	M2	Kč			
Podvihov Nabídka – pro výstavbu RD	2 397	2 500 000	1 043	2,50	2 608
Opava – předměstí Nabídka – pro výst. RD nebo komerč. objekt	16 243	4 872 900	300	3,50	1 050
Opava – centrum Nabídka – pro výstavbu komerčního objektu	1 619	2 022 131	1 249	2,00	2 498

Opava Nabídka – pro výst. RD, lukrativní oblast	1 619	2 000 000	1 235	2,00	2 470
Opava – centrum Realizovaný prodej – historický objekt	2 542	9 300 000	3 658	0,80	2 926
Vlaštovičky Realizovaný prodej	723	650 700	900	1,80	1 206

Návrh budoucí hodnoty nelze provést jako aritmetický průměr zjištěných, resp. upravených hodnot, protože každá je k oceňovaným pozemkům v jiném vztahu, který nelze vyjádřit jednoduchým koeficientem. Každý ze zdrojů má rozdílnou informační kvalitu a rovněž nelze spolehlivě vyjádřit veškeré související okolnosti, které vedly k nabídkové, resp. dohodnuté ceně pozemku.

Z dostupných informací vyplývá, že stavební pozemky, převážně pro výstavbu rodinných domů v lokalitách mimo centrum, se převádějí, resp. nabízejí v ceně přes 1 000 Kč/m². O cenách pozemků v centru nejsou dostatečné informace, předpokládá se však více než dvojnásobné navýšení ceny proti pozemkům v jiných částech města. Budoucí hodnota pozemků je při splnění všech podmínek navržena na výši 2 500 Kč/m².

Výpočet :

$$2\,500 \cdot 8\,051 = 20\,127\,500$$

Budoucí hodnota :

20 127 500 Kč

Pozemky - celkem :

Budoucí hodnota byla stanovena přímou metodou podle dostupných informací o tržním stavu.

Budoucí hodnota :	20 127 500 Kč
-------------------	---------------

4. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě zjištěných a uvedených ve znaleckém posudku.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se

týká přesnosti takové informace.

3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6) Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem zjištění současné tržní hodnoty a posouzení změny po uvolnění pozemků – budoucí tržní hodnoty.

7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.

8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.

9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladů, uvedených v tomto znaleckém posudku.

10) Výsledky je možné použít pouze k účelu, uvedenému v tomto znaleckém posudku.

ZÁKLADNÍ POJMY

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu, t.j. zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

TRŽNÍ HODNOTA - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku

investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA POŘIZOVACÍ - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

ZKRATKY

ČSÚ - Český statistický úřad

IVSC - The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek katastrální mapy

PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Fotodokumentace

Situace širších vztahů

Informace realitních kanceláří

ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze

výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje".

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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.

METODY OCEŇOVÁNÍ

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]

obestavěný prostor [m3]

stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)

reprodukční pořizovací cena 1 m3 obestavěného prostoru, 1 m2 zast. plochy, příp. 1 m délky opotřebení stavby

užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.

ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

stáří stavby a stav běžné údržby

technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení

provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků

předpokládanou životnost (další trvání stavby)

metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m2 pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

METODA VÝNOSOVÁ

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow). Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_2$)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu,
kde

Vje výnosová hodnota majetku

Zje čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zuje upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2$$

kde

r₁ je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

r₂ je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Výsledná tržní hodnota je navržena na základě analýzy, jakým způsobem se každá ze získaných na tržní hodnotě podílí. V žádném případě se nejedná o matematický prostý nebo vážený průměr věcné, výnosové a porovnávací hodnoty.

5. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo vypracovat návrh tržní hodnoty pozemků čísel. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj 12.9.2011.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty, je tato stanovena ve výši:

9 811 200,-- Kč

Slovy: Devětmilionůosmsetjedenácttisícdvěstě korun českých

Tržní hodnota je navržena s ohledem na současný stav a využitelnost pozemků. V samostatné části znaleckého posudku je provedena analýza podmínek a návrh budoucí tržní hodnoty při uvolnění pozemků k novému využití.

V Mostě dne 8.12.2011

Vypracoval: Ing. Ladislav Hovorka

POUŽITÁ LITERATURA

Mezinárodní oceňovací standardy, vydal The International Valuation Standards Committee
(Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)
Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí

SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie snímku katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Situace širších vztahů

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1524/41/2011.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1524-41/2011

o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj



Vypracoval :

Ing. Ladislav Hovorka
Budovatelů 2929
434 01 Most

V Mostě, dne : 8.prosince 2011