

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5393 - 38 / 14

v návaznosti na znalecký posudek č. 4651-232/12 ze dne 5.10.2012 a znalecký posudek č. 4928-199/13 ze dne 1.7.2013

**o obvyklé ceně pozemků p.č. 608/2 a spoluvlastnického podílu na p.č. 608/1 ve výši 3/4, oba v k.ú. Znojmo-Louka a dále pozemku p.č. 841/32 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, Jihomoravský kraj**

Vlastník nemovitostí:

**LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo - Louka**

**Filák Aleš**

**podíl 1/4**

Letní 409/1, Přímětice, 669 04 Znojmo

**REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211**

**podíl 3/4**

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

**LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka**

**REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211**

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

**LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice**

**REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211**

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

Objednatel posudku:

**PROKONZULTA, a.s.**

Křenová 26, 602 00 Brno

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dobrovolné dražby**

Vypracoval:

**Ing. Vítězslav Drkal**

V Brně dne 28.1.2014

**Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.**

*vedoucí znalecké sekce*

**Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,MBA**

*vedoucí znaleckého ústavu*

## **A. SITUACE:**

### **1. Zadání posudku:**

Objednatelem je pro účely realizace dražby v rámci vedeného insolvenčního řízení, požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je zapsán do soupisu majetkové podstaty GH NERA, spol. s r.o. IČ: 63490650 a je ve vlastnictví:

Pozemek p.č. 608/1 - LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo - Louka

Filák Aleš podíl 1/4

Letní 409/1, Přímětice, 669 04 Znojmo

REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211 podíl 3/4

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

Pozemek p.č. 608/2 - LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka

REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

Pozemek p.č. 841/32 - LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice

REMI – Immobilien, s.r.o., IČ 27727211

Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo,

a to ke dni zpracování posudku. Jedná se tak v podstatě o aktualizaci znaleckého posudku č. 4651-232/12 ze dne 5.10.2012 a znaleckého posudku č. 4928-199/13 ze dne 1.7.2013, oba zpracované znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.. Na žádost objednatele nebylo provedeno aktuální (nové) místní šetření, kdy pro zpracování tohoto znaleckého posudku se vychází z podkladů a informací poskytnutých při místním šetření dne 24.9.2012, resp. v rámci zpracování původního znaleckého posudku. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a za rozdíly a nedostatky vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

### **2. Podklady pro zpracování posudku:**

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo - Louka, obec Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.1.2014 a prokazující stav evidovaný ke dni 21.1.2014
- b) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka, obec Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.1.2014 a prokazující stav evidovaný ke dni 21.1.2014
- c) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.1.2014 a prokazující stav evidovaný ke dni 21.1.2014

- d) Znalecký posudek o obvyklé ceně č. 4651-232/12, vypracovaný znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. ze dne 5.10.2012
- e) Znalecký posudek o obvyklé ceně č. 4928-199/13, vypracovaný znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. ze dne 1.7.2013
- f) Smlouva o nájmu pozemků uzavřená mezi společnostmi GH NERA spol. s r.o. (pronajímatel) a společností AGRODRUŽSTVO – družstvo NOVÝ ŠALDORF (nájemce) ze dne 25.4.2005
- g) Aktuální informace z KN o oceňovaných nemovitostech, zdroj. www.cuzk.cz
- h) Platný územní plán města Znojma dostupný na serveru: www.znojmocity.cz
- i) Návrh územního plánu města Znojma dostupný na serveru: www.znojmocity.cz
- j) Místní šetření provedené dne 24.9.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- k) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- l) Zpráva o nebezpečí povodně získaná z internetových stránek České asociace pojišťoven <http://www.cap.cz/>
- m) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- n) Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2014
- o) Výměr MF č. 01/2014 ze dne 22. listopadu 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, obsažený v cenovém věstníku 13/2013
- p) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES

## **B. N Á L E Z :**

### **1. Vlastnické a evidenční údaje**

<i>Vlastnické právo:</i>	<u><i>LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo – Louka (pozemek p.č. 608/1)</i></u>
	Filák Aleš <span style="float: right;">podíl 1/4</span>
	Letní 409/1, Přímětice, 669 04 Znojmo
	REMI – Imobilien, s.r.o., IČ 27727211 <span style="float: right;">podíl 3/4</span>
	Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo
	<u><i>LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo – Louka (pozemek p.č. 608/2)</i></u>
	REMI – Imobilien, s.r.o., IČ 27727211
	Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo
	<u><i>LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice (pozemek p.č. 841/32)</i></u>
	REMI – Imobilien, s.r.o., IČ 27727211
	Jana Palacha 954/4, 669 02 Znojmo

*Nemovitosti zapsané na LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo - Louka, obec Znojmo, Jihomoravský kraj:*

- pozemek p.č. 608/1 vedený v KN jako orná půda, o výměře 2.084 m<sup>2</sup>

*Nemovitosti zapsané na LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka, obec Znojmo, Jihomoravský kraj:*

- pozemek p.č. 608/2 vedený v KN jako orná půda, o výměře 1.931 m<sup>2</sup>

*Nemovitosti zapsané na LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, Jihomoravský kraj:*

- pozemek p.č. 841/32 vedený v KN jako orná půda, o výměře 17.100 m<sup>2</sup>

## **2. Dokumentace a skutečnost :**

Předmětem znaleckého posudku jsou celkem tři pozemky, z nichž dva pozemky p.č. 608/1 a p.č. 608/2 leží v k.ú. Znojmo-Louka a jeden pozemek p.č. 841/32 v k.ú. Oblekovice, vše v obci Znojmo, Jihomoravský kraj.

Jedná se o pozemky, které jsou všechny v KN vedeny v druhu pozemku orná půda.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný ze zpevněné silnice I. třídy na pozemku p.č. 831/1 (ostatní plocha, silnice) – ulice Dukelských bojovníků, ve vlastnictví České republiky, k pozemkům p.č. 608/1 a p.č. 608/2 pak dále přes pozemky p.č. 863/2 a p.č. 864 (ostatní plocha, ostatní komunikace) oba ve vlastnictví města Znojma. K pozemku p.č. 841/32 pak dále přes pozemky p.č. 841/30 (orná půda) ve vlastnictví města Znojma a přes pozemek p.č. 841/1 (orná půda), bez uvedeného LV. Přístup i příjezd k předmětným nemovitostem je tak po technické i právní stránce zajištěný.

Při místním šetření byla provedena prohlídka všech pozemků, zjištění způsobu využití těchto pozemků a byla pořízena fotodokumentace.

Znojmo je městem s přibližně 34.000 obyvateli a nachází se v povodí řeky Dyje, uprostřed bohatých vinohradů jižní Moravy. Znojmo leží asi 55 km jihozápadně od Brna, 8km od rakouských hranic. Město se rozkládá na ploše cca 65,93 km<sup>2</sup>. Znojmo má samozřejmě jakožto druhé největší město Jihomoravského kraje kompletní občanskou vybavenost. Ze Znojma vede mezinárodní silnice E 59 spojující Znojmo a cca 75 km vzdálenou Vídeň. Znojmem též prochází železniční a kompletní silniční síť.

### **Územní plán:**

#### **a) Platný územní plán**

Dle platného územního plánu města Znojma jsou pozemky p.č. 608/1 a p.č. 608/2 vedeny jako návrhové území (změna funkčního využití plochy) občanského vybavení, funkční typ Od – distribuce, stravování, ubytování a Oa – zařízení veřejné správy, administrativa.

Pozemek p.č. 841/32 je v platném územním plánu veden jako orná půda, nicméně bude pravděpodobně zasažen plánovanou výstavbou dopravního obchvatu města Znojma. Část pozemku se nachází v ochranném pásu kolem plánované komunikace a je nutné uvažovat při stanovení obvyklé ceny pozemku s možností budoucího vykoupení části nebo celého pozemku.



p.č. 608/1 a p.č. 608/2

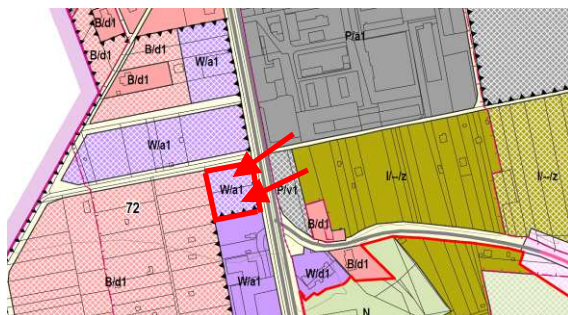


p.č. 841/32

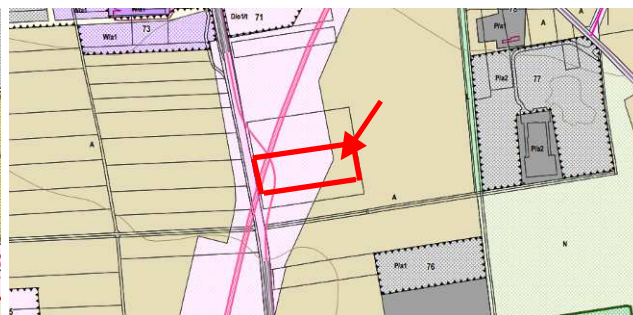
### b) Návrh územního plánu

V současné době je vyhotoven a projednáván návrh nového územního plánu města Znojma. Dle tohoto návrhu ÚP jsou pozemky p.č. 608/1 a p.č. 608/2 vedeny jako návrhové plochy komerční vybavenosti (W).

Pozemek p.č. 841/32 je v návrhu ÚP částečně veden jako orná půda a část pozemku je vedena jako návrhová plocha dopravní infrastruktury (D), kdy na části pozemku má být situována silnice I. třídy (dopravní obchvat města).



p.č. 608/1 a p.č. 608/2



p.č. 841/32

**Omezení vlastnického práva :** Na LV č. 3847 a LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka i na LV č.1042 pro k.ú. Oblekovice je v části C zapsáno:

- zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.), povinný: GH NERA, spol. s r.o., IČ 63490650

Výše uvedené omezení vlastnického práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno.

Dle České asociace pojišťoven jsou lokality s oceňovanými pozemky p.č. 608/1, p.č. 608/2 a p.č. 841/32 vedeny v zóně 1 (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně).

### 3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

3.1. Pozemky

3.2. Trvalé porosty

#### **4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

##### **4.1. Pozemky:**

Předmětem ocenění jsou celkem tři pozemky ve městě Znojmě. Pozemky p.č. 608/1, p.č. 608/2 i p.č. 841/32 jsou všechny v KN vedeny se druhu pozemku orná půda.

Všechny tři pozemky se nachází při silnici I. třídy - ulice Dukelských bojovníků na okraji města Znojma směrem k hraničnímu přechodu Hatě. Pozemky p.č. 608/1 a p.č. 608/2 se nachází na okraji zastavěného území města, vedle autobazaru, na okraji zahrádkářské kolonie, v současné době jsou pozemky bez využití, s náletovými trvalými porosty. Pozemek p.č. 841/32 se nachází jižně od výše uvedených pozemků, mimo zastavěné území města, v současné době je zcela využíván k zemědělské činnosti.

Jejich budoucí možné využití je zřejmé z informací z územního plánu (viz. výše).

<b>p.č.</b>	<b>Druh</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>
608/1	Orná půda	2 084
608/2	Orná půda	1 931
841/32	Orná půda	17 100
<b>Celkem</b>		<b>21 115</b>

##### **4.2. Trvalé porosty:**

Na části oceňovaných pozemků p.č. 608/1 a p.č. 608/2 se nachází několik náletových trvalých porostů listnatých i jehličnatých různého druhu a stáří. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

## **C. POSUDEK:**

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při původním místním šetření dne 24.9.2012, a to ke dni zpracování tohoto posudku.

### **Odhad obvyklé ceny nemovitostí :**

#### **1. Definice obvyklé ceny pozemků:**

Obvyklá cena nebo také tržní hodnota je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Zákonem o oceňování je obvyklá cena definována:

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

#### **2. Postup stanovení, resp. odhadnutí obvyklé ceny pozemků :**

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena nemovitostí bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují obvyklou cenu nemovitého majetku. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

Pro určení obvyklé ceny oceňovaných pozemků se v tomto případě použije metoda porovnávací, která nejlépe odráží současnou situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi. Pomocně bude také stanovena v případě pozemku p.č. 841/32, který bude dle platného územního plánu i dle návrhu nového územního plánu zasažen výstavbou dopravního obchvatu města Znojma, rovněž cena administrativní, tj. cena zjištěná pomocí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2014.

## 2.1. Cena zjištěná :

Pozn.: Pouze pro pozemek p.č. 841/32 v k.ú. Oblekovice.

### a) Pozemky – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Znojmo

Název okresu: Znojmo

**Základní cena pozemku: ZC = 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	I. Dálnice silnice	0,80
2 Charakter a zastavěnost území	III. V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70
3 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	1,00
4 Povrch komunikace	II. S nezpevněným povrchem	0,85

#### § 9 odst. 3 – Jiné pozemky (dle § 4 odst. 3)

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times 0,30 = 214,2000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
841/32	Orná půda	17 100	3 662 820,-

**Pozemky – zjištěná cena: 3 662 820,- Kč**

**Jednotková cena:  $3.662.820,- \text{ Kč} / 17.100 \text{ m}^2 = \underline{214,20 \text{ Kč/m}^2}$**

Pozn.: Výše uvedená jednotková cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu dle §9 (tedy pro pozemky teprve zahrnuté do ÚP, nikoliv s vydaným povolením apod.) ve výši 214,20 Kč/m<sup>2</sup> je vyšší, než je minimální cena stanovená ve Výměru MF č. 01/2014 ze dne 22. listopadu 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

Zvýše uvedeného cenového výměru vyplývá:

*„Pro nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty), jejichž cena je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, platí:*

*...b) V případě pozemku zastavěného dráhou, dálnicí a silnicí, popřípadě pozemku podle stavebního zákona určeného k zastavění některou z uvedených komunikací, pokud jsou nebo budou veřejně užívány [oceňovaného podle § 4 odst. 3 a přílohy č. 3 tabulka č. 5 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)], jakož i pozemků ve funkčním celku s veřejně prospěšnou stavbou protipovodňového opatření, je zjištěná minimální cena těchto pozemků stanovena ve výši **70,- Kč/m<sup>2</sup>** pro silnice I. třídy“.*



## **2.2. Stanovení jednotkové ceny pozemků pomocí porovnávací metody:**

### **a) Pozemky v k.ú. Znojmo – Louka určené dle ÚP pro komerční výstavbu**

Jedná se o pozemky jižně od centra města Znojma, pozemky jsou situovány při silnici I. třídy ve směru ze Znojma k hraničnímu přechodu Hatě. Pozemky byly dříve využívány jako zahrady, dnes jsou bez využití. V aktuálním a platném územním plánu města Znojma jsou tyto pozemky vedeny jako návrhové území (změna funkčního využití plochy) občanského vybavení, funkční typ Od – distribuce, stravování, ubytování a Oa – zařízení veřejné správy, administrativa. Dle projednávaného návrhu ÚP jsou pozemky p.č. 608/1 a p.č. 608/2 vedeny jako návrhové plochy komerční vybavenosti (W).

Pro stanovení jednotkové ceny těchto pozemků bude využito metody porovnávací, která je založena na porovnání předmětného majetku s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly na trhu realizovány, případně na porovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na trhu, kdy ze získaných informací je možno vyhodnotit hodnotu nemovitého majetku.

**Srovnávací nemovitost č. 1:** Nabídka prodeje pozemku v bezprostředním sousedství letištní plochy neveřejného, mezinárodního letiště ve Znojmě (<http://www.lkzn.cz/oLetisti/oLetSouhrn.html>). Pozemek o rozloze 14.095 m<sup>2</sup> má rovinný, travnatý, trvale udržovaný povrch. Z části je v územním plánu veden jako pozemek pro komerční výstavbu, je požádáno o další část. Na pozemku lze vystavět hangáry pro soukromá letadla, sklady, je však možné pozemek využít i pro výstavbu rodinného domu. Přístup k pozemku je z obecní cesty, uzavřené branou, navazující na obecní komunikaci. Zajímavá je výhodná poloha pozemku, nedaleko silnice na hraniční přechod Hatě. Nabídková cena realitní kanceláře je 7.047.500,- Kč, tj. 500,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č. 2:** Nabídka prodeje pozemku o celkové výměře 19.204 m<sup>2</sup>, k.ú. Znojmo - Louka. Nachází se v blízkosti frekventovaného tahu Znojmo – Vídeň. Sousedí s pozemkem ve vlastnictví města Znojma, na kterém bude částečně provedena výstavba třetí části obchvatu města Znojma. Pozemek je určen ke komerčnímu využití – plánováno výrobní nebo logistické centrum. IS v dosahu, přístupová cesta je po zpevněné komunikaci. Možnost odprodeje i sousedních pozemků. Nabídková cena realitní kanceláře je 15.363.200,- Kč, tj. 800,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č. 3:** Nabídka prodeje pozemku o výměře 7.583 m<sup>2</sup>, město Znojmo, okres Znojmo. K prodeji pozemek ve Znojmě na velmi frekventované ulici Dukelských bojovníků. Celková plocha pozemku je 7.583 m<sup>2</sup>. Pozemek je určený ke komerční výstavbě, dle platného územního plánu lze na pozemku stavět zařízení pro občanskou vybavenost - obchod, služby, servis, atd. Pozemek je ve tvaru obdélníku o délce 115 m a šířce 66 m. Situován je přímo u hlavní silnice I. třídy E 59 na trase Praha - Brno - Znojmo - Vídeň. Denní průjezdnost po ulici Vídeňská je cca 20.000 vozů. Pozemek je ihned volný a neváznou na něm žádné zástavy a věcné břemena. IS jsou na hranici pozemku. Nabídková cena realitní kanceláře je 5.998.153,- Kč, tj. 791,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č. 4:** Nabídka prodeje komerčního pozemku o výměře 13.388 m<sup>2</sup> v k.ú Dyje za Znojmem na hlavním tahu na Brno, na frekventované silnici 1. třídy směr Znojmo - Brno (denní průjezdnost okolo pozemku je 8.500 aut denně). V dosahu pozemku jsou veškeré IS a je zde vybudováno přípojné místo pro fotovoltaiku. Pozemek je určen územním plánem k průmyslové zástavbě. Na pozemku je stavební povolení na vjezd a výjezd na komunikaci 1. třídy. Nabídková cena realitní kanceláře je 5.000.000,- Kč, tj. cca 373,- Kč/m<sup>2</sup> (pozn.: cena k jednání).



**Srovnávací nemovitost č. 5:** Nabídka prodej pozemku o výměře 21.190 m<sup>2</sup> v k.ú. Znojmo – Louka, situovaný u hlavní silnice 1. třídy směr Praha - Vídeň. Územním plánem je určen k všeobecné komerční výstavbě. Dle statistik projede denně cca 20.000 aut. Pozemek je cca 200 m dlouhý a cca 100 m široký. U pozemku je zemní plyn, elektřina, telefonní linky. V blízkosti parcely je několik velkoobchodů, čerpací stanice apod. Nabídková cena realitní kanceláře je 10.383.100,- Kč, tj. 490,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Srovnávací nemovitost č. 6:** Realizovaný prodej pozemků u silnice I. třídy, ulice Dukelských bojovníků. Obchod proběhl již na přelomu let 2003-4, pozemky určeny pro komerční účely, celková plocha pozemků je 3.077 m<sup>2</sup>. Pozemky prodány za částku 450,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Komentář:** Porovnávací hodnota předmětných pozemků bude určena na základě analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval vycházející z porovnávacích nemovitostí č. 1 až 5, v němž se pohybují ceny 1 m<sup>2</sup> pozemků určených pro komerční výstavbu v okolí Znojma je 373,- až 800,- Kč (nabídky realitních kanceláří). Srovnávací nemovitost č. 6 je uvedena v podstatě pouze pomocně, pro dotvoření představy o hodnotě pozemků v dané lokalitě z delšího časového hlediska.

*Charakteristika předmětných pozemků:*

- platným územním plánem určeny pro objekty administrativy, veřejné správy, ubytování, stravování, apod.
- dle návrhu územního plánu jsou pozemky vedeny jako návrhové plochy komerční vybavenosti (W)
- pozemky v těsné blízkosti hlavního tahu Znojmo – Hatě (hraniční přechod Rakousko)
- v současné době není vybudován zpevněný sjezd ze silnice I. třídy a není ani jisté, zda bude možné vůbec realizovat napojení na stávající komunikaci
- není zcela zřejmé, zda a za jakých podmínek lze pozemek připojit k veřejným inženýrským sítím, v současné době nejsou přípojky IS na pozemcích realizovány
- příznivá velikost pozemků s ohledem na jejich prodejnost a využitelnost

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a v návaznosti na výše uvedené porovnávací nemovitosti je jednotková cena pozemků p.č. 608/1 a p.č. 608/2 stanovena, resp. odhadnuta ve výši **400,- Kč/m<sup>2</sup>**. Tato jednotková cena při spodní hranici intervalu vycházejícího z porovnávacích nemovitostí, dle našeho názoru plně odráží aktuální stav na realitním trhu a zároveň objektivně zohledňuje výše uvedené charakteristiky daných pozemků.

**b) Pozemek v k.ú. Oblekovice bude dle ÚP pravděpodobně zasažen plánovanou výstavbou obchvatu města Znojma**

Jedná se o pozemek situovaný v k.ú. Oblekovice, vzdálený asi 5 km jižně od centra města Znojma. Pozemek je v těsné blízkosti silnice I. třídy ve směru ze Znojma k hraničnímu přechodu Hatě. V katastru nemovitostí je pozemek veden v jako orná půda, dle aktuálního plánu i projednávaného návrhu nového územního plánu bude pozemek zasažen plánovanou výstavbou dopravního obchvatu města Znojma. V tomto konkrétním případě lze tedy pohlížet na předmětný pozemek jako na potencionální pozemek stavební, který bude částečně zastavěn plánovaným dopravním obchvatem města. Pro realizaci této výstavby bude nutné vykoupit investorem stavby (v tomto případě Ředitelství silnic a dálnic ČR) dotčené pozemky. Je tedy zřejmé, že budoucí stavba obchvatu silnice I. třídy má dnes již nezanedbatelný dopad na hodnotu pozemku a je potřeba její vliv zohledňovat při návrhu obvyklé ceny pozemku.

Vzhledem k poměrně specifickému budoucímu způsobu využití pozemku je získání relevantních podkladů ke stanovení porovnávací metody dosti obtížné. Pro

vytvoření určité představy o obchodech s obdobnými pozemky mohou sloužit v minulosti realizované obchody, kdy byly vykupovány pozemky pro výstavbu severní části obchvatu města (v blízkosti silnice I. třídy ve směru Znojmo – Jihlava).

k.ú.	datum realizace obchodu	p.č.	LV č.	výměra v m <sup>2</sup>	kupní cena Kč	jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>
Znojmo-město	11/2006	4868/3	4300	1861	446.640,-	240,-
Znojmo-město	10/2006	4868/5	4300	1763	423.120,-	240,-
Znojmo-město	10/2006	4868/6 4868/7	4300	947 1083	487.200,-	240,-

Závěrem k výše uvedeným informacím je ještě zapotřebí říci, že zde nelze vyhodnocovat a jakkoliv promítat ceny pozemků stavebních, určených k výstavbě RD, komerčních staveb, obchodních center, ceny pozemků obchodovaných v centru města či jiných, ať už komerčně či pro bydlení lukrativních lokalitách. Prioritně je posuzovaný pozemek zemědělským, tedy nikoliv pro výstavbu staveb pro bydlení či komerci, a pak je zahrnut do trasy obchvatu, tedy není možné jiné využití. Je tu ještě nezanedbatelná skutečnost, že cena, za kterou se pozemky v místě pro obchvat v minulosti vykupovaly, je minimálně 10-ti násobná, než by byla hodnota zemědělské půdy v místě, kdyby se na ní neměla realizovat výstavba konkrétně obchvatu.

**Komentář:** Dle získaných podkladů o realizovaných prodejkách obdobných pozemků, určených pro výstavbu obchvatu Znojma (severní část) byly pozemky v roce 2006 vykupovány za 240,- Kč/m<sup>2</sup>. Minimální cena za výkup tohoto pozemku je dle cenového výměru MF č. 1/2014 stanovena na částku 70,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k faktu, že v době ocenění tohoto pozemku není na stavbu v dané lokalitě vydáno ještě stavební povolení, územní souhlas ani rozhodnutí o umístění stavby a budoucí výstavba na tomto pozemku je podložena jen územním plánem, bude porovnávací hodnota pozemku p.č. 841/32 stanovena, resp. v tomto případě spíše odhadnuta z intervalu ceny minimální a ceny realizované za výkup pozemků pro stavbu obchvatu Znojma a současně s podporou ceny stanovené dle platného cenového předpisu. V tomto konkrétním případě bude uvažováno s částkou **150,- Kč/m<sup>2</sup>**, neboť tato dle našeho názoru plně zohledňuje fakt, že stavba daného obchvatu je nyní teprve plánována a nedošlo ještě k žádným jednáním o výkupech pozemků a dále ke skutečnosti, že ne celý pozemek bude skutečně zastavěn (předpoklad je však v případě výkupu výkup pozemku jako celku, predikovat hodnotu pozemků obchodovaných per partes by bylo v tomto případě i s ohledem na dodržení ochranných pásem apod. poněkud zavádějící). V současné době je tedy výstavba na předmětném pozemku pouze v rovině teoretické a tento fakt je nutné zohlednit při stanovení obvyklé ceny pozemku.

### Rekapitulace porovnávacích hodnot oceňovaných pozemků:

Katastrální území Znojmo - Louka:

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Posuzovaný spoluvlastnický podíl	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
608/1	2 084	Orná půda	400,00	3/4	625 200,00
608/2	1 931	Orná půda	400,00	1/1	772 400,00
Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	4 015				
<b>Porovnávací hodnota celkem (Kč)</b>					<b>1 397 600,00</b>

Katastrální území Oblekovice:

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Posuzovaný spoluvlastnický podíl	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
841/32	17 100	Orná půda	150,00	1/1	2 565 000,00
Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	17 100				
<b>Porovnávací hodnota celkem (Kč)</b>					<b>2 565 000,00</b>

### **3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti:**

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla využita metoda porovnávací, která v tomto případě nejlépe vystihuje podmínky trhu v daném segmentu, a tím i prodejnost daných nemovitostí.

### **Rekapitulace obvyklých cen jednotlivých oceňovaných pozemků:**

Katastrální území Znojmo - Louka:

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková obvyklá cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Posuzovaný spoluvlastnický podíl	Obvyklá cena celkem (Kč)
608/1	2 084	Orná půda	400,00	3/4	625 200,00
608/2	1 931	Orná půda	400,00	1/1	772 400,00
Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	4 015				
<b>Porovnávací hodnota celkem (Kč)</b>					<b>1 397 600,00</b>

Katastrální území Oblekovice:

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková obvyklá cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Posuzovaný spoluvlastnický podíl	Obvyklá cena celkem (Kč)
841/32	17 100	Orná půda	150,00	1/1	2 565 000,00
Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	17 100				
<b>Porovnávací hodnota celkem (Kč)</b>					<b>2 565 000,00</b>

Dle LV č. 3847 a LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo - Louka a dle LV č.1042 pro k.ú. Oblekovice ze dne 21.1.2014, je v části C – Omezení vlastnického právo uvedeno - zapsáno do soupisu majetkové podstaty, povinný: GH NERA, spol. s r.o., IČ 63490650.

**Nájemní právo váznoucí na podílu id. 1/2 k pozemku p.č. 841/32 je zohledněno níže.**

#### 4. Ocenění nájemního práva váznoucího na některých nemovitostech :

Na základě smlouvy o nájmu pozemků uzavřené mezi společností GH NERA spol. s r.o. a společností AGRODRUŽSTVO – družstvo NOVÝ ŠALDORF dne 25.4.2005 je spoluvlastnický podíl ve výši id. ½ na pozemku p.č. 841/32 ve vlastnictví, resp. dříve ve vlastnictví společnosti GH NERA spol. s r.o. pronajat k provozu zemědělské výroby.

Dle čl. III. nájemní smlouvy je nájemné za užívání pozemku p.č. 841/32 sjednáno ve výši 950,- Kč/ha, což při uvažované výměře 0,8550 ha (tj. ½ celkové výměry pozemku) činí **812,- Kč/rok**. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.1.2005, a to s 1 roční výpovědní lhůtou, kdy je smlouvu možné vypovědět vždy k 1. říjnu běžného roku.

*Pozn. V současné době je jediným vlastníkem předmětného pozemku společnost REMI – Immobilien, s.r.o., přičemž žádné podklady týkající se převodu vlastnického práva nebyly doloženy.*

Ocenění, resp. výpočet nájemného:

p.č.	Roční nájemné [Kč/rok]	období 1/2014 - 9/2014	období 10/2014 - 9/2015	Nájemné celkem [Kč]	Sjednané nájemné zaokrouhleně [Kč]
841/32	812,00	(812,00 Kč/rok / 12 měsíců) x 9 měsíců = <b>609,00 Kč</b>	(812,00 Kč/rok / 12 měsíců) x 12 měsíců = <b>812,00 Kč</b>	<b>1 421,00</b>	<b>1 421,00</b>

Nájemní právo váznoucí na spoluvlastnickém podílu id. ½ na pozemku p.č. 841/32, dříve ve vlastnictví společnosti GH NERA spol. s r.o., v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, Jihomoravský kraj, je po dobu trvání nájemního práva, tj. do 30.9.2015, stanoveno ve výši **1.421,- Kč**.

## **D. Z Á V Ě R:**

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 3/4 na pozemku p.č. 608/1 zapsaného na LV č. 3847 pro k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, Jihomoravský kraj, ve stavu zjištěném dne 24.9.2012, nicméně ke dni zpracování posudku, odhadujeme celkem (po zaokrouhlení) ve výši:

**625.000,- Kč**

*Slovy: Šestsetdvacetpěttisíc korun českých*

Obvyklou cenu pozemku p.č. 608/2 zapsaného na LV č. 4038 pro k.ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, Jihomoravský kraj, ve stavu zjištěném dne 24.9.2012, nicméně ke dni zpracování posudku, odhadujeme celkem (po zaokrouhlení) ve výši:

**772.000,- Kč**

*Slovy: Sedmsetšedesátdvatisíce korun českých*

Obvyklou cenu pozemku p.č. 841/32 zapsaného na LV č. 1042 pro k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, Jihomoravský kraj, ve stavu zjištěném dne 24.9.2012, nicméně ke dni zpracování posudku, odhadujeme celkem (po zaokrouhlení) ve výši:

**2.565.000,- Kč**

*Slovy: Dvamilionypětsetšedesátpěttisíc korun českých*

*Pozn.1: Hodnoty jsou bez odečtení jakýchkoliv omezení vlastnických práv. Výše uvedená skutečnost o zahrnutí majetku do soupisu majetkové podstaty není vzhledem k účelu vypracování posudku ve výsledných obvyklých cenách zohledněna.*

*Pozn.2: Ve výsledných obvyklých cenách jsou již zohledněny i trvalé porosty.*

Nájemní právo váznoucí dle doložené smlouvy o nájmu pozemku na spoluvlastnickém podílu id. 1/2 (dříve ve vlastnictví společnosti GH NERA spol. s r.o.) na pozemku p.č. 841/32 v k.ú. Oblekovice, obec Znojmo, Jihomoravský kraj, je po dobu trvání nájemního práva, tj. do 30.9.2015, stanoveno ve výši:

**1.421,- Kč**

*Slovy: Jedentisícčtyřistadvacetjedna korun českých*

V Brně dne 28.1.2014

### Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 3847, LV č. 4038, LV č. 1042
4. Výřez z katastrální mapy
5. Nájemní smlouva

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 33 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

### **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OOD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastností stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.*

*Znalecký posudek zapsán pod číslem 38/14 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář (ústavem).*

*Odměna účtována přiloženou fakturou.*

**Ing. Vítězslav Drkal**  
*zodpovědný zpracovatel*

**Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,MBA**  
*vedoucí znaleckého ústavu*



**Příloha č. 1**

**FOTODOKUMENTACE ze dne 24.9.2012**



Foto č. 1, 2 : Pozemek p.č. 608/1

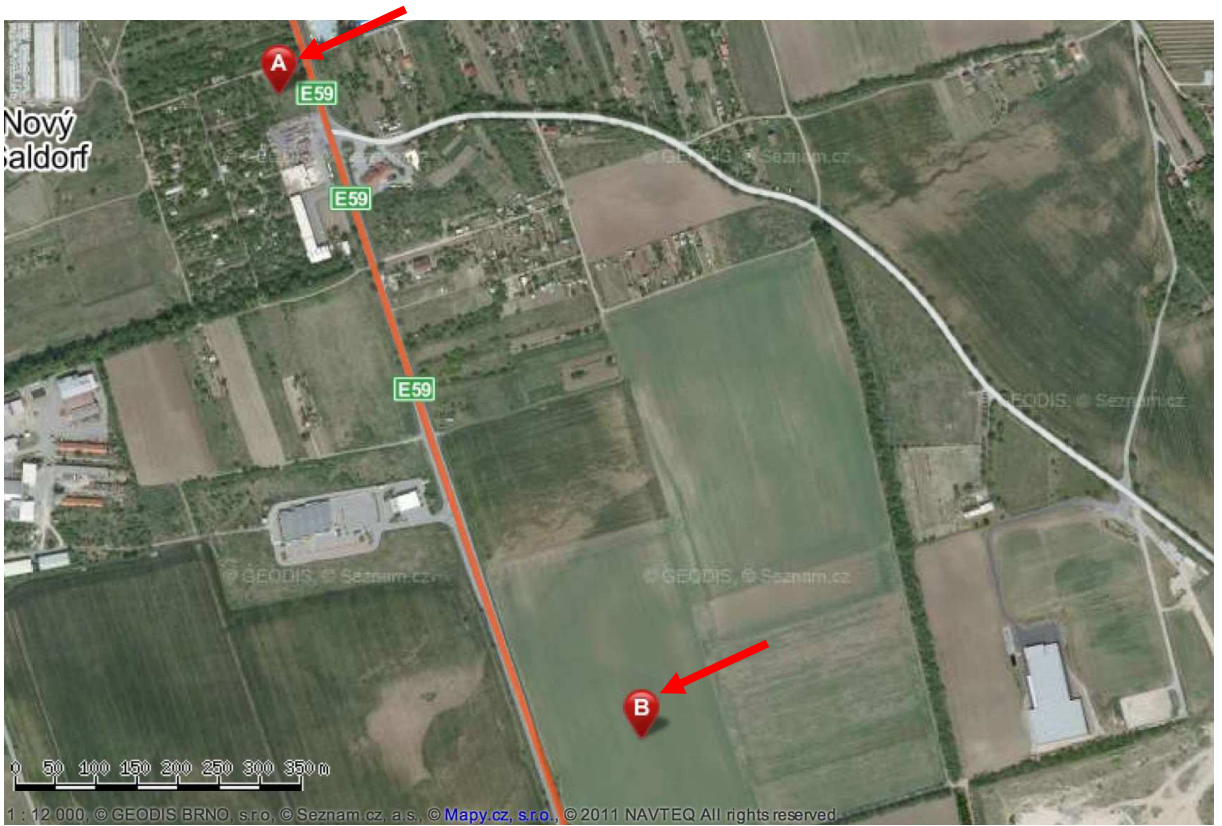


Foto č. 3, 4 : Pozemek p.č. 608/2



Foto č. 5, 6 : Pozemek p.č. 341/32

**Příloha č. 2**  
**SITUAČNÍ MAPY**





**Příloha č. 3**

**VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 3847

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2014 13:35:24

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo  
Kat.území: 793574 Znojmo-Louka List vlastnictví: 3847  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Filák Aleš, Letní 409/1, Přimětice, 66904 Znojmo	671102/1438	1/4
REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo	27727211	3/4

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	608/1	2084	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

- o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) povinný : GH NERA, spol. s r.o., IČ 63490650 na spoluvlastnický podíl id. 3/4

REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 27727211  
Parcela: 608/1 Z-4459/2011-713

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 28.03.2011.  
Z-4459/2011-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o zúžení SJM JUDr. Jiří Fryč NZ-169/2002 ze dne 17.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2002.

V-2595/2002-713

Pro: Filák Aleš, Letní 409/1, Přimětice, 66904 Znojmo

RČ/IČO: 671102/1438

- o Smlouva kupní JUDr. Svatomir Helešic NZ-353/2008 ze dne 04.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2008.

V-3949/2008-713

Pro: REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo

RČ/IČO: 27727211

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
608/1	05600	2084

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2014 13:35:24

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793574 Znojmo-Louka

List vlastnictví: 3847

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.01.2014 13:59:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 2



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 4038

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2014 13:35:24

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo  
Kat.území: 793574 Znojmo-Louka List vlastnictví: 4038  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo	27727211	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	608/2	1931	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

- o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) povinný : GH NERA, spol. s r.o., IČ 63490650

Parcela: 608/2 Z-4459/2011-713

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 28.03.2011.  
Z-4459/2011-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní JUDr. Svatomír Helešic NZ-353/2008 ze dne 04.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2008.

V-3949/2008-713

Pro: REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo RČ/IČO: 27727211

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
608/2	00100	1368
	05600	563

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2014 13:35:24

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793574 Znojmo-Louka

List vlastnictví: 4038

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.01.2014 14:01:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 1042

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2014 13:35:24

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo  
Kat.území: 708615 Oblekovice List vlastnictví: 1042  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo	27727211	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	841/32	17100	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

- o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) povinný : GH NERA, spol. s r.o., IČ 63490650

Parcela: 841/32 Z-4459/2011-713

Listina Oznámení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty ze dne 28.03.2011.

Z-4459/2011-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní JUDr. Svatomír Helešic NZ-353/2008 ze dne 04.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2008.

V-3949/2008-713

Pro: REMI - Immobilien, s.r.o., Jana Palacha 954/4, 66902 Znojmo RČ/IČO: 27727211

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.01.2014 14:04:04

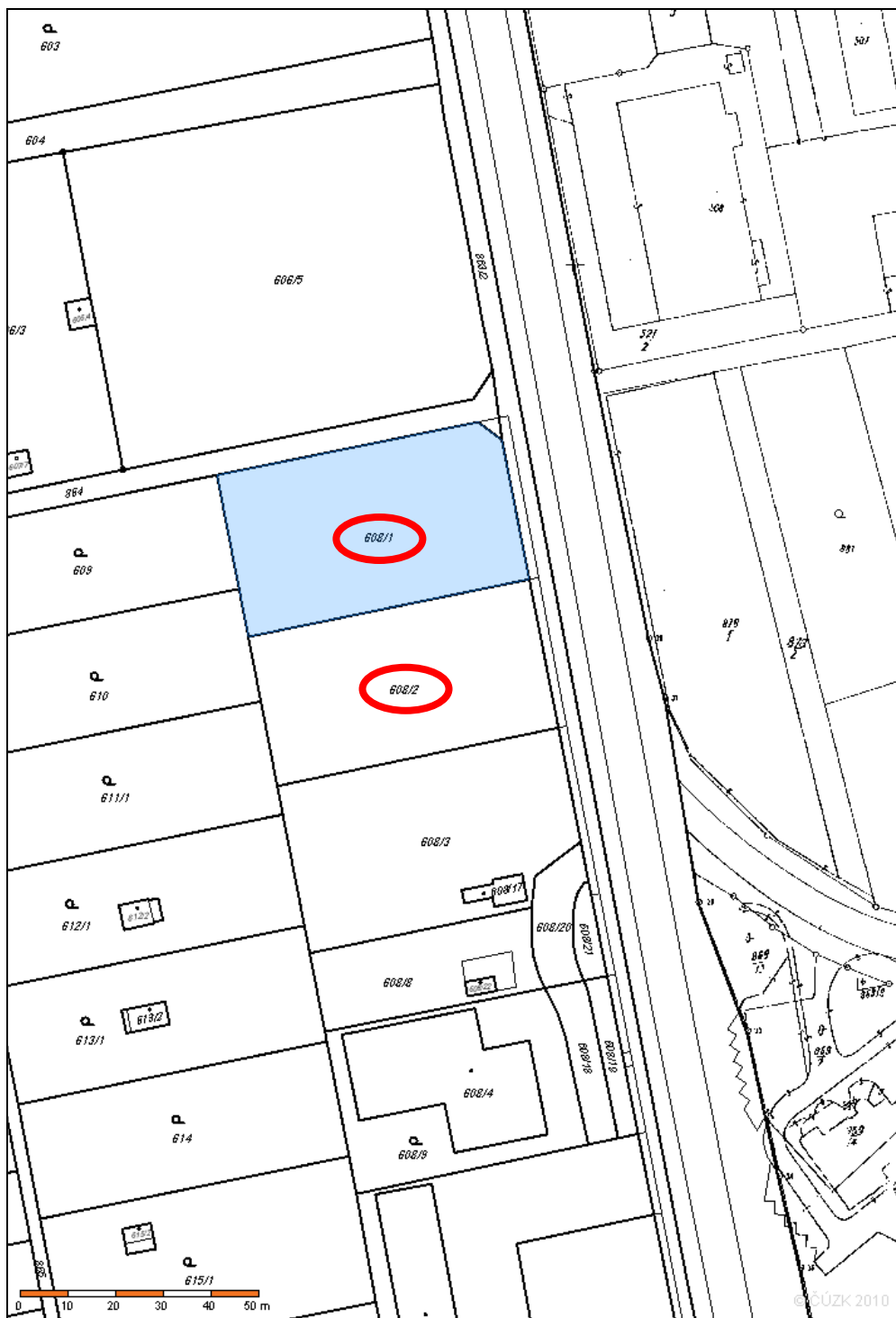
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

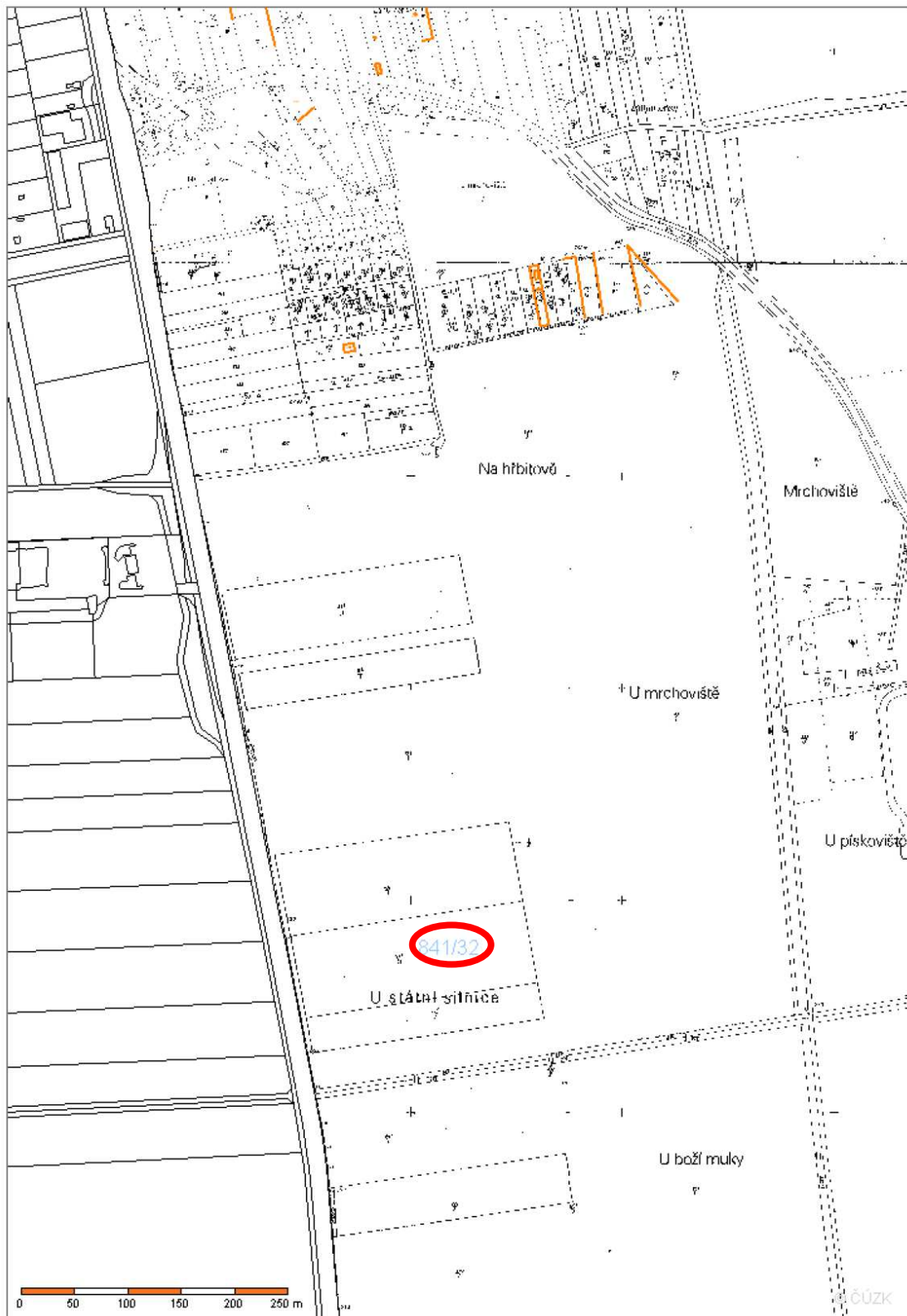
**Příloha č. 4**

**VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY**

k.ú. Znojmo-Louka, p.č. 608/1 a p.č. 608/2



k.ú. Oblekovice, p.č. 841/32



**Příloha č. 5**

**SMLOUVA O NÁJMU POZEMKŮ**

## Smlouva o nájmu pozemků

I. jméno a příjmení:

GH NERA spol.s.r.o

r.č.:

IČ 63490650

bytem:

Dolní Česká 32 669 02 Znojmo

č.ú.:

19 - 505 46 102 37 10100

(dále jen pronajímatel)

PEM - Immocheck s.r.o.

DA - Jana Palacká 4

II.

2. AGRODRUŽSTVO -družstvo NOVÝ ŠALDORF

IČ: 49455966

sídlo: Znojmo č.p. 2791, PSČ 671 81 Znojmo 5,

č.ú.: 12612741/0100

zastoupené předsedou družstva Antonínem Urbánkem a místopředsedou družstva Ing. Pavlem

Janokem

(dále jen nájemce)

se dohodli takto:

I.

Pronajímatel je vlastníkem id. 1/2 pozemků - pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely KN, které jsou u Katastrálního úřadu ve Znojmě zapsány na LV č. 1042 pro obec Znojmo a k.ú. Oblekovice:

parcelní číslo	o výměře(ha)	kultura
841/032	1,7100	orná

celkem id. 1/2 = 0,8550 ha

II.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci veškerou výměru pozemků specifikovaných v čl. I. této smlouvy. Nájemce tyto pozemky od 1.1.2005 od pronajímatele přebírá a zavazuje se je užívat ke smluvenému účelu, t.j. k provozu zemědělské výroby.

III.

Nájemce se zavazuje za užívání pozemků hradit pronajímateli nájemné ve výši 950,- Kč za 1 ha ročně, tj. 0,8550 ha x 950,- Kč/ha/rok = 812,- Kč/rok a současně se zavazuje uhrazovat za pronajímatele, vedle nájemného, i daň z nemovitosti.



IV.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce hradit pronajímatele od 1.11. do 30.11. běžného roku na účet pronajímatele. V případě, že pronajímatel není vlastníkem běžného účtu, může si pronajímatel vyzvednout nájemné v uvedeném termínu v sídle nájemce. Pronajímatel je dále oprávněn požádat nájemce o zaslání nájemného formou poštovní poukázky, přičemž náklady s tímto spojené budou odečteny z celkové výše nájemného.

V.

Nájemce se zavazuje, že na pozemcích bude hospodařit s péčí řádného hospodáře, bude dodržovat zákonné předpisy a bez souhlasu pronajímatele nebude na pozemcích stavět nemovité stavby. Stavby, které nejsou pevně spojeny se zemí, může nájemce na pozemcích umístit i bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je oprávněn přisvojovat si užitky z pozemků, včetně trvalých porostů, které se na pozemcích nacházejí.

VI.

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem uvedeným v čl. II. této smlouvy. Nájemní smlouva je možné vypovědět k 1. říjnu běžného roku s 1 roční výpovědní lhůtou. K datu ukončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit pozemky ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání.

VII.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy po dobu trvání smluvního vztahu podle čl. VI. této smlouvy přechází i na právní nástupce obou smluvních stran. Doplnky či změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, jinak smluvní strany nezavazují.

VIII.

Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti podpisem smluvních stran.

Ve Znojmě dne 25.4.2005

**GH Nera spol. s r.o.**  
Dolní Česká 343/32  
669 02 ZNOJMO  
IČO: 634 90 650

*M. Chalvová*  
.....  
pronajímatel

AGRODRUŽSTVO - družstvo  
NOVÝ ŠALDORP  
Znojmo 2791, PSČ: 671 81  
tel.: 515 227 025

*Antonín Urbánek*  
.....  
Antonín Urbánek  
předseda družstva

*Pavel Janok*  
.....  
Ing. Pavel Janok  
místopředseda družstva