

\*MMOPP009Q2PS\*

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 588 a následujících občanského zákoníku

Článek I.

### Smluvní strany

Prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **19-1842619349/0800, v. s. 9007104091**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a. s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem**

dále jen „prodávající“

Kupující:  
Datum narození:  
Bytem:

dále jen „kupující“

## Článek II.

Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění, vlastníkem **pozemků parc. č. 2172/348, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m<sup>2</sup> a parc. č. 2172/224, zahrada o výměře 1193 m<sup>2</sup>**, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 3618, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území **Opava-Předměstí**, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 4639-11/2012 ze dne 13. 3. 2012 byly z **pozemku parc. č. 2172/224 odděleny části pozemku, a proto nynější výměra pozemku parc. č. 2172/224 v katastrálním území Opava-Předměstí činí 1062 m<sup>2</sup>**. Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

## Článek III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemek parc. č. 2172/348 o výměře 346 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 2172/224 o výměře 1062 m<sup>2</sup> specifikovaný shora uvedeným geometrickým plánem (dále také jen „předmětné pozemky“) a kupující tyto pozemky od prodávajícího do svého vlastnictví kupuje.

## Článek IV.

Kupní cena předmětných pozemků byla sjednána na základě znaleckého posudku č. 1433-54/2012, zhotoveného znalcem Ing. Radkou Honkovou a činí 1.213.020,00 Kč (slovy: jedenmiliondvěstětřináctisicdvacetkorunčeských) a je ve smyslu § 56 odst. 2) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozena od daně. Za den uskutečnění osvobozeného plnění se považuje den zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 1.450,- Kč.

Kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku kupující uhradil před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava, číslo účtu: 19-1842619349/0800, variabilní symbol: 9007104091.

## Článek V.

Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádná věcná ani obligační práva.

Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.

Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil se stavem předmětných

pozemků a že je v tomto stavu přejímá do svého vlastnictví.

#### Článek VI.

Daň z převodu nemovitostí uhradí prodávající a správní poplatek za vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava uhradí kupující.

#### Článek VII.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětným pozemkům podají společně, a to neprodleně po uzavření této smlouvy.

#### Článek VIII.

Uzavřením této smlouvy o koupi předmětných pozemků pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání smluvních stran, učiněná ve věci předmětu této smlouvy jak ústní, tak písemnou formou.

Tato smlouva vzniká a nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana a zbývající čtyři vyhotovení jsou určena Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá její ustanovení jsou určitá a smluvním stranám srozumitelná, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat údaje osobní údaje v této smlouvě obsažené.

Záměr Statutárního města Opavy prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 5. 1. 2012 do 23. 1. 2012 pod pořadovým číslem 17/12. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM ... odst. ...., písm. ..).

V Opavě dne

V Opavě dne

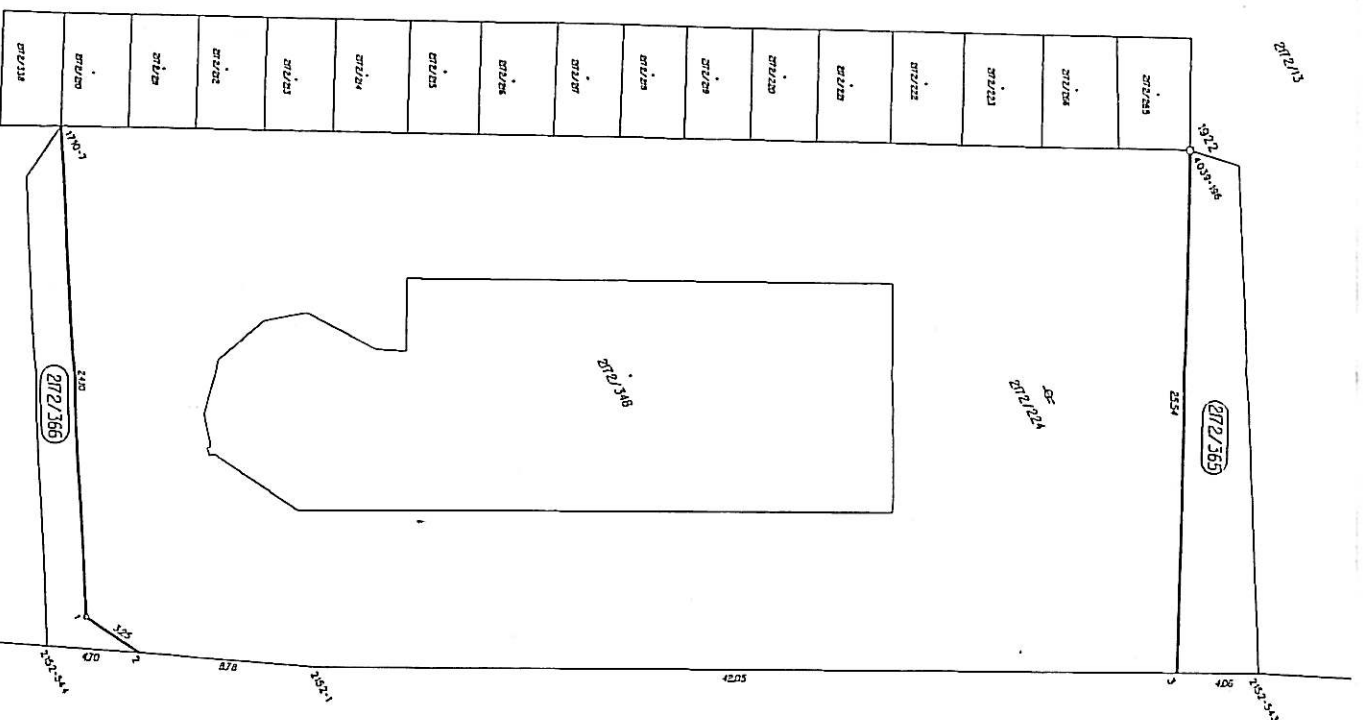
Kupující:

Za prodávajícího:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.  
primátor

207/213



2974 Bochenkovo

**VÝKAZ DOSAVIDNHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI**

Dosavidní stav		Nový stav	
Územní jednotka	Typ stavu	Územní jednotka	Typ stavu
217224	11: 93	217224	10: 62
217224	11: 93	217224	11: 93

**Seznam soudrahnic (3-JTSK)**

Číslo bodu	Soudrahnice pro zápis do KN	Soudrahnice určene měřením
1110-1	Y	X
2152-1	Y	X
2152-543	Y	X
2152-544	Y	X
4039-196	Y	X
1	Y	X
2	Y	X
3	Y	X

**GEOMETRICKÝ PLÁN**  
PRO rozdělení pozemků

Vytvořil: Ing. Ivona Černá, GEIS Opatov  
 Ing. Michal Jádlek, Opatov  
 IČO 15839892

Číslo přílohy: 4639-11/2012

Opatov: Opatov

Katastrální území: Opatov-Technická

Měřítko: DNM

Výhled: Ing. Ivona Černá, GEIS Opatov  
 Ing. Michal Jádlek, Opatov  
 IČO 15839892

Den: 11.3.2012

Číslo: 34/2012

Den: 1.1.11-2012

Číslo: 699/2012



Další nebo sešitování pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo omezením.

Měřítkem je přiměřeně doporučená praxe v oboru.

Katastrální úřed. katastrální pracoviště souhlasí s oddělením parcel.

Územní podmínky zmapování katastru souhlasí s oddělením parcel.

Územní podmínky zmapování katastru souhlasí s oddělením parcel.

Územní podmínky zmapování katastru souhlasí s oddělením parcel.

## 2. POPIS

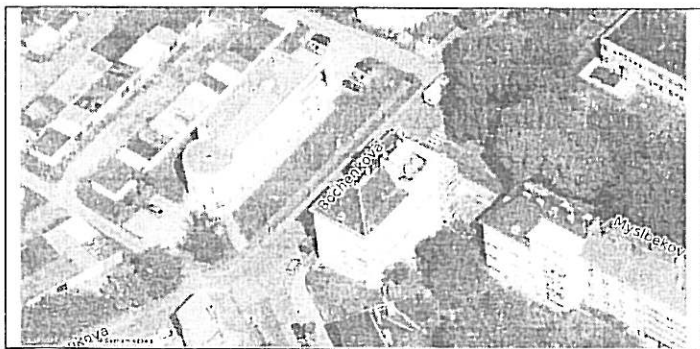
### 2.1 Popis situace

Předmětem ocenění je stanovení ceny administrativní a ceny obvyklé (obecné, tržní) pozemku parc.č. číslo 2172/348 zastavěná plocha a nádvoří. Dále je předmětem ocenění část pozemku parc.č. 2172/224 ostatní plocha jiná plocha zahrada o výměře 1062m<sup>2</sup>, odděleného dle geometrického plánu z původního pozemku parc.č. 2172/224 zahrada. Oceňované pozemky jsou rovinné, situovány v zastavěné části katastrálního území Opava - Předměstí, ulice Bochenkova, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, objekty občanské vybavenosti a garážisté. V místě je možnost napojení na veškeré přípojky inženýrských sítí - elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Příjezd k pozemku je zpevněné veřejné komunikace ulice Bochenkova. Oceňované pozemky jsou ve vlastnictví Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Opava, Město, 746 26.

### 2.2 Popis města

Statutární město Opava má ke dni ocenění **58 274 trvale žijících obyvatel**. Leží na stejnojmenné řece v nadmořské výšce kolem 260m. Je průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska a svým významem přesahuje hranice okresu. První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest, je z r. 1195, městské zřízení dokládá listina z roku 1224. Opava je dnes statutárním městem, sídlem Slezské univerzity, středních škol, kulturních a vědeckých institucí, nachází se zde magistrát města, poliklinika, okresní nemocnice, policie, banky, pojišťovny, katastrální a finanční úřad, poštovní úřad, úřad práce, okresní soud, Slezské zemské muzeum, Slezský ústav, četné parky a sady, zejména na obvodu historického jádra města. Velký význam mají sportovní zařízení a sportovní kluby - fotbalový klub, hokejový tým, basketbalový a volejbalový tým, beachvolejbal, kulturistika, parkurové jezdectví, kanoistika. V místě je dobré dopravní spojení s okolím autobusy a vlaky, městskou dopravu zajišťuje MHD.

### 2.3 Fotodokumentace



## 3. POSUDEK – ocenění podle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.

### 3.1 Pozemky stavební ( § 28 )

#### 3.1.1 Popis

Pozemek parcela číslo 2172/348 vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je ke dni ocenění zastavěn objektem občanské vybavenosti č.p. 2817, využití sídlo firmy kanceláře, ve vlastnictví Čevora Ivo Ing., Slovenská 1178/35, Opava, Kylešovice, 747 06. Nově zaměřený pozemek parc.č. 2172/224 ostatní plocha jiná plocha je zatravněn a tvoří „jednotný funkční celek“ se zastavěným pozemkem a stavbou administrativy. Celková výměra oceňovaných pozemků je 1 408m<sup>2</sup>. Dle platného územního plánu města se pozemky nacházejí v území s využitím - Občanská vybavenost.

#### 3.1.2 Ocenění

Podle § 9 odst 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemky stavební. Ocenění se provede podle odst. 1) § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění. Základní cena pozemku činná podle § 28 odst. 1 písm. e) 800,00 Kč za m<sup>2</sup>. Tato cena se podle odst. 2 vyhlášky upraví podle přílohy č. 21 a vynásobí koeficienty Ki z přílohy č. 38 a Kp z přílohy č. 39:

Pol.č. 2.11 – možnost napojení na veřejný rozvod plynu	+ 10%
Přirážky a srážky celkem	+ 10%
Kp pro město Opava 2 - příloha č. 39, sloupec 2	0,831
Ki pro hlavní stavbu: podle přílohy č. 38 (CZ-CC 123)	2,152

Ocenění pozemků podle § 28 odst. 2, 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb.											
Parcela číslo	Druh	Výměra (m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Poloha (%)	ZCU I (Kč/m <sup>2</sup> )	Úprava příl. 21 (%)	Ki	Kp	Koef.	ZCU II (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
2172/348	zastavěná plocha a nádvoří	346	800,00	0,00	800,00	+10,00	2,152	0,831	1,00	1 573,71	544 505,24
2172/224	ostatní plocha jiná plocha	1062	800,00	0,00	800,00	+10,00	2,152	0,831	0,40	629,49	668 513,95
Celkem pozemky parc.č. 2172/348, 2172/224									Kč	1 213 019,19	
Celkem pozemky parc.č. 2172/348, 2172/224 zaokrouhleno									Kč	1 213 020,00	

## 4. POSUDEK II - ocenění porovnávacím způsobem

### 4.1 Metoda ocenění

Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem se provádí cenovým porovnáním (komparací), kdy porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s pozemky srovnatelnými svým charakterem, polohou a účelem využití.


### 4.2 Srovnávací nemovitosti

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v obdobné oblasti, kde se oceňovaný pozemek nachází, tyto nemovitosti:




<b>1. srovnatelná nemovitost</b>			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum vložení inzerátu 15.6.2012		
Poloha	rovinatý	Celková výměra	3 482,0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	2 785 600 Kč	-	800 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	10 %		
Redukovaná cena	2 507 040 Kč		720 Kč/m <sup>2</sup>

*Porovnání s nemovitostí oceňovanou*

	<p><b>Pozemek pro komerční výstavbu, ul. Ostravská, Opava</b>            Pozemek je obdélníkového tvaru s přímým vjezdem na hlavní cestu ul. Ostravská. Pozemek vhodný pro sídlo firmy, halu, sklady, autosalon, atd. Na hranici pozemku jsou IS. Příjezd po zpevněné komunikaci.</p>
---	---

<b>2. srovnatelná nemovitost</b>			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum vložení inzerátu 21.5.2012		
Poloha	rovinatý	Celková výměra	1 739,0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	1 739 000 Kč		1 000 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	10 %		
Redukovaná cena	1 565 100 Kč		900 Kč/m <sup>2</sup>

*Porovnání s nemovitostí oceňovanou*

	<p><b>Pozemek pro komerční výstavbu, ul. Krnovská, Opava</b>            Pozemek pro komerční výstavbu, možno rozdělit na dvě části – komerční část a pro výstavbu rodinného domu. IS na hranici pozemku. Příjezd po zpevněné místní komunikaci.</p>
---	---

### 4.3 Zjištění ceny

Vzhledem k charakteru, poloze a účelu využití mám za to, že oceňovaný pozemek je obchodovatelný. Pozemek se nachází v zastavěné části města, je napojen na IS, příjezd je zpevněný.

<b>Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem</b>	
Rozpětí nabídkových redukováných cen	720 - 900 Kč/m <sup>2</sup>
Cena pozemků parc.č. 2172/348, 2172/224	850,00 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku parc.č. 2172/348, 2172/224 celkem	1 408 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku parc.č. 2526 zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 196 800,00 Kč</b>

## 5. REKAPITULACE

<b>Rekapitulace, odvození obvyklé (obecné, tržní) ceny</b>	
<i>Způsob ocenění</i>	<i>Cena</i>
Cena pozemků dle vyhlášky, č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.	1 213 020,00 Kč
Cena pozemků zjištěná porovnávacím způsobem	1 196 800,00 Kč
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>1 200 000,00 Kč</b>



Cena pozemků obvyklá zjištěná ke dni odhadu

1 200 000,00 Kč

slovy:

jeden milion dvě stě tisíc korun českých

V Opavě dne 27.6.2012

Ing. Radka Honková  
Zahradní 36  
746 01 Opava



Seznam příloh:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Geometrický plán

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. 1361/1999 pro základní obor Ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1433 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 54/2012.

Podpis znalce