

MMOPP009Q00B

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, variabilní symbol: 9007104070
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
Zastoupeno:	prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem

dále jen „prodávající“

Kupující:

bytem :

datum nar.:

dále jen „kupující“



Článek II.

Prodávající je dle zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění vlastníkem **pozemku parc. č. 2842/1, orná půda**, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 740 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Jaktař, obec Opava, okres Opava.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 1610-5040/2011 ze dne 18. 4. 2011 zhotoveným společností Geopa s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava dne 27. 4. 2011 pod čj. 699/2011 byla z pozemku parc. č. 2842/1 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2842/4 o výměře 206 m² v katastrálním území Jaktař.

Uvedený geometrický plán tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

Článek III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím do společného jmění manželů pozemek parc. č. 2842/4 o výměře 206 m², v katastrálním území Jaktař (dále také jen „předmětný pozemek“) a kupující tento pozemek od prodávajícího kupuje.

Článek IV.

Kupní cena předmětného pozemku byla sjednána na základě znaleckého posudku č. 1574-087/11 ze dne 11. 5. 2011 zhotoveného znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou a činí **221.038,- Kč** (slovy: dvěstědvacetjednatřicetosmkorunčeských). Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.000,- Kč a na vypracování geometrického plánu ve výši 4.320,-Kč.

Kupní cenu a náklady na vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu 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: 9007104070.

Článek V.

Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádná věcná ani obligační práva.

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

Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil se stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přejímá do svého vlastnictví.

Článek VI.

Daň z převodu nemovitosti bude zaplacená podle obecně závazných právních předpisů a veškeré správní poplatky uhradí kupující.

Článek VII.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku podají společně.

Článek VIII.

Uzavřením této smlouvy o koupi předmětného pozemku 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 sedmi stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana a zbývající pět vyhotovení jsou určena Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku 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.

Záměr Statutárního města Opavy prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 20. 7. 2011 do 8. 8. 2011. pod poř. č. 692/11.

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 11, odst. 1, písm. .).

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).

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 osobní údaje v této smlouvě
obsažené.

V Opavě dne

V dne

Za prodávajícího
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor





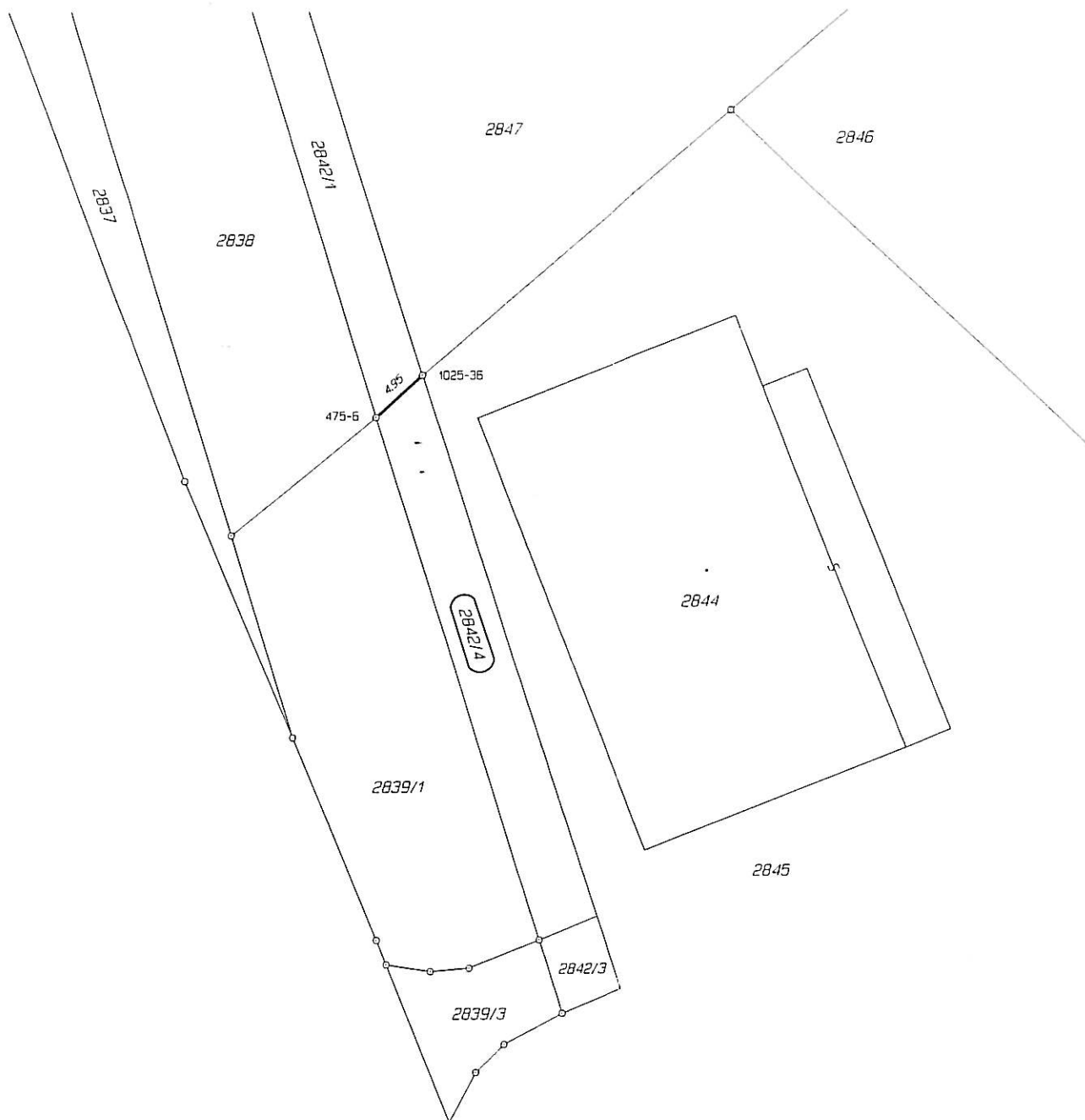
PŘÍLOHA: MMOPP009Q00B

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnickví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
2842 / 1	40	76	orná p.	2842 / 1	38	70	orná p.		2						
				2842 / 4	2	06	orná p.			2	2842 / 1	740	2	06	
	40	76			40	76									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
2842 / 1		51000	38	70							
2842 / 4		51000	2	06							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opalřením

<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN</h1> <p>pro rozdělení pozemku</p>	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel	
				
Zhotovil: geopa s.r.o. Horní náměstí 55 746 01 OPAVA IČ 60322179	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Rudolf Tápůch		Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: Ing. Roman TUROWSKI, Ph.D.	
Číslo plánu: 1610 – 5040 / 2011 Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Jaktář Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.	Dne 18.4.2011	Číslo 135 / 2011	Dne 27 -04- 2011	Číslo 699 / 2011
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plast. mezníky	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.		Jeden vprvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.	



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
475-6	498988.62	1085860.53	3	plast. mezník
1025-36	498984.98	1085857.25	3	.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé a administrativní ceny pozemků č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4, vše k. ú. Jaktař, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Jaktař
Počet obyvatel:	58.440

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 11. 5. 2011.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 740 ke dni 9. 5. 2011.
- Kopie katastrální mapy neznámého stáří a měřítko.
- Geometrický plán č. 1610-5040/2011 vyhotovený společností Geopa, s. r. o., Horní nám. 55, 746 01 Opava, dne 18. 4. 2011.
- Použitá literatura:
 - Úřední oceňování majetku (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2010).
 - Teorie oceňování nemovitostí (A. Bradáč, CERM Brno, 2009)
 - Oceňování nemovitostí na tržních principech (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 1996)
 - Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, CEDUK Praha, 2004)
 - Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil, EKOPRESS Praha, 2006)
 - Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil, Oeconomica Praha, 2007)
 - Základy oceňování nemovitostí (D. Dušek, VŠE Praha, 2006)
 - Oceňování podniku (E. Kislíngrová, C. H. Beck Praha, 2001)
 - Metody oceňování podniku (M. Mařík a kol., EKOPRESS Praha)
 - Nemovitosti, oceňování a právní vztahy (A. Bradáč, J. Fiala, Linde Praha, 1996)
 - Věcná břemena od A do Z (A. Bradáč, J. Fiala, J. Hába, A. Hallerová, M. Skála, N. Vitulová), Linde Praha, 2001



5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z podkladů, vlastníkem oceňovaných pozemků je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava.

6. Celkový popis nemovitosti

Jak bylo zjištěno v průběhu místního šetření, oceňované pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4, vše k. ú. Jaktař, se nacházejí v městské části Jaktař na ulici Krnovská, v areálu prodejny zeleniny RaJaS. Jedná se o zpevněné plochy sloužící jako příjezd a parkoviště pro zákazníky.

Jak bylo zjištěno z platného územního plánu obce, pozemek se nachází v zóně PA (podnikatelské aktivity). Co se týče inženýrských sítí, v místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě.

Jak je zřejmé z podkladů, na pozemku nevážnou žádná věcná břemena.

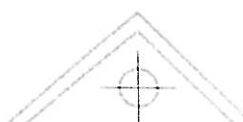
7. Obsah posudku

- Pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4, vše k. ú. Jaktař

B. Posudek I – administrativní cena

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.



- Pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4 - § 27 - § 32 -

Pozemky oceněné dle § 28 odst. 7 b):

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 800,00 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ost. plocha-ost. komunikace	2842/3	30,00	800,00	24.000,00
ost. plocha-ost. komunikace	2842/4	206,00	800,00	164.800,00
Součet				188.800,00
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			10 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			10 %	
Úprava ceny celkem			20 %	+ 37.760,00
Mezisoučet				226.560,00
2.6. negativní účinky okolí (hluk, prach, otřesy)			-5 %	
Úprava ceny celkem			-5 %	- 11.328,00
Mezisoučet				215.232,00
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,5150
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,2840
Pozemky oceněné dle § 28 odst. 7 b) - celkem				253.168,79

Pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4 - zjištěná cena = 253.168,79 Kč

C. Rekapitulace administrativní ceny

Pozemky č. parc. 2842/3 a č. parc. 2842/4 = 253.168,79 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 253.168,79 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 253.170,00 Kč

D. Závěr posudku I

Administrativní cena nemovitostí činí ke dni odhadu:

253.170,- Kč

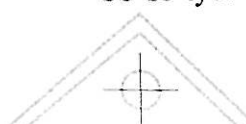
t.j.slovy **dvěstěpadesáttřítisícetosedmdesát korunčeských**

E. Posudek II – obvyklá cena

1. Analýza trhu

Pro porovnání hledáme kupní smlouvy skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků nebo nabídky na realitním trhu.

Co se týče informací o realizovaných cenách, ve vlastní databázi znalecké kanceláře



VEGA consulting bylo nalezeno celkem 5 realizovaných prodejů pozemků obdobně situovaných v rámci města Opavy, územním plánem určených pro občanskou vybavenost nebo podnikatelské aktivity (příp. již takto využívaných).

Co se týče situace na trhu s pozemky tohoto typu, poptávka je přibližně v rovnováze s nabídkou. V městské části Jaktař nedochází v poslední době k masovější komerční výstavbě – pro porovnání bylo vybráno celkem 5 pozemků situovaných v městských částech Opava-Předměstí a Jaktař. Výběr srovnatelných pozemků byl proveden zejména s ohledem na účel užití, polohu v rámci obce, vybavení (sítě), velikost a možnost komerčního užití pozemků.

Vzorek č. 1 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v městské části Opava-Předměstí na ulici Bochenkova. Pozemek je komerčně využit (provozní areál firmy zabývající se službami – sklenářství, kominictví apod.). V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je kupní smlouva ze dne 11. 9. 2009, právní účinky vkladu vznikly dne 15. 9. 2009 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting).

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Celková cena:	3.740.000,- Kč
Výměra:	3.740 m ²
Jednotková cena:	1.000,- Kč/m ²

Vzorek č. 2 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v městské části Opava-Předměstí na ulici Těšínská. Pozemek je platným územním plánem města Opavy určen k zastavění stavbou občanské vybavenosti (v době převodu nebyl zastavěn). V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je kupní smlouva ze dne 22. 12. 2008, právní účinky vkladu vznikly dne 9. 4. 2009 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting).

Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Celková cena:	6.000.000,- Kč
Výměra:	6.502 m ²
Jednotková cena:	922,79 Kč/m ²

Vzorek č. 3 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v městské části Opava-Předměstí na ulici Rybářská. Pozemek je platným územním plánem města Opavy určen k zastavění stavbou občanské vybavenosti (v době převodu nebyl zastavěn). V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Usnesení z 22. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Opavy ze dne 15. 9. 2009 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting).



Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Celková cena: 920.387,- Kč
Výměra: 1.079 m²
Jednotková cena: 853,00 Kč/m²

Vzorek č. 4 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v městské části Opava-Předměstí na ulici Oblouková, uvnitř komerčně využívaného areálu. Pozemek je platným územním plánem města Opavy určen k zastavění stavbou sloužící pro podnikatelské aktivity. V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Usnesení z 27. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Opavy ze dne 21. 6. 2010 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting).

Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Celková cena: 1.460.000,- Kč
Výměra: 1.348 m²
Jednotková cena: 1.083,00 Kč/m²

Vzorek č. 5 (realizovaný prodej pozemku):

Jedná se o pozemek situovaný v městské části Jaktař na ulici Krnovská, uvnitř komerčně využívaného areálu. Pozemek je platným územním plánem města Opavy určen k zastavění stavbou sloužící pro občanskou vybavenost. V místě je možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě. Zdrojem informace o kupní ceně pozemku je Usnesení z 2. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Opavy ze dne 13. 12. 2010 (podrobněji viz vlastní databáze znalecké kanceláře VEGA consulting).

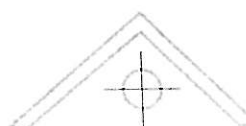
Obec: Opava
Katastrální území: Jaktař
Celková cena: 136.710,- Kč
Výměra: 147 m²
Jednotková cena: 930,00 Kč/m²

2. Vlastní ocenění

Položka	Poloha pozemku	ZC [Kč/m ²]	Obj. koef.	ZCU [Kč/m ²]	Váha
1	Opava - Předměstí	1.000,00	1,00	1.000,00	1 *)
2	Opava - Předměstí	922,79	1,00	922,79	1 *)
3	Opava - Předměstí	853,00	1,00	853,00	1 *)
4	Opava - Předměstí	1.083,00	1,00	1.083,00	1 *)
5	Jaktař	930,00	1,00	930,00	1 *)

*) Použité váhy vyjadřují míru shody oceňovaných pozemků s použitými vzorky.

$$\underline{ZC} = (1.000,00*1+922,79*1+853,00*1+1.083,00*1+930,00*1)/5 = \underline{957,76 \text{ Kč/m}^2}$$



Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku:

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu účelu užití
- 2) právní vztahy (zástava, VB, nevýhodný pronájem)
- 3) širší vztahy (životní prostředí, součásti a prostředí apod.)

ad 1) + 10 %

Celkem: + 10 %

Č. parc.	ZC [Kč/m ²]	Koef.	ZCU [Kč/m ²]	Výměra (m ²)	OC (Kč)
2842/3	957,76	1,10	1.053,53	30,00	31.605,90
2842/4	957,76	1,10	1.053,53	206,00	217.027,18
Obvyklá cena celkem				236,00	248.633,08

Pozemky č. parc. 2842/3 a 2842/4 – obvyklá cena (po zaokrouhlení): **= 250.000,00 Kč**

F. Závěr posudku II

Obvyklá cena nemovitosti činí ke dni odhadu:

250.000,- Kč

t.j. slovy **dvěstěpadesáttisíc** korunčeských

V Opavě, dne 20. 5. 2011.



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr. 1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1574-087/11 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 1574-087/11.

