

DOŠLO: 23.10.2015

SPISOVÁ ZN.: 28575/2015

Žadatel: spoluvlastníci bytového domu Rolnická 1538/38

Adresa: Rolnická 1538/38, 747 05 Opava 5

Věc: prodej pozemku parc.č. st. 2440 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 268m², katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. st. 2440 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 268m², který je zastavěn bytovým domem č.p. 1538 ve vlastnictví žadatelů. V domě se nachází celkem 13 bytů a 1 nebytový prostor. Doposud byl předmětný pozemek užíván vlastníky domu bezesmluvně. Na části pozemku se se nachází průchod pro pěší. Prodejem pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko OHA: OHA souhlasí s prodejem pozemku

Cena:

- pro byty 800,00 Kč/m² (cena dle Zásad prodeje)
- pro nebytový prostor 1 384,37 Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)

RMO:

- na svém zasedání dne 11.11.2015 pod č.usn. 822/25 RM 15 bod 6. písm. d) schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. st. 2440 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kateřinky u Opavy

- na svém zasedání dne 10.8.2016 pod č.usn. 1482/43 RM 16 bod 1. schvaluje návrh kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti (PID MMOPP00FSSEP) mezi Statutárním městem Opavou se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, IČ 00300535, zastoupeným Ing. Radimem Křupalou, primátorem města jako prodávajícím a manželé

_____ jakožto kupujícími, jejímž předmětem je prodej pozemku parc.č. st. 2440 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kateřinky u Opavy, za kupní cenu 179.578,00 Kč (cena dle zásad + cena dle znaleckého posudku)

Zveřejněno: od 13.11.2015 do 30.11.2015 pod poř.č. 793/15

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS s připomínkami, které byly do smlouvy dopracovány



MMOPP00FSSEP

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Článek I. Smluvní strany

Prodávající a oprávněný
ze služebnosti: **Statutární město Opava**

Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**

IČ: **00300535**

DIČ: **CZ00300535**

Č. účtu: **19-1842619349/0800,**

Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**

ID datové schránky: **5eabx4t**

Zastoupeno: **Ing. Radimem Křupalou, primátorem**

dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný ze služebnosti“

Kupující a povinní ze
služebnosti:

Kupující 1:

Oba bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

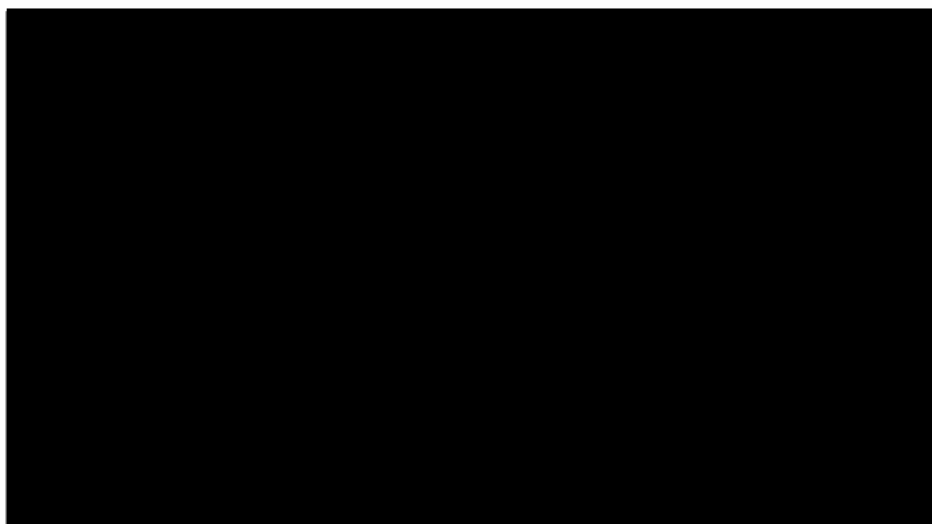
ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 2:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:



ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 3:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 4:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 5:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 6:

Oba bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 7:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 8:

Bytem:

Datum narození:

Variabilní symbol:

ID datové schránky /
emailová adresa:



Kupující 9:
Bytem:
Datum narození:
Variabilní symbol:
ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 10:
Bytem:
Datum narození:
Variabilní symbol:
ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 11:
Bytem:
Datum narození:
Variabilní symbol:
ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 12:
Bytem:
Datum narození:
Variabilní symbol:
ID datové schránky /
emailová adresa:

Kupující 13:
Bytem:
Datum narození:
Variabilní symbol:
ID datové schránky /
emailová adresa:

dále jen „kupující“ nebo „povinní ze služebnosti“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. st. 2440**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 268 m², zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1878 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území **Kateřinky u Opavy**, obec Opava, okres Opava (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Na **předmětném pozemku** stojí budova č.p. 1538, bytový dům, ležící v části obce Kateřinky, v němž jsou vymezeny jednotky ve vlastnictví kupujících a jehož společné části jsou v podílovém spoluvlastnictví kupujících (dále také jen „**předmětná budova**“). Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícím jakožto vlastníků jednotek v předmětné budově, do jejich podílového spoluvlastnictví, přičemž velikost jimi nabývaných spoluvlastnických podílů na předmětném pozemku odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech předmětné budovy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím předmětný pozemek a kupující tento předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do podílového spoluvlastnictví tak, že:

- a) kupující 1 kupují spoluvlastnický podíl o velikosti 847/10000, kupující 1 jakožto manželé kupují uvedený spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
- b) kupující 2 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 825/10000,
- c) kupující 3 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1119/10000,
- d) kupující 4 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 730/10000,
- e) kupující 5 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 825/10000,
- f) kupující 6 kupují spoluvlastnický podíl o velikosti 847/10000, kupující 6 jakožto manželé kupují uvedený spoluvlastnický podíl do svého společného jmění manželů,
- g) kupující 7 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 825/10000,
- h) kupující 8 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 730/10000,
- i) kupující 9 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 730/10000,
- j) kupující 10 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 706/10000,
- k) kupující 11 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 706/10000,
- l) kupující 12 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 706/10000,
- m) kupující 13 kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti 404/10000.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **179.578,- Kč**. Části kupní ceny připadající na kupujícího 1 až kupujícího 12 byly stanoveny dle Zásad převodu a nabytí nemovitostí schválených dne 15. 4. 2008 Zastupitelstvem Statutárního města Opavy, část kupní ceny připadající na kupujícího 13 byla stanovena dle znaleckého posudku č. 284-43/2015 ze dne 22. 12. 2015 zhotoveného znalcem Ing. Lumírem Šebrlem.
2. Jelikož kupující kupují předmětný pozemek do podílového spoluvlastnictví, zavazují se kupující zaplatit kupní cenu následovně:
 - a) **Kupující 1** zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně část kupní ceny ve výši **14.528,- Kč**,
 - b) **Kupující 2** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.150,- Kč**,
 - c) **Kupující 3** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **19.193,- Kč**,
 - d) **Kupující 4** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.521,- Kč**,
 - e) **Kupující 5** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.150,- Kč**,
 - f) **Kupující 6** zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně část kupní ceny ve výši **14.528,- Kč**,
 - g) **Kupující 7** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.150,- Kč**,
 - h) **Kupující 8** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.521,- Kč**,
 - i) **Kupující 9** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.521,- Kč**,
 - j) **Kupující 10** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.109,- Kč**,
 - k) **Kupující 11** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.109,- Kč**,
 - l) **Kupující 12** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.109,- Kč**,
 - m) **Kupující 13** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.989,-Kč**
3. Prodávající prohlašuje, že každý z kupujících splnil svůj platební závazek dle tohoto článku smlouvy, tzn. závazek zaplatit prodávajícímu část kupní ceny, když příslušné peněžní částky uvedené v odst. 2 tohoto článku smlouvy zaplatil před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným rovněž v článku I. této smlouvy.

Článek V. Náhrada za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání předmětného pozemku bez právního důvodu v době přede dnem uzavření této smlouvy (dále také jen „**peněžitá náhrada**“).
2. V souladu s tím se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu výše uvedenou peněžitou náhradu následovně:
 - a) **Kupující 1** zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 847/10000.
 - b) **Kupující 2** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 825/10000.
 - c) **Kupující 3** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 1119/10000.
 - d) **Kupující 4** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžité náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 730/10000.
 - e) **Kupující 5** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního

- důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 825/10000.
- f) **Kupující 6** zaplatí prodávajícímu společně a nerozdílně peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 847/10000.
 - g) **Kupující 7** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 825/10000.
 - h) **Kupující 8** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 730/10000.
 - i) **Kupující 9** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 730/10000.
 - j) **Kupující 10** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 706/10000.
 - k) **Kupující 11** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 706/10000.
 - l) **Kupující 12** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 35,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 706/10000.
 - m) **Kupující 13** zaplatí prodávajícímu peněžitou náhradu za užívání výše uvedeného pozemku bez právního důvodu za období od 1. 1. 2014 do dne uzavření této smlouvy, přičemž roční výše této peněžitě náhrady odpovídá součinu částky 150,- Kč a výměry tohoto pozemku v m² a spoluvlastnického podílu o velikosti 404/10000.
3. Všichni kupující se zavazují peněžitou náhradu ve výši odpovídající výše uvedenému ujednání zaplatit prodávajícímu nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Nezaplatí-li kupující peněžitou náhradu řádně a včas, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Zaplacením peněžitě náhrady jsou práva a povinnosti mezi smluvními stranami související s užíváním předmětného pozemku kupujícími před uzavřením této smlouvy bez právního důvodu definitivně vyrovnány.

Článek VI. Smlouva o zřízení služebnosti stezky

1. Smluvní strany se v souvislosti s prodejem předmětného pozemku dohodly na zřízení služebnosti stezky, která prodávajícímu, jakož i třetím osobám umožní přístup k pozemkům sousedícím s předmětným pozemkem.
2. Kupující, kteří na základě této smlouvy nabydou do svého spoluvlastnictví předmětný pozemek, jako povinní ze služebnosti (dále také jen „**povinní ze služebnosti**“) zřizují touto smlouvou ve prospěch prodávajícího jakožto oprávněného ze služebnosti (dále také jen „**oprávněný ze služebnosti**“) k předmětnému pozemku (dále také jen „**služebný pozemek**“) služebnost stezky, spočívající v právu prodávajícího chodit po služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou (dále také jen „**služebnost**“). Služebnost se zřizuje za účelem průchodu z ulice Rolnické do vnitrobloku tvořeného pozemkem parc.č. 3035/40 v katastrálním území Kateřinky u Opavy.
3. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající služebnosti přijímá a povinní ze služebnosti se zavazují tato práva trpět a zdržet se všeho, čím by mohli řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
4. Služebnost postihuje povinné ze služebnosti, jakož i každého dalšího (spolu)vlastníka služebného pozemku.
5. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně.
6. Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že práva odpovídající služebnosti zřízené ve prospěch oprávněného znamenají to, že služebný pozemek mohou bez omezení využít jako pěší komunikaci pro přesun lidskou silou rovněž občané a návštěvníci města Opavy. Povinní ze služebnosti jsou povinni umožnit těmto třetím osobám plný a nerušený výkon práv odpovídajících služebnosti v rozsahu, v jakém tato práva přísluší oprávněnému ze služebnosti.
7. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje šetřit práva povinných ze služebnosti a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinné ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jejich práv.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících a návrh na vklad služebnosti ve prospěch oprávněného ze služebnosti do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující

Článek VIII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“), od daně z přidané hodnoty osvobozena. Kupující v této souvislosti čestně prohlašují, že předmětný pozemek a budova čp.1538 umístěná na předmětném pozemku, splňuje podmínky pro osvobození dle § 56 odst. 3 zákona o DPH. Dle dohody s prodávajícím se kupující zavazují, že zaplatí prodávajícímu veškerou újmu, která prodávajícímu v důsledku nepravdivého či neúplného prohlášení kupujících vznikne. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Peněžitá náhrada je dle § 56a) zákona o DPH od daně z přidané hodnoty osvobozena. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy všemi smluvními stranami.
- 4.

Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku a zřízení služebnosti dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupující bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.
5. Obdobně se kupující zavazují pro případ, že zápis vkladu služebnosti pro oprávněného podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, smlouvu o zřízení služebnosti znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Kupující 1 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající z této smlouvy pro kupující 1 splnit společně a nerozdílně.
3. Kupující 6 jakožto manželé se zavazují povinnosti vyplývající z této smlouvy pro kupující 6 splnit společně a nerozdílně.
4. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí.
6. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
7. Tato smlouva je sepsána v 19 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, každý z kupujících obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
9. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 13. 11. 2015 do 30. 11. 2015 pod poř. č. 793/15.
10. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM

1., odst. ., písm. .).

V Opavě dne

Za prodávajícího:

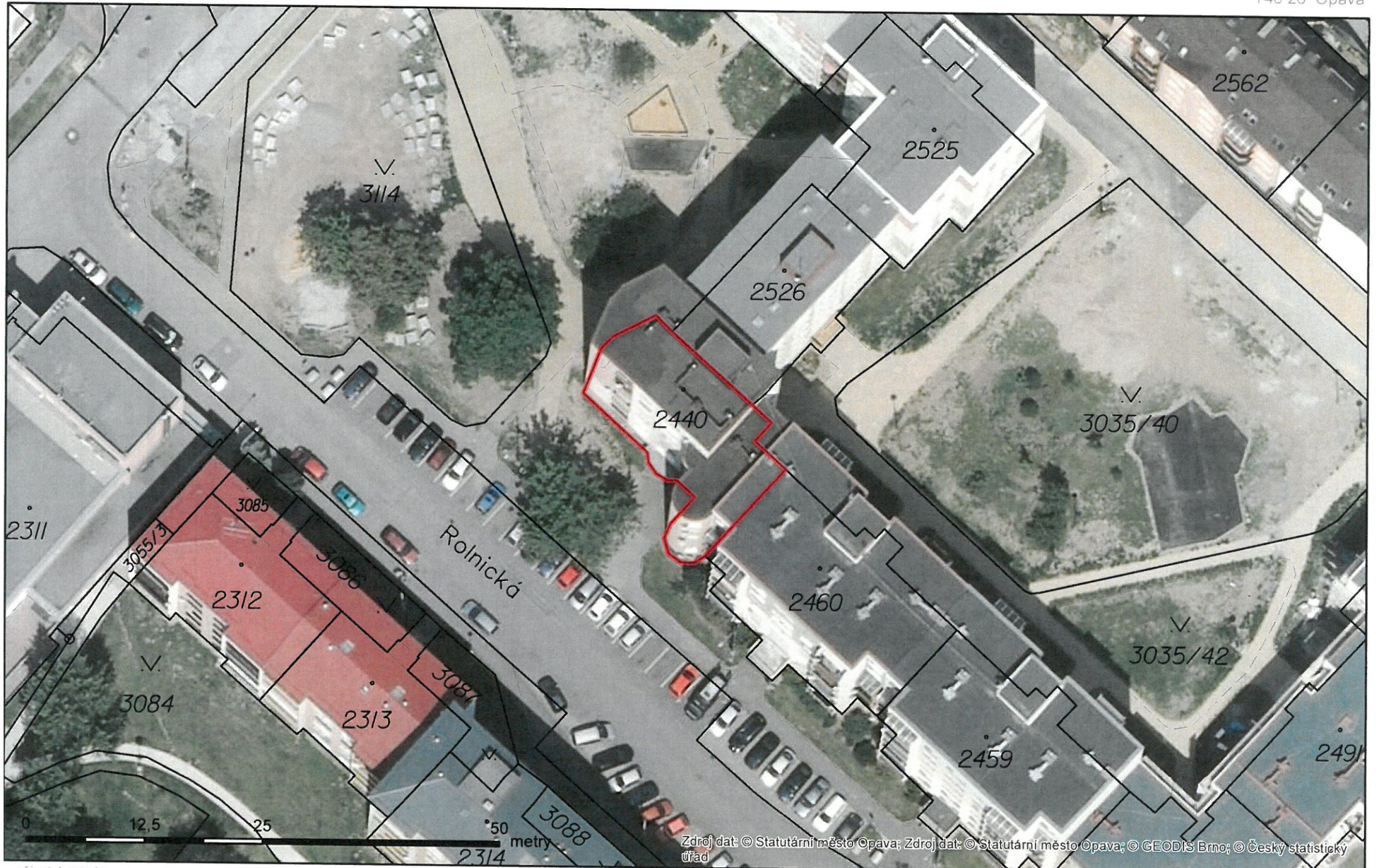
Ing. Radim Křupala
primátor

V Opavě dne

Kupující:







Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 284-43/2015

Pozemek p.č. St.2440 k.ú. Kateřinky u Opavy zapsaný na LV č. 1878 pro k.ú. Kateřinky u Opavy



Účel ocenění: Stanovení ceny administrativní. Odhad ceny obvyklé (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

371 010 Kč

Datum místního šetření: 21.12.2015 Stav ke dni : 21.12.2015

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 22.12..2015

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy
Adresa nemovité věci: Rolnická, 747 05 Opava
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č.3618 ze dne 26.3.2015 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 24.3.2015

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 sb o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky, č.441/2013 sb., a vyhlášky 199/2014 sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce
- Databáze realitního serveru S reality.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Pozemek 2494/5 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.690 v majetku jiného vlastníka. Dle platného územního plánu se nachází v ochranném pásmu MPZ v plochách rekreace a sportu. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její |

kolaudací
 Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn

kolaudací
 Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. St. 2440 k.ú. Kateřinky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.2494/5 k.ú. Opava Předměstí

C. OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Kateřinky u Opavy:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. St. 2440 k.ú. Kateřinky

Pozemek St. 2440 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.1538 v majetku jiného vlastníka. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Je napojen na veškeré sítě.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svážitost pozemku a expozice - Svážitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,060 = 1,028$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 380,-	1,028		1 418,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.2440	268,00	1 418,64	380 195,52
Stavební pozemek - celkem			268,00	m ²	380 195,52

Pozemek p.č. St. 2440 k.ú. Kateřinky - zjištěná cena = 380 195,52 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. St. 2440 k.ú. Kateřinky 380 195,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 380 195,50 Kč

Celkem 380 195,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 380 195,50 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Pozemek p.č.2494/5 k.ú. Opava Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 298,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Pozemek 2494/5 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou č.p.690 v majetku jiného vlastníka. Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci. Lze napojit na veškeré sítě.

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1, Pozemek

Pozemek se nachází v zastavěné části Statutárního města Opavy. V současné době je užíván jako zpevněná asfaltová plocha, příjezd a příležitostné parkoviště k provozovně prodejny ojetých aut. V územním plánu města Opava je veden nově v plochách obytných, smíšených a městských. Pozemek je přístupný z ulice Krnovské, je zde možnost napojení na veškeré sítě.

Lokalita: Jaktář

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,05
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,02
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	1,05

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - Lepší; Velikost - Lepší; Tvar pozemku -
Podobný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky -
Realizovaná cena;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
1,12	1 198

Výměra pozemku

263 m²

Celková cena

280 000 Kč

Jednotková cena

1 065 Kč/m²

Název: 2, Pozemek

Jedná se o pozemek pod bytovým domem. Pozemek se nachází v blízkosti centra (pěší chůzí 15 min.) Napojeno na veškeré sítě

Lokalita: Kateřinky

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	0,95
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00

K5 Zdroj nabídky	1,04		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelný; Zdroj nabídky - Realizovaný prodej 11/2013;		K_c	Kč/m²
		0,99	1 186
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
1 649 m ²	1 978 800 Kč	1 200 Kč/m ²	
Název: 3, Pozemek			

Stavební pozemek sloužící jako předzahrádka a zahrada k obytnému domu na ulici Jaselská o výměře 133 m². Lze napojit na všechny inženýrské sítě.

Lokalita: Opava Předměstí			
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita	1,02		
K2 Velikost	1,02		
K3 Tvar pozemku	1,00		
K4 Inženýrské sítě	1,00		
K5 Zdroj nabídky	1,00		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Lepší; Velikost - Větší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realizovaný prodek 2015;		K_c	Kč/m²
		1,04	1 248
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
133 m ²	159 600 Kč	1 200 Kč/m ²	
Název: 4, Pozemek			

Stavební parcela v Opavě - Kylešovicích. Veškeré inženýrské sítě u pozemku. Příjezdová cesta obecní. Výměra 1216 m².

Lokalita: Kylešovice			
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita	1,00		
K2 Velikost	0,98		
K3 Tvar pozemku	1,00		
K4 Inženýrské sítě	1,00		
K5 Zdroj nabídky	0,90		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Lokalita - Srovnatelná; Velikost - Menší; Tvar pozemku - Srovnatelný; Inženýrské sítě - Srovnatelné; Zdroj nabídky - Realitní inzerce;		K_c	Kč/m²
		0,88	1 147
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	

1 216 m²

1 580 800 Kč

1 300 Kč/m²**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Oceňovaný pozemek se jeví jako nadprůměrný na horní hranici mezi porovnávanými.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	1 147 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 195 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 248 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 245 Kč/m²
Výměra pozemku	298,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	371 010 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemek p.č. St. 2440 k.ú. Kateřinky 380 196,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací ocenění**

1.1 Pozemek p.č.2494/5 k.ú. Opava Předměstí 371 010,00 Kč

Porovnávací hodnota	371 010 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	380 196 Kč

Obvyklá cena**371 010 Kč**

slovy: Třístasedmdesátjednatisícdeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro porovnání oceňovaného pozemku bylo možno dohledat dostatečný počet realizovaných nebo nabízených prodejů pozemků s podobným nebo stejným využitím.

Závěr**Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu:****380.196,-Kč**

slovy: třistaosmdesát tisícjednostodevadesátšest,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu:

371.010,- Kč

slovy: Třístasedmdesátjednatisícdeset,- Kč

V Opavě 22.12..2015

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 284-43/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 284-43/2015.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1878 ze dne 1.7.2015	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1