

SPISOVÁ ZN.: 14545/2017

Žadatel: [REDACTED]
[REDACTED]

Věc: Žádost o výkup pozemku parc.č. 1959/35 – orná půda ve vlastnictví žadatelů, katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod výkupu: Jedná se o výkup pozemku parc.č. 1959/35 – orná půda o celkové výměře 988m², ve vlastnictví žadatelů, katastrální území Kateřinky u Opavy. Jedná o zbytkový pozemek v ploše koridoru pro západní část severního obchvatu, který zůstává v plochách VPS (veřejně prospěšné stavby).

Předmětná žádost vyvstala z požadavku ŘSD ČR, kdy v rámci řešení Stavby I/II Opava, severní obchvat – západní část, je nutno od žadatelů získat pozemky a to za cenu stanovenou na základě zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Ze strany žadatelů tímto vzešel požadavek na výkup předmětného pozemku.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Cena: - cena pozemku 264 864,00 Kč tj. 268,08 Kč/m²
(cena ve stejné výši jako cena za výkup dle zákona č. 416/2009 Sb.)

MK: ze dne 29.1.2018 doporučuje výkup pozemku za cenu za cenu osminásobku dle znaleckého posudku dle zákona 416/2009 Sb.



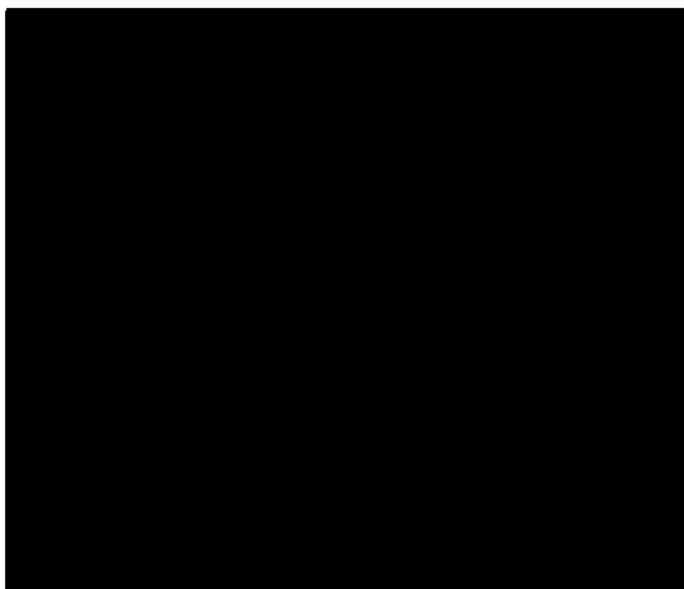
MMOPP00GUA64

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Kupující: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 27-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem

Prodávající 1:
Datum narození:
Bytem:
Číslo účtu:
Bankovní spojení:
E-mailová adresa:



Prodávající 2:
Datum narození:
Bytem:
Číslo účtu:
Bankovní spojení:
E-mailová adresa:

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající 1 a prodávající 2 (společně také jen „prodávající“) jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 1959/35, orná půda, o výměře 988 m², v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „předmětný pozemek“), přičemž každý z nich je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na předmětném pozemku.
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodávají kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajících za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví tak, že od prodávajícího 1 kupuje jeho spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku o velikosti 1/2 a od prodávajícího 2 kupuje jeho spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku o velikosti 1/2.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dohodou smluvních stran a činí **264.864,- Kč (slovy: dvě stě šedesát čtyři tisíc osm set šedesát čtyři korun českých)**, tj. 268,08 Kč/m².
2. Jelikož prodávající prodávají předmětný pozemek tak, že každý z prodávajících prodává kupujícímu spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na předmětném pozemku, zavazuje se kupující zaplatit kupní cenu následovně:
 - a) **prodávajícímu 1** kupující zaplatí část kupní ceny ve výši **132.432,- Kč**,
 - b) **prodávajícímu 2** kupující zaplatí část kupní ceny ve výši **132.432,- Kč**.
3. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávajícím do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajících uvedený v článku I. této smlouvy.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí podá kupující bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašují, že na předmětném pozemku nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy č. 95/2012 Pořadí: 1 (615312/1029) o nájmu zemědělských pozemků ze dne 27.09.2012 uzavřené mezi prodávajícím 1 jako pronajímatelem a Kateřinskou zemědělskou a.s., IČ 25846698, se sídlem Hillova 1694/40, Kateřinky, 747 05 Opava, jako nájemcem, a ze Smlouvy č. 90/2012 95/2012 Pořadí: 1 (665227/2000) o nájmu zemědělských pozemků ze dne 29.10.2012 uzavřené mezi prodávajícím 2 jako pronajímatelem a Kateřinskou zemědělskou a.s., IČ 25846698, se sídlem Hillova 1694/10, Kateřinky, 747 05 Opava, jako nájemcem, a zavazují se, že předmětný pozemek nezatíží žádnou právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele předmětného pozemku jakkoli omezovaly ve výkonu jeho vlastnického práva k předmětnému pozemku.
2. V případě nepravdivosti či neúplnosti prohlášení prodávajících uvedených v článku VI. odst. 1 této smlouvy nebo porušení jejich závazků uvedených v článku VI. odst. 1 této smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít 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. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabyvá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž kupující obdrží dvě vyhotovení, každý z prodávajících obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezažijí-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.

7. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 18.....

V Opavě dne

Za kupujícího:

Ing. Radim Křupala
primátor

V Opavě dne

Prodávající 1:

Prodávající 2:

Honková Radka

Od: [REDACTED]
Odesláno: 27. prosince 2017 10:00
Komu: Honková Radka
Předmět: Prodej pozemku

Dobrý den, reaguji na Vaše sdělení ze dne 20.12.2017 ohledně předkupního práva na pozemek 1959/35.
Předkupní právo neuplatním a zároveň souhlasím s Vaším návrhem na odkup mého spoluvlastnického podílu dle Vašich podmínek nabídnutých v tomto sdělení.

S pozdravem



Znalecký posudek č. 2017/Kat-034/S.I-11

o ceně nemovitého majetku v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský, pozemků, parcel č. 3306/35, 3306/36, zapsaných na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

Objednatel posudku:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Ostrava
Mojmírovců 3314/5
709 28 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv v souvislosti s přípravou realizace veřejně prospěšné stavby

“Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část”

Podle stavu ke dni 2. 4. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Krámer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, 14. 4. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení ceny nemovitého majetku pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv na nabyvatele, Českou republiku, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha, Nusle, na základě kupní smlouvy.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb., ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, je tímto znaleckým posudkem stanovena obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitého majetku, to je cena, kterou by bylo možno za předmětný nemovitý majetek, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Dle zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena nemovitého majetku je stanovena podle skutečného stavu a účelu užití ke dni ocenění a není přihlíženo k jeho zhodnocení nebo znehodnocení oceňovaného majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 2. 4. 2017.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 416/2009 Sb. ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 178/2014 Sb. a zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
- Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků, číslo plánu 3035-183/2016, vypracovaný společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků, číslo plánu 3036-183/2016, vypracovaný společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava.
- Informace o pozemku, parcele č. 3306/35 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

- Informace o pozemku, parcele č. 3306/36 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, zapsané na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Opava
Katastrální území: Kateřinky u Opavy (711756)

List vlastnictví číslo: 2331

Vlastníci:

1.	
2.	

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitý majetek v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, v okrese Opava, kraj Moravskoslezský, pozemky, parcely č. 3306/35, 3306/36, zapsané ve prospěch vlastníků na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

Parcela č. 3306/35 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 800 m², vzniklým na základě geometrického plánu č. 3036-183/2016, vypracovaného společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava, odměřením od parcely č. 1959/1 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda a zapsané na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

Parcela č. 3306/36 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 2249 m², vzniklým na základě geometrického plánu č. 3036-183/2016, vypracovaného společností MIKROAREA s.r.o., Nákladní 30, Opava, odměřením od parcely č. 1959/1 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda a zapsané na LV č. 2331 pro katastrální území Kateřinky u Opavy.

Jedná se o pozemky zemědělské, pozemky zemědělsky obhospodařované, nacházející se v nezastavěném území.

Pozemky jsou určeny k zastavění konstrukcí veřejné pozemní komunikace se zpevněným, neprášným, povrchem, vybudované v rámci stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

6. Obsah posudku

- a) Popis objektu: Pozemky, parc.č. 3306/35, 3306/36, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

a) Popis objektu: Pozemky, parc.č. 3306/35, 3306/36, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Parcela č. 3306/35 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 800 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda.

Parcela č. 3306/36 v katastrálním území Kateřinky u Opavy je pozemkem o výměře 2249 m², evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda.

Jedná se o pozemky zemědělské, obhospodařované pro potřeby zemědělské produkce, nacházející se v nezastavěném území obce, ve volné krajině.

Pozemky jsou zahrnuty v plochách určených na základě vydaného rozhodnutí o umístění stavby k zastavění konstrukcí veřejné, veřejně provozované, pozemní komunikace, silnice, vybudované pod názvem „Silnice I/11 Opava, severní obchvat - západní část“.

Ve smyslu ustanovení § 3b odstavec 2) zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění účinném ke dni ocenění, se při ocenění nepřihlíží ke zhodnocení nebo k znehodnocení nemovitého majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury.

Obvyklá cena (též tržní nebo obecná cena) pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Obvyklá cena se tedy určí na základě stanovené ceny porovnávací, to je ceny stanovené cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi - pozemky se shodným účelem užití - tj. pozemky zemědělskými, ve stejné, případně v urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

b) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky, parc.č. 3306/35, 3306/36, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

Porovnávací cena pozemků se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a případně shodné stavební připravenosti pozemků.

Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné za účelem porovnání využít cenových údajů obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

Závěrem provedeného šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

S ohledem na skutečnost, že v období k němuž je ocenění prováděno nebyl v dané lokalitě zaznamenán žádný realizovaný převod vlastnických práv k nemovitostem, pozemkům shodného nebo srovnatelného účelu užití, tedy pozemků zemědělských, užívaných pro potřeby zemědělské produkce, a dále s ohledem

na skutečnost, že ceny pozemků nabízených k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří mají výrazně spekulativní charakter, a vycházejí z ke dni ocenění nijak nepodloženého předpokladu, že pozemky budou moci být v budoucnu využity jako pozemky stavební, a tudíž cenové údaje nelze za účelem porovnání použít, je pro potřeby stanovení porovnávací ceny zemědělských pozemků uvažováno, že tato ceny by se nijakým podstatným způsobem nelišila od ceny zjištěné na základě platných cenových předpisů, to je vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., vycházející z průměrné ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, stanovené vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č. 432/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – vlastní území	+	200 %	
Úprava celkem:	+	200 %	× 3,000

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3306/35	orná půda		800	11,17 ^{*)}	33,5100	26 808,-
3306/36	orná půda		2 249	11,17 ^{*)}	33,5100	75 363,99
Součet:			3 049			102 171,99

^{*)} průměrná cena zemědělských pozemků v katastrálním území Kateřinky u Opavy dle vyhl.č. 432/2016 Sb.

Stanovení porovnávací hodnoty ve výši ceny zjištěné:

Pozemky, parc.č. 3306/35, 3306/36, v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okr. Opava, kraj Moravskoslezský – Výsledná porovnávací hodnota:	102 170,- Kč
--	---------------------

C. Rekapitulace

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

102 170,- Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná podle cenového předpisu účinného ke dni ocenění.

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
102 170,- Kč**

Cena slovy: jednostodvatisícejednostosedmdesát Kč

Ostrava, 14. 4. 2017

Ing. Pavel Krämer
Edisonova 668/87
700 30 Ostrava - Hrabůvka

