

DOŠLO DNE: 22.2.2017

Spis.zn.: 4552/2017

Žadatel: SBD Stavbař, Krnovská 2, Opava

Věc: Výkup pozemku parc.č. 270/6, ostatní plocha, k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a účel výkupu:

Jedná se o pozemek parc.č. 270/6, ostatní plocha, o výměře 68 m², k.ú. Opava – Předměstí. Pozemek je součástí místní komunikace ve vlastnictví SMO, ulice Kasárenská. Odkupem pozemku dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

Situace: Viz snímek katastrální mapy

Cena: cenu obvyklá 27.200,- Kč, tj. 400,- Kč/m² (cena dle znaleckého posudku)

MK: ze dne 13.11.2017 doporučuje výkup pozemku za cenu 400,- Kč/m²

Ginis: smlouva prošla systémem GINIS bez připomínek



MMOPP00HZKX5

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

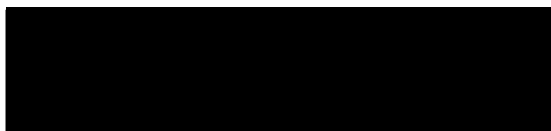
Kupující: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 27-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem

Prodávající 1: Stavební bytové družstvo Stavbař
Zapsán: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. DrXX 12
Se sídlem: Krnovská 2034/2, Předměstí, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00575909, CZ00575909
Číslo účtu: 1493273/0300
Bankovní spojení:
ID datové schránky: e8yu39n
Zastoupen: Janem Hamplem, předsedou představenstva
Alenou Krzestanovou, členem představenstva

Prodávající 2:

Datum narození:

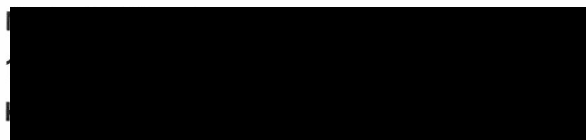
Oba bytem:



Prodávající 3:

Datum narození:

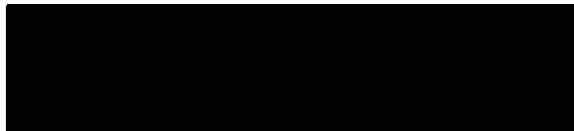
Bytem:



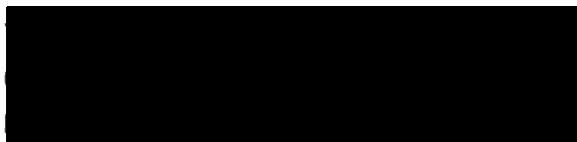
Prodávající 4:

Datum narození:

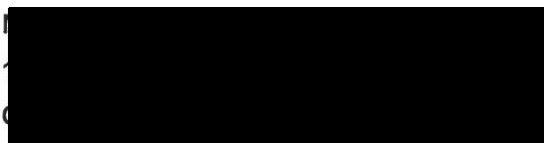
Bytem:



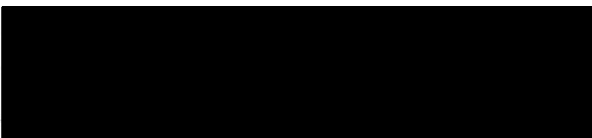
Prodávající 5:
Datum narození:
Bytem:



Prodávající 6:
Datum narození:
Bytem:



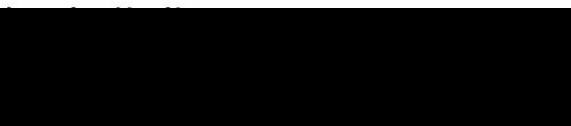
Prodávající 7:
Datum narození:
Bytem:



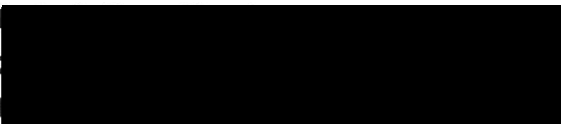
Prodávající 8:
Datum narození:
Oba bytem:



Prodávající 9:
Datum narození:
Bytem:



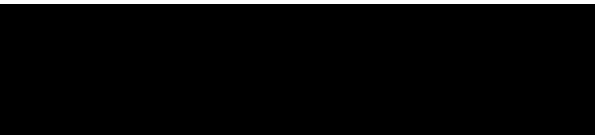
Prodávající 10:
Datum narození:
Bytem:



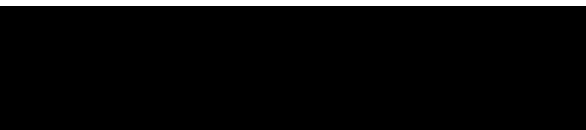
Prodávající 11:
Datum narození:
Oba bytem:



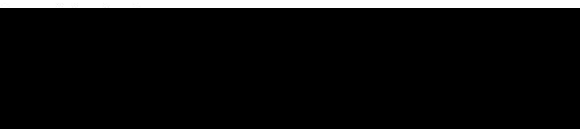
Prodávající 12:
Datum narození:
Bytem:



Prodávající 13:
Datum narození:
Bytem:



Prodávající 14:
Datum narození:
Bytem:



Prodávající 15:
Datum narození:
Bytem:



Prodávající 16:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 17:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 18:

Datum narození:

Oba bytem:

Prodávající 19:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 20:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 21:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 22:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 23:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 24:

Datum narození:

Bytem:

Prodávající 25:

Datum narození:

Bytem:

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající 1 - 25 (společně také jen „**prodávající**“) jsou spoluvlastníky **pozemku parc. č. 270/6**, ostatní plocha, o výměře 68 m², ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“), přičemž každý z nich je vlastníkem spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku o následující velikosti:
 - a) **prodávající 1** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **7743/21185** na předmětném pozemku,

- b) **prodávající 2** mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- c) **prodávající 3** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- d) **prodávající 4** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- e) **prodávající 5** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- f) **prodávající 6** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- g) **prodávající 7** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **51/4237** na předmětném pozemku,
- h) **prodávající 8** mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti **500/21185** na předmětném pozemku,
- i) **prodávající 9** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- j) **prodávající 10** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- k) **prodávající 11** mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- l) **prodávající 12** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **100/4237** na předmětném pozemku,
- m) **prodávající 13** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **500/21185** na předmětném pozemku,
- n) **prodávající 14** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **100/4237** na předmětném pozemku,
- o) **prodávající 15** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **643/21185** na předmětném pozemku,
- p) **prodávající 16** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- q) **prodávající 17** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **500/21185** na předmětném pozemku,
- r) **prodávající 18** mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti **500/21185** na předmětném pozemku,
- s) **prodávající 19** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/42370** na předmětném pozemku,
- t) **prodávající 20** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/42370** na předmětném pozemku,
- u) **prodávající 21** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- v) **prodávající 22** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** na předmětném pozemku,
- w) **prodávající 23** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **500/21185** na předmětném pozemku,
- x) **prodávající 24** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **773/21185** na předmětném pozemku,
- y) **prodávající 25** je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti **632/21185** 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 prodávajících 1 - 25 kupuje jejich spoluvlastnické podíly na předmětném pozemku specifikované v článku II. odst. 1 písm. a) – y) této smlouvy.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku byla stanovena dohodou smluvních stran na základě Znaleckého posudku č. 618-14/2017 ze dne 27.10.2017 vyhotoveného znalcem Ing. Evou Podstufkovou a činí celkem **27.200,- Kč** (slovy: **dvacet sedm tisíc dvě stě korun českých**), tj. 400,00 Kč/m². Kupní cena je osvobozena ve smyslu § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že přestože prodávající 1 – 25 prodávají kupujícímu každý svůj spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku, bude kupní cena v plné výši zaplacená na účet prodávajícího 1 uvedený v článku I. této smlouvy. Prodávající 1 se zavazuje bez zbytečného odkladu po obdržení kupní ceny tuto kupní cenu rozdělit mezi jednotlivé prodávající v poměru odpovídajícím výši spoluvlastnického podílu jednotlivých prodávajících na předmětném pozemku.
3. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit prodávajícím výše uvedeným způsobem 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 prodávajícího 1 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 zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašují, že na předmětném pozemku a převáděných spoluvlastnických podílech na předmětném pozemku nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky a zavazují se, že předmětný pozemek a převáděné spoluvlastnické podíly na předmětném pozemku nezatíží žádnou právní vadou či závadou, které by kupujícího jako nabyvatele předmětného pozemku 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 nepovoleno, 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, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, 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 32 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. Nezaplatí-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 19.....

V Opavě dne

V Opavě dne

Za kupujícího:

Za prodávajícího 1:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Jan Hampel, předseda představenstva

Alena Krzestanová, člen představenstva

Prodávající 2:

[REDACTED]

Prodávající 3:

[REDACTED]

Prodávající 4:

[REDACTED]

Prodávající 5:

[REDACTED]

Prodávající 6:

[REDACTED]

Prodávající 7:

[REDACTED]

Prodávající 8:

[REDACTED]

Prodávající 9:

[REDACTED]

Prodávající 10:

[REDACTED]

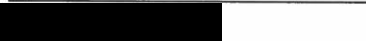
Prodávající 11:

[REDACTED]

Prodávající 12:



Prodávající 13:



Prodávající 14:



Prodávající 15:



Prodávající 16:



Prodávající 17:



Prodávající 18:



Prodávající 19:



Prodávající 20:



Prodávající 21:



Prodávající 22:



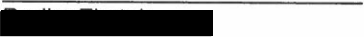
Prodávající 23:



Prodávající 24:



Prodávající 25:





MMOPP00H9149

Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, Krnovská 2034/2, 746 01 Opava
IČ 00575909 vedené Krajským soudem v Ostravě, obchodní rejstřík oddíl Dr XX, vložka 12

Magistrát města Opavy
odbor majetku
Horní náměstí 69
746 26 OPAVA

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
příloha -10-		
Došlo: 22. 02. 2017		Zprac. HOK.
Č.j.: 23139/2017		Sk.zn/řh.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 2		

Sp. 4552 / 2017 / MM1

Opava 22.2. 2017

Pozemek p.č. 270/6, Opava – předměstí.

Uvedený pozemek je v majetku vlastníků bytových jednotek a SBD Stavbař bytových domů Krnovská 2034/2 a 2035/4, Opava. Kontrolou zaměření uvedeného pozemku bylo zjištěno, že je využíván jako městská komunikace „Kasárenská“. Žádáme o ověření našeho zjištění a stanovení dalšího postupu (pronájem, odkoupení).

Za SBD Stavbař a SVJ Krnovská 2, 4, Opava: Jan Hampel
předseda představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
STAVBAŘ -1-
Krnovská 2034/2, 746 01 OPAVA
IČ: 00575909 DIČ: CZ00575909
Tel./fax: 553 316 527; Tel: 553 310 188

Příloha: kopie Katastrální mapy

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 618- 14/2017

o ceně nemovitosti v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava

- pozemku parc.č. 270/6

Objednatel posudku	:	Statutární město Opava, Horní náměstí 69 746 26 Opava IČ: 00300535 objednávka č: O/MMI/0753/2017
Účel posudku	:	zjištění ceny administrativní a obvyklé
Posudek vypracoval	:	Ing. Eva Podstufková znalec, bytem Štefániková 1498/2 Opava-Kateřinky, 747 05 Mobil: 723 518 628 Průkaz znalce: Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99 Člen „Komory soudních znalců ČR“
Datum, ke kterému je provedeno ocenění	:	k datu vyhotovení znaleckého posudku dle objednávky č: O/MMI/0753/2017
Použitý oceňovací předpis	:	Zákon č. 151/1997 Sb. , o oceňování majetku v aktuálním znění, Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č.199/2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 a vyhlášky č.443/2016 (s účinností od 1.1.2017)

V Opavě 27.10.2017

Tento posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Znalecký úkol, použitá metodika ocenění

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/MMI/0753/2017 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a obvyklé pro pozemek parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí.**

Znalecký posudek o ceně administrativní je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 a vyhl. č. 443/2016 s účinností od 1.1.2017.

Znalecký posudek o ceně obvyklé je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

2. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

2.1 Informace o pozemku

(Viz příloha tohoto posudku).

Obec	:	Opava	(kód č. 505927)
Katastrální území	:	Opava-Předměstí	(kód č. 711578)
LV	:	5466	
A: Vlastník	:		
B:			
POZEMKY			
parc.č. 270/6		68 m ² ostatní plocha	ostatní komunikace

2.2 Seznam nemovitostí na LV č.5466

Viz příloha tohoto posudku.

2.3 Snímek katastrální mapy

Viz příloha tohoto posudku.

2.4 Územně plánovací dokumentace

Pozemek parc.č. 270/ 6 v k. ú. Opava-Předměstí je v platném Územním plánu města Opavy součástí plochy bytových domů o 2 a více NP (BD).

2.5 Popis nemovitosti

Pozemek parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace a je součástí komunikace ul. Kasárenské. Obec Opava, ve které se oceňovaný pozemek nachází, má počet obyvatel dle aktuálního lexikonu obcí ČR 57 676.

3. Posudek

3.1. Cena administrativní

3.1.1. Pozemek ostatní plochy

Ocenění pozemku komunikace dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn. (§ 4 odst. 3)				
Obec				Opava
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí				57 676
Katastrální území				Opava-Předměstí
Pozemek		p.č.		270/6
Výměra pozemku		m ²		68
Druh pozemku dle KN				ostatní plocha –ostatní komunikace
Stavba na parcele				komunikace
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1				Opava 2
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²		1 115,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)				
Pi.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.				
Kategorie a charakter pozemní komunikace	Místní komunikace	III.	P1	-0,25
Charakter a zastavěnost území	V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území	II.	P2	-0,05
Povrch komunikace	Komunikace se zpevněným povrchem	I.	P3	0,00
Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	P4	0,00
Komerční využití	Bez možnosti komerčního využití	I.	P5	0,30
Výpočet I	$I=P5*(1+P1+P2+P3+P4)$			$0,30*(1-0,3) = 0,210$
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	234,15
Výměra pozemku			m ²	68
Cena pozemku			Kč	15 922,20

3.2. Cena obvyklá

3.2.1. Analýza trhu

V rámci analýzy trhu byly vyhledány řízení vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, k zavkládování kupních smluv skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků (ostatní plochy – ostatní komunikace) v daném katastrálním území tj. Opava-Předměstí v období leden až červenec 2017. Co se týče informací o realizovaných cenách, ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, bylo nalezeno pět realizovaných prodejů. Po zajištění údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení bylo zjištěno, že z těchto pěti prodejů nelze využít pro zjištění situace na trhu v daném místě a čase žádný převod, neboť ve čtyřech případech kupní smlouva zahrnovala nejen pozemky v požadované kultuře, ale i stavby bez rozlišení jednotlivých cen. Takže se z takové kupní smlouvy nedal zjistit potřebný údaj, za jakou cenu byl proveden převod pozemků ostatní plochy – ostatní komunikace. V jednom případě se sice jednalo o převod pouze pozemku v požadované kultuře, ale s možností komerčního využití, takže ani tento údaj není možné použít pro porovnávací metodu. Informace z realitních inzercí nelze využít, neboť se jedná o stejný problém.

3.2.2. Vlastní ocenění

Vzhledem k dané situaci uvedené v kap. 3.2.1. a nedostatku údajů pro porovnávací metodu, určí podepsaný znalec cenu obvyklou pozemku parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí odhadem s přihlédnutím k výsledku administrativní základní ceny upravené, uvedené v kap. 3.1.1. Na tuto cenu má zásadní vliv koeficient posuzující komerční využití pozemku, který tuto cenu podstatně snižuje a vliv možnosti komerčního využití má vliv i na stanovení ceny obvyklé. Obvyklou jednotkovou cenu pozemku parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí tedy odhaduji ve výši 400,- Kč/m².

Pozemek - obvyklá cena (po zaokrouhlení):

27 200,00 Kč

3.3. Rekapitulace

3.3.1. Cena administrativní

Pozemek parc.č.:	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena celkem (Kč)
270/6	ostatní plocha	68	15 922,20
Celkem po zaokrouhlení			15 920,00

Znalec určuje cenu administrativní výše uvedeného pozemku po zaokrouhlení ve výši

15 920,00 Kč

Slovy : *patnáct tisíc devět set dvacet korun českých*

3.3.2. Cena obvyklá

Pozemek parc.č.:	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena celkem (Kč)
270/6	ostatní plocha	68	27 200,00
Celkem po zaokrouhlení			27 200,00

Znalec určuje cenu obvyklou výše uvedeného pozemku po zaokrouhlení ve výši

27 200,00 Kč

Slovy : *dvacet sedm tisíc dvě stě korun českých*

V Opavě dne 27.10.2017

Ing. Eva Podstufková

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 618-14/2017 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 19/14

Podpis znalce

Přílohy:

- fotodokumentace
- seznam nemovitostí na LV 5466
- Informace o pozemku 270/6
- 2* katastrální mapa
- oceňovaný pozemek v ÚPD



Podstufková

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 618- 14/2017

o ceně nemovitosti v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava

- *pozemku parc.č. 270/6*

- Objednatel posudku** : Statutární město Opava,
Horní náměstí 69
746 26 Opava
IČ: 00300535
objednávka č: O/MMI/0753/2017
- Účel posudku** : zjištění ceny administrativní a obvyklé
- Posudek vypracoval** : **Ing. Eva Podstufková**
znalec, bytem Štefániková 1498/2
Opava-Kateřinky, 747 05
Mobil: 723 518 628
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99
Člen „Komory soudních znalců ČR“
- Datum, ke kterému je provedeno ocenění** : k datu vyhotovení znaleckého posudku
dle objednávky č: O/MMI/0753/2017
- Použitý oceňovací předpis** : **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku
v aktuálním znění, **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**
k provedení některých ustanovení zákona o
oceňování majetku ve znění vyhlášky č.199/2014,
vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 a
vyhlášky č.443/2016 (s účinností od 1.1.2017)

V Opavě 27.10.2017

Tento posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Znalecký úkol, použitá metodika ocenění

Znalecký úkol je dán objednávkou č: O/MMI/0753/2017 Statutárního města Opava, se sídlem Horní náměstí 69, Opava, na jejímž základě je úkolem podepsaného znalce podat **znalecký posudek o ceně administrativní a obvyklé pro pozemek parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí.**

Znalecký posudek o ceně administrativní je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 a vyhl. č. 443/2016 s účinností od 1.1.2017.

Znalecký posudek o ceně obvyklé je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

2. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

2.1 Informace o pozemku

(Viz příloha tohoto posudku).

Obec	:	Opava	(kód č. 505927)
Katastrální území	:	Opava-Předměstí	(kód č. 711578)
LV	:	5466	
A: Vlastník	:		
B:			
POZEMKY			
parc.č. 270/6		68 m ² ostatní plocha	ostatní komunikace

2.2 Seznam nemovitostí na LV č.5466

Viz příloha tohoto posudku.

2.3 Snímek katastrální mapy

Viz příloha tohoto posudku.

2.4 Územně plánovací dokumentace

Pozemek parc.č. 270/ 6 v k. ú. Opava-Předměstí je v platném Územním plánu města Opavy součástí plochy bytových domů o 2 a více NP (BD).

2.5 Popis nemovitosti

Pozemek parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace a je součástí komunikace ul. Kasárenské. Obec Opava, ve které se oceňovaný pozemek nachází, má počet obyvatel dle aktuálního lexikonu obcí ČR 57 676.

3. Posudek

3.1. Cena administrativní

3.1.1. Pozemek ostatní plochy

Ocenění pozemku komunikace dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v pl. zn. (§ 4 odst. 3)				
Obec				Opava
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí				57 676
Katastrální území				Opava-Předměstí
Pozemek		p.č.		270/6
Výměra pozemku		m ²		68
Druh pozemku dle KN				ostatní plocha – ostatní komunikace
Stavba na parcele				komunikace
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1				Opava 2
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²		1 115,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)				
Pi.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.				
Kategorie a charakter pozemní komunikace	Místní komunikace	III.	<i>P1</i>	-0,25
Charakter a zastavěnost území	V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území	II.	<i>P2</i>	-0,05
Povrch komunikace	Komunikace se zpevněným povrchem	I.	<i>P3</i>	0,00
Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	<i>P4</i>	0,00
Komerční využití	Bez možnosti komerčního využití	I.	<i>P5</i>	0,30
Výpočet I	$I = P5 * (1 + P1 + P2 + P3 + P4)$			$0,30 * (1 - 0,3) = 0,210$
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	234,15
Výměra pozemku			m ²	68
Cena pozemku			Kč	15 922,20

3.2. Cena obvyklá

3.2.1. Analýza trhu

V rámci analýzy trhu byly vyhledány řízení vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, k zavkládování kupních smluv skutečně realizovaných převodů srovnatelných pozemků (ostatní plochy – ostatní komunikace) v daném katastrálním území tj. Opava-Předměstí v období leden až červenec 2017. Co se týče informací o realizovaných cenách, ve sbírce listin Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, bylo nalezeno pět realizovaných prodejů. Po zajištění údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení bylo zjištěno, že z těchto pěti prodejů nelze využít pro zjištění situace na trhu v daném místě a čase žádný převod, neboť ve čtyřech případech kupní smlouva zahrnovala nejen pozemky v požadované kultuře, ale i stavby bez rozlišení jednotlivých cen. Takže se z takové kupní smlouvy nedal zjistit potřebný údaj, za jakou cenu byl proveden převod pozemků ostatní plochy – ostatní komunikace. V jednom případě se sice jednalo o převod pouze pozemku v požadované kultuře, ale s možností komerčního využití, takže ani tento údaj není možné použít pro porovnávací metodu. Informace z realitních inzercí nelze využít, neboť se jedná o stejný problém.

3.2.2. Vlastní ocenění

Vzhledem k dané situaci uvedené v kap. 3.2.1. a nedostatku údajů pro porovnávací metodu, určí podepsaný znalec cenu obvyklou pozemku parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí odhadem s přihlédnutím k výsledku administrativní základní ceny upravené, uvedené v kap. 3.1.1. Na tuto cenu má zásadní vliv koeficient posuzující komerční využití pozemku, který tuto cenu podstatně snižuje a vliv možnosti komerčního využití má vliv i na stanovení ceny obvyklé. Obvyklou jednotkovou cenu pozemku parc.č. 270/6 v k.ú. Opava-Předměstí tedy odhaduji ve výši 400,- Kč/m².

Pozemek - obvyklá cena (po zaokrouhlení):

27 200,00 Kč

3.3. Rekapitulace

3.3.1. Cena administrativní

Pozemek parc.č.:	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena celkem (Kč)
270/6	ostatní plocha	68	15 922,20
Celkem po zaokrouhlení			15 920,00

Znalec určuje cenu administrativní výše uvedeného pozemku po zaokrouhlení ve výši

15 920,00 Kč

Slovy : *patnáct tisíc devět set dvacet korun českých*

3.3.2. Cena obvyklá

Pozemek parc.č.:	druh pozemku	výměra (m ²)	Cena celkem (Kč)
270/6	ostatní plocha	68	27 200,00
Celkem po zaokrouhlení			27 200,00

Znalec určuje cenu obvyklou výše uvedeného pozemku po zaokrouhlení ve výši

27 200,00 Kč

Slovy : *dvacet sedm tisíc dvě stě korun českých*

V Opavě dne 27.10.2017

Ing. Eva Podstufková

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

**Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. _____ znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. _____**

Podpis znalce

Přílohy:

- fotodokumentace
- seznam nemovitostí na LV 5466
- Informace o pozemku 270/6
- 2* katastrální mapa
- oceňovaný pozemek v ÚPD

