



N Á V R H U S N E S E N Í

19. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice

konané dne 06.09.2017

Koupě pozemku, lokalita směrem na Kobylnice

Popis:

Město Šlapanice má zájem o koupi pozemků, které se nachází na okraji města, při výjezdu směrem na Kobylnice, v blízkosti stavebnin PRO DOMA.

Předmětem nákupu jsou pozemky parc. č. 2919/67, orná půda, o výměře 960 m² a parc. č. 2919/68, orná půda, o výměře 1025 m², na katastrálním území Šlapanice u Brna, evidované u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - venkov, evidovaném na LV 1995, vlastníci [REDACTED].

V současné době jsou pozemky využívány k zemědělským účelům, nenachází se na nich žádné stavby ani trvalé porosty. Pozemky navazují na zástavbu ulice Vrchlického a novou výstavbu výrobních objektů. V územním plánu města jsou pozemky evidované jako stavební a lze je využít pro výstavbu drobné výroby. Lokalita je rovinatá a výhodná, je i dobrá dostupnost inženýrských sítí.

Cílem nákupu je získat pro město pozemky, které by v budoucnu mohlo směřovat - v současné době má město podobných pozemků nedostatek.

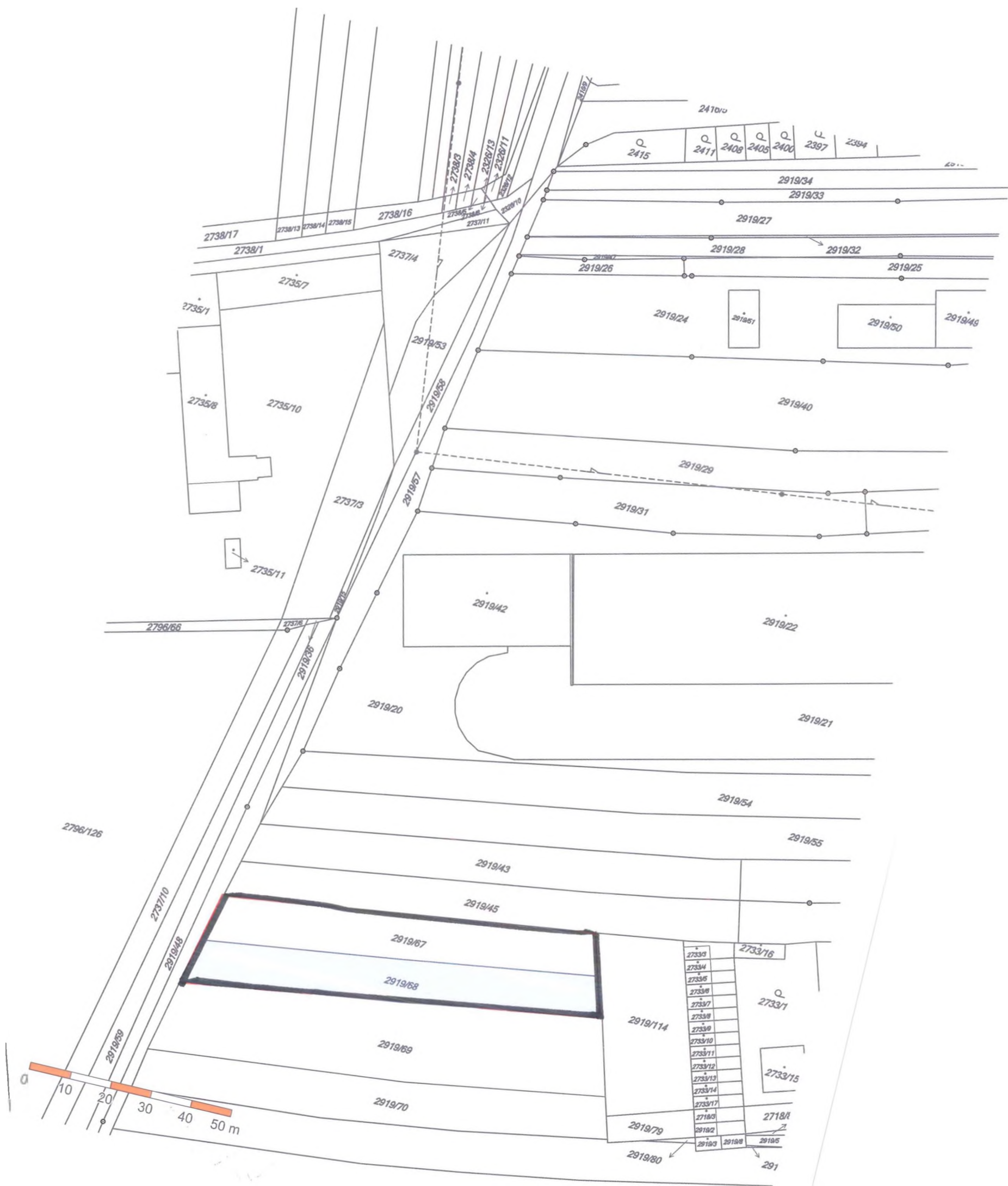
Cena byla stanovena na základě znaleckého posudku o ceně obvyklé číslo 3455-191/2017, zpracované zhotovitelem Ing. Ludmilou Tomašíkovou a činí 2.183.500 Kč.

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo města schvaluje

Kupní smlouvu ev.č. 0173/2017 na nákup pozemků parc. č. 2919/67, orná půda, výměra 960 m² a parc. č. 2919/68, orná půda, výměra 1025 m², v k. ú. Šlapanice u Brna, evidované u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - venkov, LV 1995, z vlastnictví [REDACTED] do vlastnictví města Šlapanice. Kupní cena činí 2.183.500 Kč a je stanovena znaleckým posudkem číslo 3455-191/2017 jako cena obvyklá.

Předkladatel:	Mgr. Michal Klačka, kancelář starosty
Schvalovatel:	Mgr. Vlastimil Dvořák, odbor územního rozvoje a správy majetku
Právník:	Mgr. Lenka Hanáková, kancelář tajemníka
Zpracovatel:	Dagmar Hronešová, odbor územního rozvoje a správy majetku
Přílohy:	Příloha - Katastrální mapa (Veřejná) Příloha - Výpis z KN (Veřejná)



pošta

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2017 16:15:02

ano dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 1995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2919/67	960	orná půda		zemědělský půdní fond
2919/68	1025	orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna číslování parcel

Parcela: 2919/68

Z-8740/2012-703

Parcela: 2919/67

Z-8740/2012-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví 13D 294/2001 Okresního soudu Brno-venkov ze dne 15.06.2001. Právní moc ke dni 11.08.2001.

Z-2494/2001-734

Pro:

- o Rozhodnutí o dědictví 13 D 295/2001 Okresního soudu Brno-venkov ze dne 15.06.2001. Právní moc ke dni 11.08.2001.

Z-2495/2001-734

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2919/67	20100	960
2919/68	20100	1025

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2017 16:15:02

Obec: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Parcela: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 1995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovili:

Vyhotoveno: 18.05.2017 16:15:02

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703

KATA



Katastr nemovitostí

Ověru II pod identifikačním číslem 601013 058313 . ze této listiny, která vznikla převodem částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, ověřeno se z 2 1 stá se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Brno 1

18.05.2017 v 16:20

Podpis

[Redacted signature]

Razítko:

[Redacted stamp]

[Redacted line]

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3455 - 191 / 2017 2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky par.č. 2919/67, 2919/68, k.ú. Šlapanice,

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Šlapanice, k.ú. Šlapanice u Brna

Adresa nemovité věci: Vrchlického, 664 51 Šlapanice

Vlastník pozemku: [REDACTED]

OBJEDNAVATEL: Město Šlapanice

Adresa objednatele: Masarykovo nám. 100/7, 66451 Šlapanice

ZHOTOVITEL : Ing. Ludmila Tomašíková

Adresa zhotovitele: [REDACTED]

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 183 500 Kč

Datum místního šetření: 7.6..2017

Stav ke dni :

14.6.2017

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 14.6.2017

Ing. Ludmila Tomašíková



NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně pozemků par.č. 2919/67, 2919/68, k.ú. Šlapanice, obec Šlapanice

Přehled podkladů

výpis z katastru nemovitostí

kopie katastrální mapy

územní plán města Šlapanice

skutečnosti zjištěné na místě

údaje z databází nabídek prodeje nemovitostí realitních serverů

Místopis

Pozemky par.č. 2919/67, 2919/68 evidované v katastru nemovitostí jako orná půda se nachází na okraji města Šlapanice, při výjezdu k obci Kobylnice a bezprostředně navazují na zástavbu výrobních objektů.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	☐ bytová zóna ☒ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna	Okolí :	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky par.č. 2919/67, 2919/68 evidované v katastru nemovitostí jako orná půda. V současné době jsou také k zemědělským účelům využívány a nenachází se na nich žádné stavby, ani trvalé porosty.

Pozemky navazují na zástavbu ulice Vrchlického a novou výstavbu výrobních objektů. Přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci okolo nové výstavby výrobních objektů.

V územním plánu města jsou pozemky evidované jako stavební, v ploše pro drobnou výrobu.

Silné stránky

Pozemky se nachází v lokalitě městské komerční zástavby. Lze je využít pro výstavbu drobné výroby. Lokalita je rovinná s dobrou dostupností inženýrských sítí.

Slabé stránky

Pozemky jsou úzké, umožňují pouze menší zástavbu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné

☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z

komunikace je zajištěn	veřejné komunikace
Komentář: nejsou	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: nejsou	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Komentář: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: nejsou	

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny daných pozemků.

Obecná kritéria pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je **působení zákona nabídky a poptávky**.

Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou **pevně vázány na určité místo**. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou. V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuelní výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ve všech standardech i v literatuře se uvádí, že je třeba vycházet z trhu, pokud se s daným typem nemovitostí obchoduje a údaje z tohoto trhu jsou známy. Pokud tyto údaje nejsou, je zapotřebí na toto upozornit a použít náhradní metodiku. Za dostatečný počet srovnávacích nemovitostí při cenovém porovnání je třeba z hlediska matematické statistiky považovat výběrový soubor,

obsahující údaje alespoň o 15 nemovitostech stejného typu, prodaných ve stejné nebo z hlediska řady parametrů velmi podobné lokalitě. Při menším počtu srovnávacích transakcí mohou být výsledky ocenění zatíženy velkou neurčitostí.

Vlastní ocenění

Přestože v současné době není na trhu s nemovitostmi dostatečný počet srovnatelných pozemků, přesto nabídky trhu s nemovitostmi vypovídají o aktuálních cenách.

Obvyklá cena pozemků je vypočtena jednak na základě cenového předpisu, vycházejícího určení využití pozemků a z lokality dle katastrálního území. Zároveň je stanovena cena porovnávací, vypočtená srovnáním s aktuálními cenami na trhu s nemovitostmi.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky par.č. 2919/67, 2919/68,

Adresa předmětu ocenění: Vrchlického
664 51 Šlapanice

LV: 1995

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Šlapanice

Katastrální území: Šlapanice u Brna

Počet obyvatel: 7 339

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 380,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,047,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - navazuje na novou výstavbu, pozemky lze zastavět menší stavbou	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,386$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,200$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v územním plánu města jsou pozemky v ploše pro drobnou výrobu	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,480$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,665$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,576$$

1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky par.č. 2919/67, 2919/68 v katastru nemovitostí evidované jako orná půda.

V územním plánu města jsou pozemky evidované jako stavební, v ploše pro drobnou výrobu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,200$

Index polohy pozemku $I_P = 0,480$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	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: Vlivy snižující cenu - v současné době je k nim přístup pouze po nepevněné komunikaci, širě pozemků částečně omezuje výstavbu	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,200 * 0,900 * 0,480 = 0,518$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	1 047,-	0,518	0,300	162,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	2919/67	960,00	162,70	156 192,-
§ 9 odst. 4	orná půda	2919/68	1 025,00	162,70	166 767,50
Stavební pozemky - celkem			1 985,00		322 959,50

Pozemky - zjištěná cena = **322 959,50 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňované pozemky jsou v územním plánu obce určeny k zástavbě drobnou výrobou.

Cena je stanovena porovnáním s aktuálními nabídkami trhu s nemovitostmi. Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídkové ceny, nikoli konečné prodejní, je nabídková cena krácena o 10 %.

Užitná plocha: 1 985,00 m²
Plocha pozemku: 1 985,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek na okraji města podél dálnice		
Popis:	Pozemek podél dálnice, s příjezdem od Podolí. Úzký a dlouhý pozemek. Ochranné pásmo dálnice		
Pozemek:	9 984,00 m ²		
Užitná plocha:	9 984,00 m ²		
Použité koeficienty:	Zdroj: Neuvedeno		
K1 Redukce pramene ceny	0,90		

K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 985 600	9 984,00	900	1,20	1 078
Název: Komerční pozemek u sjezdu z dálnice				
Popis: s možností příjezdu kamionů				
Pozemek: 20 800,00 m ²				
Užitná plocha: 20 800,00 m ²				
Použité koeficienty:			Zdroj: Neuvedeno	
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,20	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,60	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
42 640 000	20 800,00	2 050	0,52	1 076
Název: Podolská, Bedřichovice				
Popis: úzký, dlouhý pozemek s příjezdem od Podolí				
Pozemek: 8 785,00 m ²				
Užitná plocha: 8 785,00 m ²				
Použité koeficienty:			Zdroj: Neuvedeno	
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,15	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 806 500	8 785,00	889	1,25	1 113
Název: Pozemek Bedřichovice				
Popis: v blízkosti sjezdu z D1 Slatina, drobná výroba i bydlení				
Pozemek: 4 615,00 m ²				
Užitná plocha: 4 615,00 m ²				
Použité koeficienty:			Zdroj: Neuvedeno	
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 922 500	4 615,00	1 500	0,73	1 091
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy				
Minimální jednotková porovnávací cena				1 076 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				1 090 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				1 113 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci				1 090 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci				1 985,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota				2 163 650 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 322 959,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 322 959,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 322 960,- Kč

slovy: Třistadvacetdvatisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací cena 2 163 650,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

322 960 Kč

slovy: Třistadvacetdvatisícdevětsetšedesát Kč

Porovnávací hodnota 2 163 650 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z uvedeného přehledu vyplývá, že vypočtená, administrativní cena pozemků je výrazně nižší než aktuální ceny na trhu s nemovitostmi.

Obvyklá cena nemovitosti odpovídá cenám vypočteným porovnáním s aktuálními cenami pozemků

na trhu s nemovitostmi, se zohledněním kvalitativních znaků oceňovaných pozemků, tj 1.090,- Kč/m²

Obvyklá cena

2 183 500 Kč

slovy: Dvamilionyjednostoosmdesáttřítisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

V Brně 8.6.2017

Ing. Ludmila Tomašíková



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 26.11.1991, č.j. spr. 310/91 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3455 - 191 / 2017 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 191 / 2017.

e dat ISKN Tisk - 0s :843ms, 361 prvků.





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2017 13:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Území: 762792 Šlapanice u Brna

List vlastnictví: 1995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2919/67	960	orná půda		zemědělský půdní fond
2919/68	1025	orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna číslování parcel

Parcela: 2919/68

Z-8740/2012-703

Parcela: 2919/67

Z-8740/2012-703

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stina

Rozhodnutí o dědictví 13D 294/2001 Okresního soudu Brno-venkov ze dne 15.06.2001. Právní moc ke dni 11.08.2001.

Z-2494/2001-734

Pro:

Rozhodnutí o dědictví 13 D 295/2001 Okresního soudu Brno-venkov ze dne 15.06.2001. Právní moc ke dni 11.08.2001.

Z-2495/2001-734

Pro:

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2919/67	20100	960
2919/68	20100	1025

U parcely je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2017 13:15:02

Obec: 583952 Šlapanice

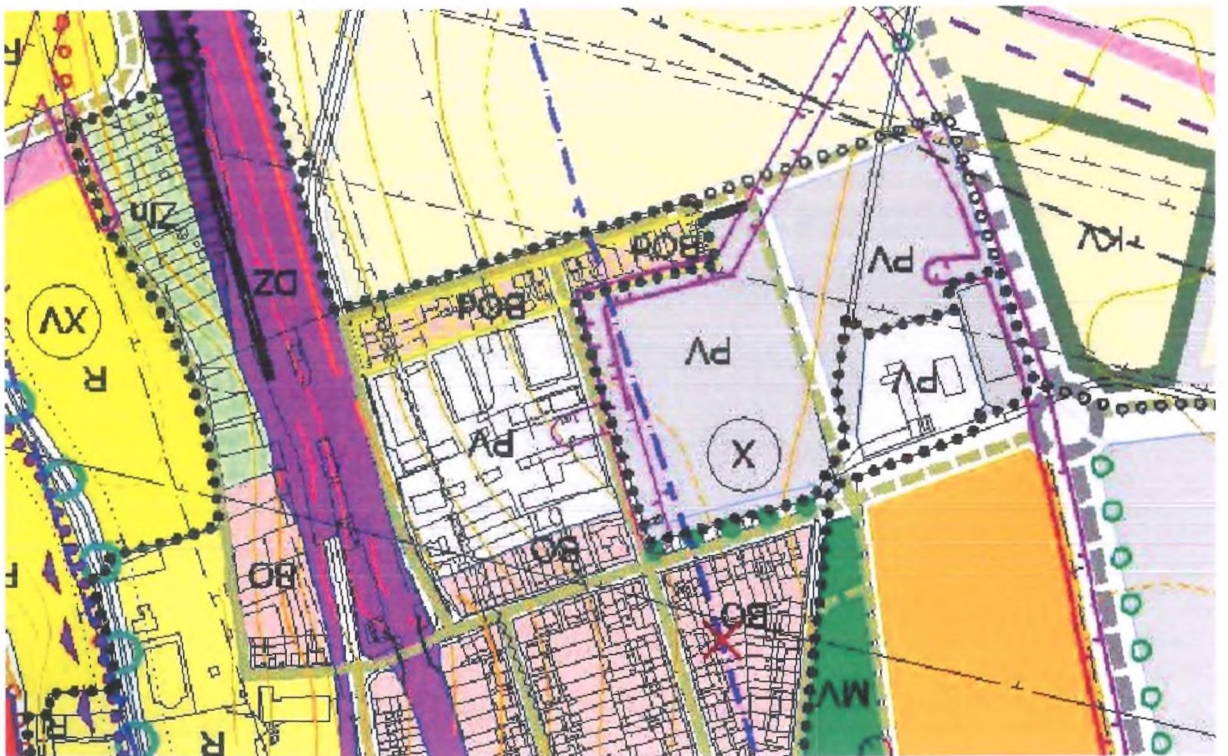
List vlastnictvi: 1995

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.06.2017 13:31:18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2



Komerční pozemky na prodej Brno-venkov, obec Šlapanice

 Upravit hledání

Uložit hledání

Nejnovější ▾

inzerátů na stránce 20 ▾



Prodej komerčního pozemku 9 984 m²

Šlapanice, okres Brno-venkov

8 985 600 Kč (900 Kč za m²)

Ruk 1 min pěšky



Prodej komerčního pozemku 20 800 m²

Šlapanice, okres Brno-venkov

42 640 000 Kč (2 050 Kč za m²)

Škola 3 min pěšky Pošta 1 min pěšky



Prodej komerčního pozemku 12 679 m²

Šlapanice, okres Brno-venkov

Info o ceně u RK



Prodej komerčního pozemku 8 785 m²

Podolská, Šlapanice - Bedřichovice

7 906 500 Kč (900 Kč za m²)



Prodej komerčního pozemku 4 615 m²

Šlapanice - Bedřichovice, okres Brno-venkov

6 922 500 Kč (1 500 Kč za m²)



Prodej komerčního pozemku 1 985 m²

Šlapanice, okres Brno-venkov

2 183 500 Kč (1 100 Kč za m²)

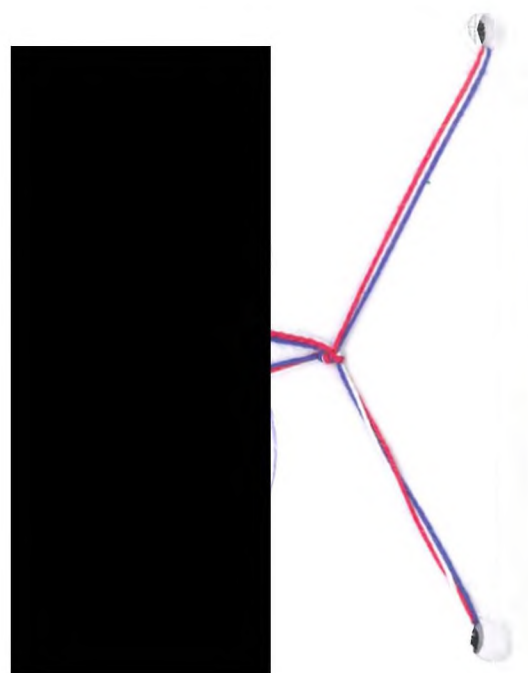


Pomůžu vám s výběrem či prodejem pozemku na Brně-venkově

Makléř Lucie Burianová z realitní kanceláře Correct Real Estate s.r.o.

Kontakt na mě





Kupní smlouva
uzavřená

dále uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi níže uvedenými smluvními stranami, které jsou dle svých prohlášení plně svéprávné

██████████
jako **prodávající** na straně jedné

a

Městem Šlapanice, IČ 00282651, Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, PSČ 66451,
zastoupené starostkou Mgr. Michaelou Trněnou
jako **kupujícím** na straně druhé

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve vlastnictví nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov na LV č. 1995 pro k.ú. vše k.ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno-venkov, a to

- **pozemek parc.č. 2919/67** o výměře 960 m², orná půda
- **pozemek parc.č. 2919/68** o výměře 1025 m², orná půda

vše k.ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno-venkov, dále jen **převáděné nemovitosti**.

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou **prodává** kupujícímu převáděné nemovitosti blíže specifikované v článku 1.1. této kupní smlouvy se vším příslušenstvím a všemi součástmi a kupující uvedené nemovitosti od prodávající **kupuje a přijímá je do vlastnictví**, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem v celkové výši **2.183.500,- Kč**.

III.

3.1. Kupní cena za převáděné nemovitosti byla stanovena Znaleckým posudkem o ceně obvyklé ze dne 14.06.2017, číslo 3455-191/2017, zhotovitel Ing. Ludmila Tomašíková, Šaldova 559/5, 615 00 Brno, ve výši 2.183.500,- Kč.

3.2. Sjednaná kupní cena bude uhrazena do 20 dnů od provedení vkladu vlastnického práva k převáděným nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí a to na účet prodávající č.ú: 163120963/0300

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech nevážnou mimo v této smlouvě uvedených žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva či jiná věcná práva ani jiné závazky či právní povinnosti, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, a že neučinila žádné jednání, kterým by převáděné nemovitosti zatížila věcnými právy či jinými právy třetích osob. Dále prodávající prohlašuje, že není omezena v nakládání s převáděnými nemovitostmi, že vlastnické právo k nemovitostem nepozbyla převodem na jinou osobu, jakož i to, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem není předmětem soudní žaloby či není jinak zpochybněno.

4.2. Dále prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné věřitele vymahatelných pohledávek, jejichž uspokojení by bylo v důsledku tohoto prodeje nemovitostí zkráceno, zejména že nemá žádné nesplacené nebo soudně vymahatelné závazky, pro které by mohl být na její majetek na základě rozhodnutí soudu, smíru, rozhodčího nálezu nebo jiného titulu veden výkon rozhodnutí (exekuce), zejména prodejem nemovitostí, zřízením soudcovského zástavního práva nebo zřízením zástavního práva pro daňovou pohledávku. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nejsou převáděné nemovitosti zahrnuty do konkursní podstaty jakéhokoliv úpadce, ani tyto nejsou předmětem exekuce. Dále prohlašuje, že není v úpadku a že proti ní nebylo zahájeno insolvenční či exekuční řízení.

4.3. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné dluhy související s nemovitostmi převáděnými touto smlouvou, zejména že nedluží v souvislosti s vlastnictvím převáděných nemovitostí ničeho na daních a správních či jiných poplatcích.

4.4. Kupující prohlašuje, že mu znám stav převáděných nemovitostí, a to jak právní tak i faktický.

V.

5.1. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy do provedení zápisu vlastnického práva pro kupujícího převáděné nemovitosti nezczizí, nezatíží věcným břemenem, zástavním ani jiným věcným právem, nedá je do nájmu třetím osobám či jinak právně nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujícího.

VI.

6.1. Prodávající a kupující se dohodli, že vzhledem k tomu, že převáděné nemovitosti jsou volně přístupné pozemky, tyto si nebudou protokolárně předávat, za předané se dle dohody smluvních stran považují dnem připsání kupní ceny za pozemky na účet prodávající.

VII.

7.1. Město Šlapanice je dle § 6., odst. 1., písm. c) zák. opatř.č. 340/2013 Sb. osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

7.2. Kupující nabývá vlastnické právo k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany však berou na vědomí, že svými projevy vůle vyjádřenými v této kupní smlouvě jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.

7.3. Návrh na zahájení vkladového řízení do katastru nemovitostí dle této smlouvy smluvní

strany podepisují současně s podpisem této smlouvy a bude k příslušnému katastrálnímu úřadu podán prodávající bezprostředně po jejím uzavření. Náklady spojené se správním řízením u příslušného katastrálního úřadu hradí prodávající.

7.4. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k přerušení vkladového řízení, zavazují se smluvní strany poté, co se o přerušení řízení dozví, provést bez zbytečného odkladu veškerá právní jednání potřebná k naplnění účelu této smlouvy. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a stejnou kupní cenou a způsobem její platby, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva.

VIII.

8.1. Smluvní strany se dohodly, že kupující má právo od této smlouvy odstoupit, v případě kdy

- prodávající poruší závazek uvedený v článku 5.1. této smlouvy, nebo
- pokud by se po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a v průběhu vkladového řízení do rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí na nemovitostech objevily vady v podobě věcných práv třetích osob, exekuce případně jiného omezení vlastnického práva.

8.2. Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující nezaplatí v plné výši kupní cenu dle čl. III. této kupní smlouvy v dohodnutém termínu. V takovém případě se prodávající zavazuje bez zbytečného odkladu vykonat všechny právní kroky k tomu, aby vlastnictví k převáděným nemovitostem přešlo zpět na prodávající, to vše výhradně na své náklady a dále se zavazuje uhradit prodávající škodu, která by jí v této souvislosti vznikla, a to i nad rámec sjednané smluvní pokuty.

8.3. Účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení příslušného písemného projevu vůle druhé smluvní straně. Písemnost obsahující odstoupení musí být odeslána smluvní straně poštou formou doporučeného dopisu na adresu, která je uvedena v záhlaví této smlouvy. Pro případ pochybností se písemnost považuje za doručenu třetí den poté, co byla zásilka uložena na poště, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na dále sjednané smluvní pokuty.

8.4. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 100.000,- Kč, kterou je povinna zaplatit prodávající kupujícímu v případě, kdy z důvodů na její straně dojde ke zmaření účelu této smlouvy, zejména když zatíží převáděné nemovitosti v rozporu se smlouvou.

8.5. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 100.000,- Kč, kterou je povinen zaplatit kupující prodávající v případě, kdy z důvodů na jeho straně dojde ke zmaření účelu této smlouvy, zejména když kupující nezaplatí řádně a včas celou sjednanou kupní cenu dohodnutým způsobem.

IX.

9.1. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná, platnost ostatních ustanovení této smlouvy tím zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ustanovení této smlouvy ustanoveními platnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

9.3. Tato smlouva byla sepsána a podepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, s tím

že po jednom obdrží každá ze smluvních stran a jedno je určeno pro vkladové řízení.

9.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že je uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Doložka podle ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb. , o obcích, v platném znění:

Tuto kupní smlouvu schválilo v souladu s ust. § 85 písm. a zák. č. 128/2000 Sb. , o obcích, v platném znění Zastupitelstvo města Šlapanice na svém .. veřejném zasedání konaném dne

Přílohy:

- 1) Návrh na vklad do KN
- 2) Kopie katastrální mapy
- 3) Výpis z katastru nemovitostí
- 4) Znalecký posudek ze dne 14.06.2017, č. 3455-191/2017

Ve Šlapanicích dne

Prodávající

Kupující

.....



.....

Mgr. Michaela Trněná
starostka města Šlapanice