



JUDr. Markéta Němcová, advokát
Advokátní kancelář Riegrova 1378/1, Brno PSČ 612 00
tel.: +420 725 140 240, fax: 549 213 314, nemcova@aknemcova.cz
Advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev. č. 10875

Kupní smlouva

Město Ivančice

IČ: 00281859

se sídlem Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice
zast. Milan Buček, starosta města

(dále jen „prodávající“ nebo „strana prodávající“ na straně jedné)

&

Domovy seniorů BeneVita s.r.o.

IČ: 08207364

se sídlem Na Maninách 1525/32a, Holešovice, 170 00 Praha 7
zast. jednatelem Jiřím Duškem a jednatečkou Kateřinou Duškovou

(dále jen „kupující“ nebo „strana kupující“ na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu:

I. Předmět prodeje

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci:

- pozemek p.č. 900/36, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/37, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/38, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/39, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/43, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/146, orná půda zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 900/147, orná půda zemědělský půdní fond

vše v katastrálním území Ivančice, obci Ivančice zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.
(dále též jen „převáděné nemovité věci“)

2. Smluvní strany prohlašují, že k převáděným nemovitým věcem bylo zřízeno právo stavby, opravňující kupujícího jako stavebníka zřídit na převáděných nemovitých věcech stavbu Domova se zvláštním režimem, k němu přináležející zpevněné plochy, příjezdovou komunikaci, inženýrské sítě a jejich přípojky (dále také jen „stavba DZR“) a současně také byla zřízena služebnost spočívající v povinnosti vlastníka pozemků p.č. 900/43, p.č. 900/36, p.č. 900/147, p.č. 900/37, p.č. 900/146, p.č. 900/38 a p.č. 900/39 v k.ú. Ivančice, obec Ivančice užívat tyto pozemky pouze k výstavbě a provozování Domova se zvláštním režimem a Domova seniorů (případně odpovídajícího zařízení jiného označení v návaznosti na změnu legislativy, jež může být v budoucnu v této věci přijata a v jejím důsledku dojde ke změně označení) k němu přináležejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně souvisejících staveb, provozů a příslušenství (dále také jako „účel užívání“). Reálně bude uvedená služebnost vykonávána v rozsahu dle Situačního nákresu umístění DZR na plochách „STAVBA“ a „ZPEV.PLOCHY“. To vše na základě Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti, uzavřené mezi stranou prodávající a stranou kupující. Strana kupující prohlašuje, že nabývá převáděné nemovité věci do svého vlastnictví i s těmito právy a zatíženími.

Strana kupující tímto prohlašuje, že po nabytí vlastnického práva k převáděným nemovitým věcem dojde ve lhůtě dle uvážení strany kupující z její strany ke zrušení práva stavby zřízeného na základě Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti, uzavřené mezi stranou prodávající a stranou kupující, což bere strana prodávající na vědomí.

Součástí účelu užívání je také závazek strany kupující poskytovat služby svým klientům bez tzv. skrytých poplatků, tj. strana kupující nesmí podmiňovat uzavírání smluv o poskytování sociální služby využíváním fakultativních a nadstandardních služeb či uzavíráním dohod o spoluúčasti na úhradě a současně se strana kupující zavazuje vyvinout maximální možné úsilí k zapojení DZR do Základní sítě sociálních služeb Jihomoravského kraje, k čemuž mu strana kupující poskytne potřebnou součinnost.

3. V návaznosti na výše uvedené se tedy kupující i touto smlouvou zavazuje, že nebude bez souhlasu prodávajícího převáděné nemovité věci nejméně po dobu 25 let užívat k jinému než hlavnímu účelu (účelu užívání), jak je popsán v čl. 1 odst. 2 této smlouvy a plošně určen v Situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy s tím, že na plochách „STAVBA“ bude umístěna hlavní stavba Domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažími; „ZPEV. PLOCHY“ budou pouze zpevněné plochy, příjezdové komunikace, inženýrské sítě a jejich přípojky včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů;

„ZAHRADA“ bude vždy zachován stav, aby byl dodržen odpovídající druh pozemku, tj. buď zahrada, trvalý travní porost nebo orná půda.

Strana prodávající prohlašuje a strana kupující bere na vědomí, že dodržení účelu užívání převáděných nemovitých věcí, jak je popsáno výše ve spojení s článkem II. odst. 2, je podstatnou náležitostí této smlouvy a bez dodržení tohoto účelu by strana prodávající neměla o převod převáděných nemovitých věcí zájem. Závazek strany kupující dodržet účel užívání je také zohledněn při určení Kupní ceny za převod nemovitých věcí. Strana kupující se zavazuje účel užívání smluvně zajistit a **převést práva a povinnosti z této smlouvy (vč. smluvních pokut)** také u případných právních nástupců u převáděných nemovitostí (budoucích vlastníků), jinak je povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 40.000.000 Kč.

4. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně převáděných nemovitých věcí neučinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto smlouvou, že není omezena v nakládání s nimi a že je tedy oprávněna uzavřít tuto kupní smlouvu.

II. Prodej převáděných nemovitých věcí

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující do jejího výlučného vlastnictví převáděné nemovité věci specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy, a to **za kupní cenu stanovenou dohodou ve výši 8.890.200,- Kč + DPH v zákonné výši** (dále jen „Kupní cena“). Kupní cena tedy byla ujednána v souladu se zákonem o obcích nad cenu určenou znaleckým posudkem č. 7514-035/2023, kdy tímto byla zjištěna v částce ve výši 7.010.000,- Kč.

Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že hodnota převáděných nemovitých věcí by k jinému než sjednanému účelu činila dle znaleckého posudku č. 7514-035/2023 ze dne 2. 6. 2023 zpracovaného znalcem Ing. Antonínem Faltýnkem ke dni uzavření této smlouvy 11.950.000 Kč + DPH v zákonné výši (dále jen „náhradní hodnota“).

2. V případě, že strana kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2, 3 této smlouvy, tedy že využije převáděné nemovité věci vč. staveb na nich se nacházejících, k jinému než sjednanému účelu užívání, a toto své porušení nenapraví ani do 30 dnů od obdržení písemné výzvy od strany prodávající, ve které bude přesně popsáno vytykané porušení, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 40.000.000 Kč, a to do 15 dnů od obdržení písemné výzvy strany prodávající. Za porušení zakládající nárok na smluvní pokutu se považuje stav, kdy nebude stranou kupující provozováno v DZR alespoň 35 lůžek a 10 lůžek v rámci odlehčovací služby pobytové, nebo jiné obdobné podstatné porušení účelu užívání. Úhradou smluvní pokuty je vyloučena možnost strany prodávající odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvní pokuty není nepřiměřeně vysoká vzhledem k zajišťovanému účelu, kterým je účel užívání.

3. V případě sporu o povahu účelu užívání převáděných nemovitých věcí se smluvní strany zavazují využít všech prostředků k dosažení mimosoudního řešení. Nepodaří-li se to, bude pro smluvní strany rozhodující písemné stanovisko oběma stranami písemně zvoleného mediátora (ze seznamu zapsaných mediátorů). Nedohodnou-li se strany na osobě mediátora, rozhodne na návrh obecný soud.

4. Strana kupující touto smlouvou od strany prodávající převáděné nemovité věci specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy za Kupní cenu kupuje a přijímá je do svého výlučného vlastnictví.

Převáděné nemovité věci jsou touto smlouvou prodávány včetně všech jejích součástí a příslušenství.

III. Zaplacení kupní ceny

1. Je sjednáno, že celková kupní cena ve výši 8.890.200,- Kč + DPH v zákonné výši bude stranou kupující zaplacena na bankovní účet strany prodávající č.ú. 19-125911/0100 vedený u Komerční banky, a.s. pod VS 8/2023 **nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy.**

2. Strana prodávající prohlašuje, že připsáním částky ve výši **10.757.142,- Kč** na výše uvedený účet strany prodávající se považuje kupní cena za zcela a řádně uhrazenou. Smluvní strany tímto prohlašují, že souhlasí se shora specifikovaným způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za převáděné nemovité věci.

3. Smluvní strany se dohodly, že strana kupující uhradí straně prodávající také náklady na vypracování znaleckého posudku č. 7514-035/2023 ze dne 2. 6. 2023 ve výši **10 000,- Kč** (dále také jako „náklady na vypracování znaleckého posudku“). Tyto náklady strana kupující uhradí současně s Kupní cenou, tedy nejpozději do 30 (třiceti) dnů od podpisu této smlouvy.

4. V případě prodlžení s úhradou Kupní ceny a/nebo nákladů na vypracování znaleckého posudku dle předchozího odstavce, se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky za každý den prodlžení. Přesáhne-li délka prodlžení 30 dnů od řádného data splatnosti, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Úhrada smluvní pokuty nemá vliv na povinnost strany kupující nahradit případně vzniklou škodu.

IV.

Prohlášení o stavu převáděných nemovitých věcí a jejich předání

1. Strana prodávající se zavazuje uvádět v této smlouvě ohledně převáděných nemovitých věcí jen pravdivé skutečnosti. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést ke zpochybnění jejího vlastnického práva k převáděným nemovitým věcem či k zamítnutí převodu vlastnického práva podle této smlouvy, že na převáděných nemovitých věcí neváznou ke dni uzavření této smlouvy žádné dluhy, nájemní práva, věcná břemena, práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti omezující vlastnické právo, které by nebyly patrné z výpisu z katastru nemovitostí či z této smlouvy, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k převáděným nemovitým věcem jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práv k těmto věcem, že tyto věci nejsou předmětem žádného soudního, exekučního, insolvenčního a ani jiného řízení, které by je postihovalo, a ani mu nejsou známy důvody zakládající možnost zahájení některého z uvedených řízení či možnost zřízení zástavního práva k převáděným nemovitým věcem.

Dále se strana prodávající zavazuje převáděné nemovité věci po dobu platnosti této smlouvy nezczizit ani nezatížit věcným právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby, není-li v této smlouvě sjednáno jinak, neučinit žádné právní jednání, které by vedlo k porušení jakéhokoliv prohlášení shora v tomto odstavci nebo k tomu, že by se některé z nich stalo nepravdivým nebo neplatným, a udržovat převáděné nemovité věci až do dne předání straně kupující ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Na stranu kupující přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu převáděných nemovitých věcí okamžikem uzavření této smlouvy.

2. Strana kupující prohlašuje, že je s právním i faktickým stavem převáděných nemovitých věcí seznámena a že je kupuje v tom stavu, v jakém se nachází. V této souvislosti smluvní strany

prohlašují, že na základě práva stavby popsaného v čl. I odst. 2 této smlouvy a v souladu s věcným břemenem popsaným v čl. I odst. 2 této smlouvy a také s podmínkami dle čl. I odst. 3 této smlouvy se na převáděných nemovitých věcech nachází stavba DZR v již vysokém stádiu rozestavěnosti, kterou v celém rozsahu na své náklady provedla a dále provádí strana kupující. V důsledku této skutečnosti není možné ke stavbě DZR přihlídnout jako ke skutečnosti, mající vliv na zhodnocení pozemků.

3. Je sjednáno, že převáděné nemovité věci se považují za předané a převzaté ke dni provedení vkladu z této kupní smlouvy a není nutné je protokolárně předávat, neboť je má již strana kupující fakticky v držení.

V. Převod převáděných nemovitých věcí

1. Strana kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem vkladem svého vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Okamžikem vkladu do katastru nemovitostí přejdou na stranu kupující veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím převáděných nemovitých věcí, není-li v této smlouvě sjednáno jinak. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

2. Návrh vkladu vlastnického práva podle této smlouvy učiní strana kupující společně s jedním vyhotovením této smlouvy, a to do pěti pracovních dnů ode dne, ve kterém bude na výše specifikovaný bankovní účet strany prodávající uhrazena celá sjednaná Kupní cena a náklady na vypracování znaleckého posudku (o čemž se strana prodávající zavazuje vystavit písemné potvrzení pro potřeby katastrálního úřadu a toto zaslat do datové schránky kupujícího – vše nejpozději do 2 pracovních dnů ode dne připsání Kupní ceny a nákladů na vypracování znaleckého posudku na účet strany prodávající). Je sjednáno, že správní poplatek za vklad práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

VI. Závěrečné prohlášení účastníků

1. Účastníci prohlašují, že jsou touto smlouvou vázáni i za situace, kdy vkladové řízení bude přerušeno či návrh vkladu práva podle ní do katastru nemovitostí bude zamítnut. Pro tento případ se zavazují odstranit příčiny přerušování řízení nebo zamítnutí návrhu a poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost tak, aby vklad práva do katastru nemovitostí mohl být v co nejkratší době řádně proveden.

Dále účastníci výslovně prohlašují, že jim není známo, že by na majetek kteréhokoli z nich byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sami nepodali, že nejsou jakkoliv omezeni činit právní jednání, a že nejsou v úpadku, případně, že by proti kterémukoli z nich byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce. V případě, že by byl vůči některé ze smluvních stran prohlášen úpadek, nebo smluvní strana vstoupila do likvidace, nebo bylo na majetek smluvní strany zahájeno exekuční řízení, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě exekučního řízení, lze od této smlouvy odstoupit pouze po marném uplynutí lhůty 60 dnů od obdržení písemné výzvy k nápravě stavu, tj. nebude-li v této lhůtě exekučně vymáhaná pohledávka uspokojena nebo exekuční řízení zastaveno nebo učiněn právní úkon k obraně proti neoprávněně exekuované pohledávce.

2. Tato kupní smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, když jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení kupující. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmlavní, ujednání týkající se prodeje převáděných nemovitých věcí, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy. Je-li některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této smlouvy, ani smluv a dohod, jež jsou uzavírány mezi stranami v souvislosti s ní, a které se považují v tomto ohledu za samostatné. Bez ohledu na výše uvedené se strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv strana prodávající, tj. město Ivančice.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, vyjma čl. II. odst. 1 této smlouvy, který nabývá účinnosti dnem uhrazení Kupní ceny na účet strany prodávající.

Příloha č. 1 – Situační nákres

Příloha č. 2 – Znalecký posudek č. 7514-035/2023 vyhotovený Ing. Antonínem Faltýnkem

Příloha č. 3 – Výpis z usnesení Zastupitelstva města Ivančice č. ZM/2023/3/86.

Schvalovací doložka

Rozhodnutí Zastupitelstva města Ivančice o prodeji převáděných nemovitých věcí bylo učiněno dne 05. 06. 2023 usnesením č. ZM/2023/3/86 a tvoří přílohu této smlouvy. Podmínky platnosti úkonu podle ust. § 41 a násl. zákona č. 128/2000 Sb. byly splněny.


V Ivančicích dne 22. 6. 2023

V Ivančicích dne 22. 6. 2023


.....
Město Ivančice
Milan Buček, starosta




.....
Domovy seniorů BeneVita s.r.o.
Jiří Dušek, jednatel


.....
Domovy seniorů BeneVita s.r.o.
Kateřina Dušková, jednatelka

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7514-035/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Ivančice

Znalec: Ing. Antonín Faltýnek -
Školní 723/6
664 12 Oslavany
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
IČ: 10557270

Zadavatel: Město Ivančice
Palackého nám. 6
664 91 Ivančice

Číslo jednací: 035/2023

	S omezením věcným břemenem	Bez omezení věcným břemenem
OBVYKLÁ CENA	7 010 000 Kč	11 950 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.5.2023

Vyhotoveno: Oslavanech 2.6.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1. Jaké je ke dni ocenění cena obvyklá případně tržní hodnota oceňovaných pozemků p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 v k.ú. Ivančice se zohledněním zatížení pozemků služebností dle Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021 uzavřené mezi Městem Ivačice a Domovy seniorů BeneVita s.r.o.?

2. Jaké by byla dni ocenění cena obvyklá případně tržní hodnota oceňovaných pozemků p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 v k.ú. Ivančice při využitelnosti v souladu s platným ÚP, bez jakýchkoliv smluvních omezení a bez ohledu na již započatou stavbu?

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro uzavření kupní smlouvy mezi Městem Ivančice a Domovy seniorů BeneVita s.r.o..

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.5.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data pro zpracování ocenění byla získána osobně zpracovatelem ze všech dostupných zdrojů např. KN, ČSÚ, Územního plánu a pod..

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data pro zpracování posudku byla získána z:

- výpisu z KN LV č. 10001 pro k.ú. Ivančice
- kopie KM
- orientační mapy
- platného územního plánu obce
- Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021
- Smlouvy o společném postupu Smlouvy o úschově listů a Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 28.4.2023
- osobní prohlídky nemovitostí znalcem dne 4.5.2023
- veřejně přístupných zdrojů
- vlastní databáze znalce
- informací od spolupracující RK
- informací a podkladů předaných objednavatelem

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána znalcem při osobním místním šetření dne 4.5.2023, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Pro účely tohoto ocenění je akceptován předpoklad, že všechny poskytnuté údaje jsou pravdivé. Znalec pravdivost dat v maximální možné míře ověřil.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

Zákon definuje:

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

12 odst. 3 zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) - V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná dle vyhl. č. 337/2022 Sb. ze dne 9.11.2022, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data pro zpracování ocenění byla získána osobně zpracovatelem ze všech dostupných zdrojů např. KN, ČSÚ, Územního plánu a pod..

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla objektivně vyhodnocena a porovnána. Při porovnání byly přihlédnuto ke všem odlišnostem oceňovaných nemovitostí (poloha, velikost, sta, vybavenost, stáří a pod.) a porovnávaných nemovitostí a tyto rozdíly byly patřičně vyhodnoceny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Ivančice, k.ú. Ivančice
Adresa nemovité věci: Na úvoze, 664 91 Ivančice

Vlastnické a evidenční údaje

Město Ivančice, Palackého nám. 6, 664 91 Ivančice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla k dispozici tato dokumentace - LV, Územní plán, situační vyznačení stavby, KM, orientační mapa, reálný stav byl ověřen při osobní prohlídce předmětu ocenění. Skutečný stav odpovídá předloženým podkladům.

Místopis

Oceňované pozemky se nacházejí na severním okraji zastavěného území města Ivančice na ulici Na úvoze na okraji sídliště bytových domů mezi Domem pro seniory a areálem SVČ Ivančice. Od středu města leží pozemky cca 1 km severozápadním směrem. Ivančice jsou významným průmyslovým městem regionu (cca 9740 obyvatel.)+ s nadstandardní občanskou vybaveností - základní a střední školy, banky, nemocnice, policie, pošta, úřady (práce a finanční) sportovní zařízení a rozsáhlá síť obchodů a služeb. Město leží cca 28 km jihozápadně od Brna na železniční trati Brno - Oslavany.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky - stávající: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Přípojky- budoucí: / voda / kanalizace / plyn
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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

900/140 Město Ivančice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavební pozemek tvořený sedmi parcelami v jednom funkčním celku o celkové výměře 4 939 m². Pozemek tvoří tyto parcely vedené v KN jako orná půda :

- p.č. 900/36 - 671 m²
- p.č. 900/37 - 689 m²
- p.č. 900/38 - 951 m²
- p.č. 900/39 - 394 m²
- p.č. 900/43 - 507 m²
- p.č. 900/146 - 1 120 m²
- p.č. 900/147 - 607 m²

V době ocenění je na pozemcích realizována, na základě *Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021*, samostatně stojící stavba pro zdravotnictví a sociální služby „Domov se zvláštním režimem a zařízení sociálních služeb a k němu příslušejících staveb“, na tuto stavbu je vydané stavební povolení. Dle objednávky není zhodnocení pozemků probíhající stavbou v ocenění zohledněno, stejně jako není zohledněno právo stavby zapsané na LV a zřízené smlouvou z roku 2021 na dobu 25 let za jednorázovou úplatu 1 000,-Kč.

Dle platného územního plánu Města Ivančice se pozemky nacházejí v plochách OV - plochy veřejné infrastruktury,

Pozemek je mírně svažité s orientací k jihu. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě (dle zadání objednavatele není přihlíženo v ocenění k již vybudovaným přípojkám).

Jednotlivé parcely jsou úzkého protáhlého tvaru v šířkách od cca 6,50 m do cca 12,00 m.

Pro zodpovězení otázky č. 1 se uvažuje dle zadání objednavatele že, využití pozemků je limitováno existujícím zatížením **Věcným břemenem** spočívajícím v *povinnosti každého vlastníka služebných pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka oprávněného pozemku neužívat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažímí, k němu příslušejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů.*

Služebnost je zřízena ve prospěch pozemku p.č. st. 31/1 v k.ú. Ivančice, vlastním Město Ivančice (LV č. 10001).

Doba trvání: 25 let ode dne vzniku služebnosti.

Zřízení služebnosti bylo bezplatné a jeho hodnotu není možné samostatně vyčíslit ale jeho existence (zapsání na LV) má vliv na v místě a čase cenu obvyklou pozemku tj. hodnota služebnosti je rozdíl ceny obvyklé služebností zatíženého pozemku a stejného pozemku prostého jakéhokoliv zatížení.

Služebnost se dle zápisu v KN LV č.10001 váže ke všem oceňovaným parcelám v plném rozsahu i když ve smlouvě o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021 je uvedeno že reálně bude uvedená služebnost vykonávána v rozsahu dle přiloženého Situačního náčrtu umístění DZR na plochách „STAVBA“ a ZPEV. PLOCHY“, znalec k ocenění uvažuje služebnost dle zápisu v KN na LV č. 10001.

Pro zodpovězení otázky č. 2 se uvažuje pozemek jako by byl bez jakéhokoliv výše uvedeného omezení a bez započaté stavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Rizika spojen s právním stavem nezjištěna mimo skutečnost, že na pozemcích je budována stavba jiného vlastníka na základě práva stavby.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojen s umístěním nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Pro zodpovězení otázky č. 1 se uvažuje že k pozemku se váže věcné břemeno zapsané na LV spočívající v povinnosti každého vlastníka služebných pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka

oprávněného pozemku neužívat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažími, k němu přináležejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a

dále souvisejících staveb a provozů. Doba trvání: 25 let ode dne vzniku služebnosti

Dále je na pozemku zřízeno právo stavby, které dle zadání není v ocenění zahrnuto.

Pro zodpovězení otázky č. 2 se pozemek uvažuje bez výše uvedených zatížení a omezení.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavební pozemky
2. Stavební pozemek bez omezení VB

Obsah tržního ocenění majetku – při zohlednění věcného břemene

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Stavební pozemek

Obsah tržního ocenění majetku – bez zohlednění věcného břemene

2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Stavební pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získaná data byla objektivně vyhodnocena a porovnána. Při porovnání byly přihlédnuto ke všem odlišnostem oceňovaných nemovitostí (poloha, velikost, sta, vybavenost, stáří a pod.) a porovnávaných nemovitostí a tyto rozdíly byly patřičně vyhodnoceny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 v k.ú. Ivančice
Adresa předmětu ocenění:	Na úvoze 664 91 Ivančice
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Ivančice
Katastrální území:	Ivančice
Počet obyvatel:	9 737
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 759,00 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 vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 231,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec 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 vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VII	0,05

s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,688$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,766$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,688$$

1. Stavební pozemky

Stavební pozemek nepravidelného tvaru mírně svažité tvořený sedmi úzkými parcelami, protáhlého tvaru, o celkové výměře 4939 m². Pozemek leží dle platného územního plánu města Ivančice v ploše OV - plochy veřejné infrastruktury. Na pozemku v době ocenění probíhá výstavba samostatně stojící budovy pro zdravotnictví a sociální služby „Domov se zvláštním režimem a zařízení sociálních služeb a k němu příslušejících staveb“, na tuto stavbu je vydané platné stavební povolení. Dle objednávky není zhodnocení pozemků probíhající stavbou v ocenění zohledněno, stejně jako není zohledněno právo stavby zapsané na LV a zřízené smlouvou z roku 2021 na dobu 25 let za jednorázovou úplatu 1 000,-Kč. K datu ocenění je výstavba cca ve stadiu hrubé stavby pětipodlažní budovy.

Pět je sedmi oceňovaných parcel je z části zastavěno výše uvedenou stavbou a sedmá parcela bude z části zastavěna příjezdovou komunikací. Parcely tvoří jeden funkční celek a takto jsou i v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláškou oceněny.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,688$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Pozemek zatížený věcným břemenem spočívajícím v povinnosti každého vlastníka služebných	I	-0,10

pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka oprávněného pozemku neuzívat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažími, k němu přináležejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů.

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,900 * 0,688 = 0,619$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 231,-	0,619	0,800	609,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/36	671	609,59	409 034,89
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/37	689	609,59	420 007,51
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/38	951	609,59	579 720,09
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/39	394	609,59	240 178,46
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/43	507	609,59	309 062,13
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/146	1 120	609,59	682 740,80
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/147	607	609,59	370 021,13
Stavební pozemky - celkem			4 939		3 010 765,01

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = **3 010 765,01 Kč**

2. Stavební pozemek bez omezení VB

Stavební pozemek nepravidelného tvaru mírně svažitého tvořený sedmi úzkými parcelami, protáhlého tvaru, o celkové výměře 4939 m². Pozemek leží dle platného územního plánu města Ivančice v ploše OV - plochy veřejné infrastruktury. Na pozemku v době ocenění probíhá výstavba samostatně stojící budovy pro zdravotnictví a sociální služby „Dům se zvláštním režimem a zařízení sociálních služeb a k němu příslušejících staveb“, na tuto stavbu je vydané platné stavební povolení. Dle objednávky není zhodnocení či znehodnocení pozemků probíhajících stavbou v ocenění zohledněno, stejně jako není zohledněno právo stavby zapsané na LV a zřízené smlouvou z roku 2021 na dobu 25 let za jednorázovou úplatu 1 000,-Kč. K datu ocenění je výstavba cca ve stadiu hrubé stavby pětipodlažní budovy. V ocenění není zohledněno ani věcné břemeno omezující na 25 let druh stavby a její využití na pozemku.

Pět je sedmi oceňovaných parcel je z části zastavěno výše uvedenou stavbou a sedmá parcela bude z části zastavěna příjezdovou komunikací. Parcely tvoří jeden funkční celek a takto jsou i v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláškou oceněny.

Pozemek je oceňován tak jako byl volný pro výstavbu v souladu s platným ÚP.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,020 = 1,071$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 231,-	1,071	0,800	1 054,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/36	671	1 054,72	707 717,12
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/37	689	1 054,72	726 702,08
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/38	951	1 054,72	1 003 038,72
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/39	394	1 054,72	415 559,68
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/43	507	1 054,72	534 743,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/146	1 120	1 054,72	1 181 286,40
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	900/147	607	1 054,72	640 215,04
Stavební pozemky - celkem			4 939		5 209 262,08

Stavební pozemek bez omezení VB - zjištěná cena celkem = 5 209 262,08 Kč

Tržní ocenění majetku – při zohlednění věcného břemene

1. Hodnota pozemků

1.1. Stavební pozemek

Porovnávací metoda

Stavební pozemek nepravidelného tvaru tvořený sedmi parcelami v jednom funkčním celku o celkové výměře 4939 m². Pozemek je mírně svažité. Využití pozemku je značně komerčně limitováno *Smlouvou o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021* uzavřenou mezi Městem Ivančice a společností Domov seniorů BeneVita s.r.o.. Na základě této smlouvy je na pozemku realizována výstavba samostatně stojící stavby pro zdravotnictví a sociální služby „Domov se zvláštním režimem a zařízení sociálních služeb a k němu příslušejících staveb“, na tuto stavbu je vydané stavební povolení. Dle objednávky není zhodnocení pozemků probíhající stavbou v ocenění zohledněno, stejně jako není zohledněno právo stavby zapsané na LV a zřízené smlouvou z roku 2021 na dobu 25 let za jednorázovou úplatu 1 000,-Kč.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek p.č. 900/70 k.ú. Ivančice

Lokalita: Ivančice, Oslavanská

Popis: Pozemek úzkého protáhlého tvaru mírně svažité, v KN veden jako orná půda a tak i v současnosti využíván. Pozemek je dle platného územního plánu z větší části v plochách BH - plochy bydlení v bytových domech a z menší části v plochách OV - plochy občanské infrastruktury. Pozemek leží v okrajové části města, lokalita Horní Pancíře, v místě plánované bytové výstavby.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 17.1.2023 1,00

velikost pozemku - menší - stavebně hůře využitelný i vzhledem k tvaru 0,95

poloha pozemku - mírně lepší s ohledem na ÚP a možnost využití 0,95

dopravní dostupnost - odpovídající 1,00

možnost zastavění poz. - lepší - nelimitováno VB 0,85

intenzita využití poz. - horší vzhledem k tvaru a dělení ÚP 1,05

vybavenost pozemku - odpovídající 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - komerčně atraktivnější pozemek s možností bytové výstavby 0,65



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 713 000	1 292	2 873,84	0,52	1 494,40

Název: Pozemek p.č. 900/96 k.ú. Ivančice

Lokalita: Ivančice, Horní Pancíře

Popis: Dlouhý pozemek úzkého protáhlého tvaru mírně svažité, v KN veden jako orná půda a tak i v současnosti využíván. Pozemek je dle platného územního plánu z větší části v plochách BH - plochy bydlení v bytových domech z části v plochách BM - plochy smíšené obytné městské a velmi malá část je v plochách PV - plochy veřejných prostranství budoucí komunikace mezi stavbami. Pozemek leží v okrajové části města, lokalita Horní Pancíře, v místě plánované bytové výstavby.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 9.12.2019 1,35
velikost pozemku - odpovídající velikost horšího tvaru 1,05
poloha pozemku - mírně lepší 0,95
dopravní dostupnost - mírně horší 1,05
možnost zastavění poz. - lepší pozemek určen pro výstavbu bytových domů i RD 0,90
intenzita využití poz. - vzhledem k tvaru a rozdělení ÚP horší 1,05
vybavenost pozemku - odpovídající 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - komerčně atraktivnější pozemek určený pro obytnou výstavbu - limitovaný tvarem 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 298 750	3 926	1 349,66	1,07	1 444,14

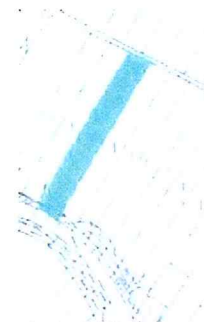
Název: Pozemek p.č. 2435/37, 2636/48, 2636/133 a 2636/142 k.ú. Oslavany

Lokalita: Oslavany, Novoveská

Popis: Úzký protáhlý pozemek (šířka cca 11 m) tvořený čtyřmi parcelami v jednom funkčním celku. Přibližně 40 % pozemku je v platném územním plánu zahrnuto v plochách BI - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. IS vedou v komunikaci před pozemkem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní smlouva 12/2021 1,10
velikost pozemku - menší vzhledem k tvaru bez vlivu 1,00
poloha pozemku - mírně horší 1,05
dopravní dostupnost - horší 1,05
možnost zastavění poz. - horší - úzký pozemek 1,10
intenzita využití poz. - horší pouze část v ÚP 1,10
vybavenost pozemku - horší 1,05
úvaha zpracovatele ocenění - komerčně atraktivnější pozemek pro výstavbu RD 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 255 000	1 255	1 000,00	1,39	1 390,00

Název: Stavební pozemek p.č. 3483/83 k.ú. Moravský Krumlov
Lokalita: Moravský Krumlov
Popis: Stavební pozemek lichoběžníkového tvaru určený k výstavbě samostatného rodinného domu. K pozemku jsou již přivedeny všechny IS a je vybudována nová komunikace. Pozemek leží na okraji města v nové lokalitě RD. Prodej z majetku města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 01/2021 1,15
velikost pozemku - menší 1,05
poloha pozemku - horší 1,10
dopravní dostupnost - lepší vybudovaný příjezd 0,95
možnost zastavění poz. - lepší volný pozemek pro RD 0,85
intenzita využití poz. - lepší 0,95
vybavenost pozemku - lepší - sítě na hranici pozemku 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - komerčně atraktivnější pozemek určený a připravený pro výstavbu RD 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	919	1 632,21	0,83	1 354,73

Minimální jednotková porovnávací cena	1 354,73 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 420,82 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 494,40 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Použitá jednotková cena věcná byla stanovena porovnáním s v poslední době obchodovanými pozemky v okolí. Při srovnávání byly zohledněny všechny vlivy působící na tvorbu ceny tj. poloha pozemku, jeho velikost a tvar, vybavenost a dopravní dostupnost a v tomto konkrétním případě **byla** zohledněna na základě požadavku objednavatele omezení daná *Smlouvou o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021* uzavřenou mezi Městem Ivančice a společností Domov seniorů BeneVita s.r.o.. na základě které je na LV zapsáno věcné břemeno spočívající povinnosti každého vlastníka služebných pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka oprávněného pozemku neuzívat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažími, k němu přináležejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů. Dále pak byly zohledněny zdroje informací o cenách porovnávaných pozemků tj. doba realizace prodeje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	900/36	671	1 420,00		952 820
orná půda	900/37	689	1 420,00		978 380
orná půda	900/38	951	1 420,00		1 350 420
orná půda	900/39	394	1 420,00		559 480
orná půda	900/43	507	1 420,00		719 940
orná půda	900/146	1 120	1 420,00		1 590 400
orná půda	900/147	607	1 420,00		861 940
Celková výměra pozemků		4 939	Hodnota pozemků celkem		7 013 380

Tržní ocenění majetku – bez zohlednění věcného břemene

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemek

Porovnávací metoda

Stavební pozemek nepravidelného tvaru tvořený sedmi parcelami v jednom funkčním celku o celkové výměře 4939 m². Pozemek je mírně svažité. Využití pozemku je komerčně zajímavé možnost využití pro bydlení, komerční objekty nebo např. garáže. Dle objednávky není zhodnocení pozemků probíhající stavbou v ocenění zohledněno, stejně jako není zohledněno právo stavby zapsané na LV a zřízené smlouvou z roku 2021 na dobu 25 let za jednorázovou úplatu 1 000,-Kč.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek p.č. 900/70 k.ú. Ivančice			
Lokalita:	Ivančice, Oslavanská			
Popis:	Pozemek úzkého protáhlého tvaru mírně svažité, v KN veden jako orná půda a tak i v současnosti využíván. Pozemek je dle platného územního plánu z větší části v plochách BH - plochy bydlení v bytových domech a z menší části v plochách OV - plochy občanské infrastruktury. Pozemek leží v okrajové části města, lokalita Horní Pancíře, v místě plánované bytové výstavby.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 17.1.2023		1,00		
velikost pozemku - menší - stavebně hůře využitelný i vzhledem k tvaru		0,95		
poloha pozemku - mírně lepší s ohledem na ÚP a možnost využití		0,95		
dopravní dostupnost - odpovídající		1,00		
možnost zastavění poz. - mírně lepší - využitelný i pro bytovou výstavbu		0,95		
intenzita využití poz. - horší vzhledem k tvaru a dělení ÚP		1,05		
vybavenost pozemku - odpovídající		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na ÚP komerčně atraktivnější pozemek		0,95		
	Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc
	3 713 000	1 292	2 873,84	0,86
				Upravená JC. [Kč/m ²]
				2 471,50



Název:	Pozemek p.č. 900/96 k.ú. Ivančice			
Lokalita:	Ivančice, Horní Pancíře			
Popis:	Dlouhý pozemek úzkého protáhlého tvaru mírně svažité, v KN veden jako orná půda a tak i v současnosti využíván. Pozemek je dle platného územního plánu z větší části v plochách BH - plochy bydlení v bytových domech z části v plochách BM - plochy smíšené obytné městské a velmi malá část je v plochách PV - plochy veřejných prostranství budoucí komunikace mezi stavbami. Pozemek leží v okrajové části města, lokalita Horní Pancíře, v místě plánované bytové výstavby.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 9.12.2019	1,35
velikost pozemku - odpovídající velikost horšího tvaru	1,05
poloha pozemku - mírně lepší	0,95
dopravní dostupnost - mírně horší	1,05
možnost zastavění poz. - s ohledem na tvar mírně horší	1,10
intenzita využití poz. - vzhledem k tvaru a rozdělení ÚP horší	1,10
vybavenost pozemku - odpovídající	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek určený pro obytnou výstavbu ale limitovaný tvarem	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 298 750	3 926	1 349,66	1,80	2 429,39

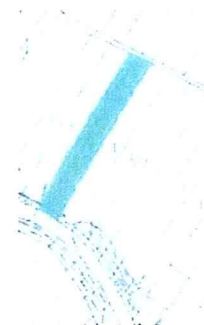
Název: Pozemek p.č. 2435/37, 2636/48, 2636/133 a 2636/142 k.ú. Oslavany

Lokalita: Oslavany, Novoveská

Popis: Úzký protáhlý pozemek (šířka cca 11 m) tvořený čtyřmi parcelami v jednom funkčním celku. Přibližně 40 % pozemku je v platném územním plánu zahrnuto v plochách BI - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. IS vedou v komunikaci před pozemkem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Kupní smlouva 12/2021	1,10
velikost pozemku - menší vzhledem k tvaru bez vlivu	1,00
poloha pozemku - mírně horší	1,05
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - horší - úzký pozemek jen část v ÚP	1,30
intenzita využití poz. - horší pouze část v ÚP	1,10
vybavenost pozemku - horší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - komerčně méně atraktivnější pozemek s ohledem na využitelnost	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 255 000	1 255	1 000,00	2,37	2 370,00

Název: Stavební pozemek p.č. 3483/83 k.ú. Moravský Krumlov
Lokalita: Moravský Krumlov
Popis: Stavební pozemek lichoběžníkového tvaru určený k výstavbě samostatného rodinného domu. K pozemku jsou již přivedeny všechny IS a je vybudována nová komunikace. Pozemek leží na okraji města v nové lokalitě RD. Prodej z majetku města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva 01/2021 1,15
velikost pozemku - menší 1,05
poloha pozemku - horší 1,10
dopravní dostupnost - lepší vybudovaný příjezd 0,95
možnost zastavění poz. - odpovídající 1,00
intenzita využití poz. - odpovídající 1,00
vybavenost pozemku - lepší - sítě na hranici pozemku 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - komerčně méně atraktivní pozemek 1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	919	1 632,21	1,48	2 415,67

Minimální jednotková porovnávací cena	2 370,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 421,64 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 471,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Použitá jednotková cena věcná byla stanovena porovnáním s v poslední době obchodovanými pozemky v okolí. Při srovnávání byly zohledněny všechny vlivy působící na tvorbu ceny tj. poloha pozemku, jeho velikost a tvar, vybavenost a dopravní dostupnost a v tomto konkrétním případě **nebyla** zohledněna na základě požadavku objednavatele omezení daná *Smlouvou o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021* uzavřenou mezi Městem Ivančice a společností Domov seniorů BeneVita s.r.o.. na základě které je na LV zapsáno věcné břemeno spočívající povinnosti každého vlastníka služebných pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka oprávněného pozemku neuvídat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažími, k němu přináležejících zpevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů. Dále pak byly zohledněny zdroje informací o cenách porovnávaných pozemků tj. doba realizace prodeje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	900/36	671	2 420,00		1 623 820
orná půda	900/37	689	2 420,00		1 667 380
orná půda	900/38	951	2 420,00		2 301 420
orná půda	900/39	394	2 420,00		953 480
orná půda	900/43	507	2 420,00		1 226 940
orná půda	900/146	1 120	2 420,00		2 710 400
orná půda	900/147	607	2 420,00		1 468 940
Celková výměra pozemků		4 939	Hodnota pozemků celkem		11 952 380

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavební pozemky	3 010 765,- Kč
2. Stavební pozemek bez omezení VB	5 209 262,- Kč

Výsledná cena s VB po zaokrouhlení dle § 50: 3 010 770,- Kč

slovy: Třimilionydesettisícšedmdsetšedesát Kč

Cena zjištěná s věcným břemenem dle cenového předpisu

3 010 770 Kč

slovy: Třimilionydesettisícšedmdsetšedesát Kč

Výsledná cena bez VB po zaokrouhlení dle § 50: 5 209 260,- Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevěttisícdvěšedesát Kč

Cena zjištěná bez věcného břemene dle cenového předpisu

5 209 260 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevěttisícdvěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku – se zohledněním věcného břemene

1. Hodnota pozemků	
1.1. Stavební pozemek	7 013 380,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku – bez zohlednění věcného břemene

2. Hodnota pozemků	
2.1. Stavební pozemek	11 952 380,- Kč

Silné stránky

- poloha pozemku - atraktivní lokalita s dobrou dopravní dostupností
- možnost napojení na všechny IS v městě
- velikost pozemku
- tvar a orientace pozemku
- stavební pozemek zahrnutý v ÚP - vydané stavební povolení

Slabé stránky

- v případě otázky č. 1 limitované využití pozemku na budoucích 25 let Smlouvou o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021
- nemožnost rozdělit pozemek

Obvyklá cena se zohledněním věcného břemene 7 010 000 Kč slovy: Sedmmilionůdesettisíc Kč	Obvyklá cena bez zohlednění věcného břemene 11 950 000 Kč slovy: Jedenáctmilionůdevětsetpadesáttisíc Kč
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena v místě a čase obvyklá byla stanovena na základě věcné hodnoty, která vzhledem k způsobu zjištění - na základě porovnání, má největší vypovídací schopnost. Takto stanovená cena v místě a čase obvyklá pro otázku č. 1 v sobě zohledňuje všechna specifika oceňovaného pozemku a to zejména omezení daná Smlouvou o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021 uzavřenou mezi Městem Ivančice a společností Domov seniorů BeneVita s.r.o., která značně limituje využití pozemku v budoucích 25 letech a podstatně snižuje jeho komerční využití. Na základě zadání objednavatele nebylo v ocenění přihlíženo k zhodnocení případně znehodnocení pozemku,, ani započatou stavbou pětipodlažní samostatně stojící budovou budoucího „Domov se zvláštním režimem a zařízení sociálních služeb a k němu příslušejících staveb” s příslušenstvím, ani právem stavby zřízeném za jednorázovou úplatu 1 000 Kč na dobu 25 let.

Pro otázku č. 2 se při stanovení ceny v místě a čase obvyklé, dle zadání objednavatele, k výše uvedeným omezením nepřihlíželo a cena byla stanovena na základě věcné hodnoty, která vzhledem k způsobu zjištění - na základě porovnání, má největší vypovídací schopnost.

Poměr mezi cenou obvyklou stanovenou dle otázky č. 1 a 2 odpovídá cca poměru mezi cenami zjištěnými na základě obou zadání.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1. Jaké je ke dni ocenění cena obvyklá případně tržní hodnota oceňovaných pozemků p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 v k.ú. Ivančice se zohledněním zatížení pozemků služebností dle Smlouvy o zřízení práva stavby a o zřízení služebnosti ze dne 28.4.2021 uzavřené mezi Městem Ivačice a Domovy seniorů BeneVita s.r.o.?

OBVYKLÁ CENA se zohledněním věcného břemene	7 010 000 Kč slovy: Sedmmilionůdesettisíc Kč
----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

2. Jaké by byla dni ocenění cena obvyklá případně tržní hodnota oceňovaných pozemků p.č. 900/36, 900/37, 900/38, 900/39, 900/43, 900/146 a 900/147 v k.ú. Ivančice při využitelnosti v souladu s platným ÚP, bez jakýchkoliv smluvních omezení a bez ohledu na již započatou stavbu?

OBVYKLÁ CENA

bez zohlednění věcného břemene

11 950 000 Kč

slovy: jedenáctmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Pro účely tohoto ocenění je akceptován předpoklad, že všechny poskytnuté údaje jsou pravdivé. Znalec pravdivost dat v maximální možné míře ověřil. Ocenění je zpracováno dle požadavků objednavatele tj. nezohledňuje zhodnocené (nebo znehodnocení) pozemku probíhající výstavbou a nebere v potaz stávající právo stavby.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z KN LV č. 10001	3
Kopie KM	1
Orientační mapa	1
Situační plán výstavby	1

Prohlášení znalce

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 035/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.5.1984 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 7514-035/2023.

Oslavanech 2.6.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Antonín Faltýnek

664 12 Oslavany

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 7511-032/2023

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z KN LV č. 10001	3
Kopie KM	1
Orientační mapa	1
Situační plán výstavby	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2021 09:55:02

Okres: CS0643 Brno-venkov Obec: 583120 Ivančice
 Kat.území: 655724 Ivančice List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, paní oprávněný	Identifikační	Podíl
Vlastnické právo		
Město Ivančice, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	00261859	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
900/36	671	orná půda		zemědělský půdní fond
900/37	689	orná půda		zemědělský půdní fond
900/38	951	orná půda		zemědělský půdní fond
900/39	394	orná půda		zemědělský půdní fond
900/43	507	orná půda		zemědělský půdní fond
900/146	1120	orná půda		zemědělský půdní fond
900/147	607	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloučící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva satečující nemovitostem v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

povinnost každého vlastníka služebných pozemků bez předchozího souhlasu vlastníka oprávněného pozemku neúživat služebné pozemky k jinému než k hlavnímu účelu, kterým je výstavba a provozování domova se zvláštním režimem, popřípadě zařízení sociálních služeb s pěti nadzemními podlažními, k němu přináležejících spevněných ploch, příjezdových komunikací, inženýrských sítí a jejich přípojek včetně příslušenství a dále souvisejících staveb a provozů.

doba trvání: 25 let ode dne vzniku služebnosti

Oprávnění pro

Parcela: St. 31/1

Povinnost k

Parcela: 900/146, Parcela: 900/147, Parcela: 900/36, Parcela: 900/37, Parcela: 900/38, Parcela: 900/39, Parcela: 900/43

Listina Smlouva o zřízení práva stavby, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2021 15:15:49. Zápis proveden dne 24.05.2021.

V-8432/2021-703

Seřadí k 28.04.2021 15:15

o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

Poslední den trvání práva stavby: 28.04.2046.

Účel: stavba pro zdravotnictví a sociální služby.

Oprávnění pro

Domovy seniorů BeneVita s.r.o., Na Marinách 1525/32a,
 Holešovice, 17000 Praha 7, IČO: 08207364

Nemovitosti jsou v územní závazku, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, k.ú. 712, strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2025 09:55:02

Okres: CE0643 Brno-venkov

Obec: 583120 Ivančice

Kat.území: 655724 Ivančice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovitel:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

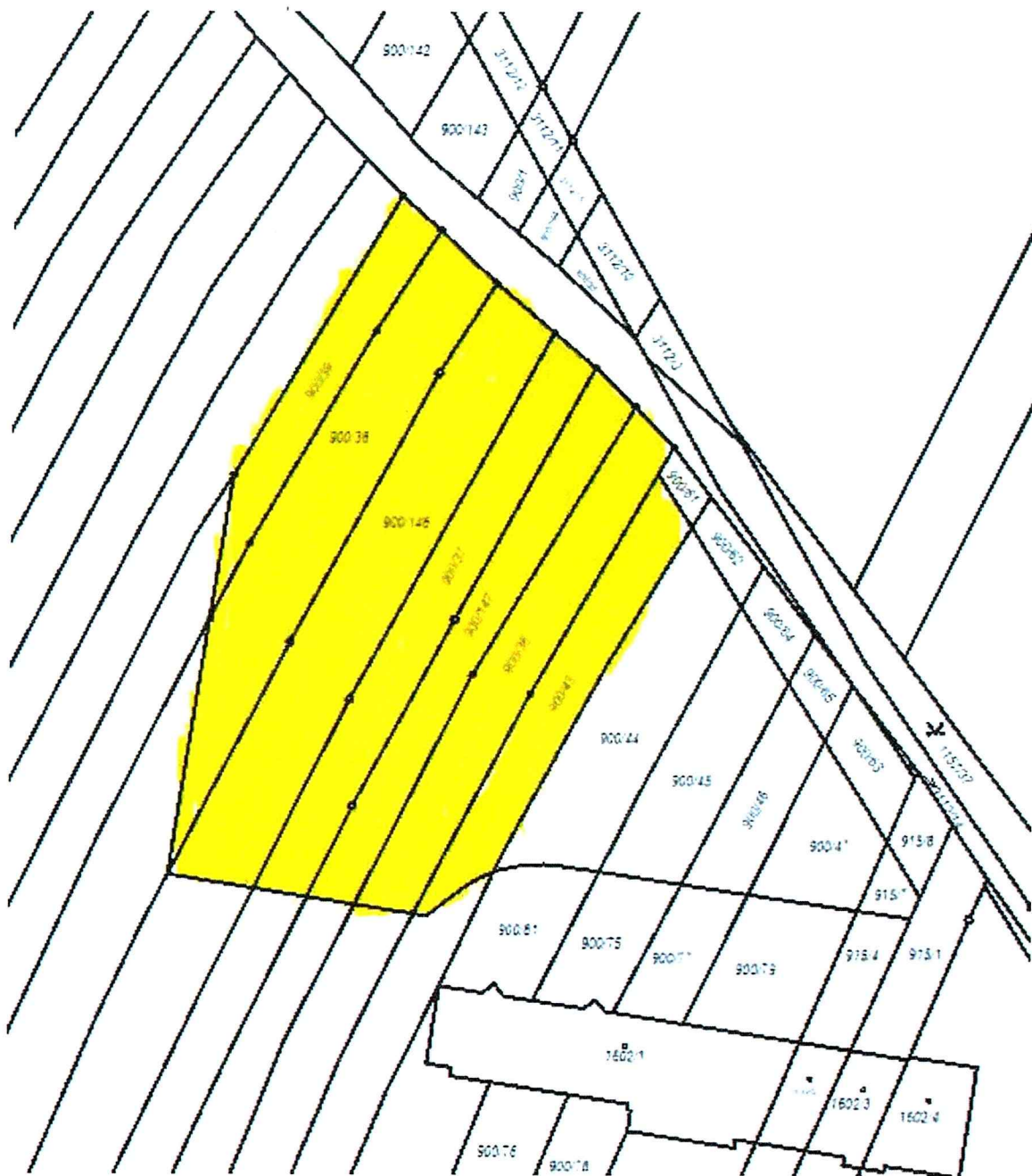
Vyhotoveno: 04.05.2025 10:17:45

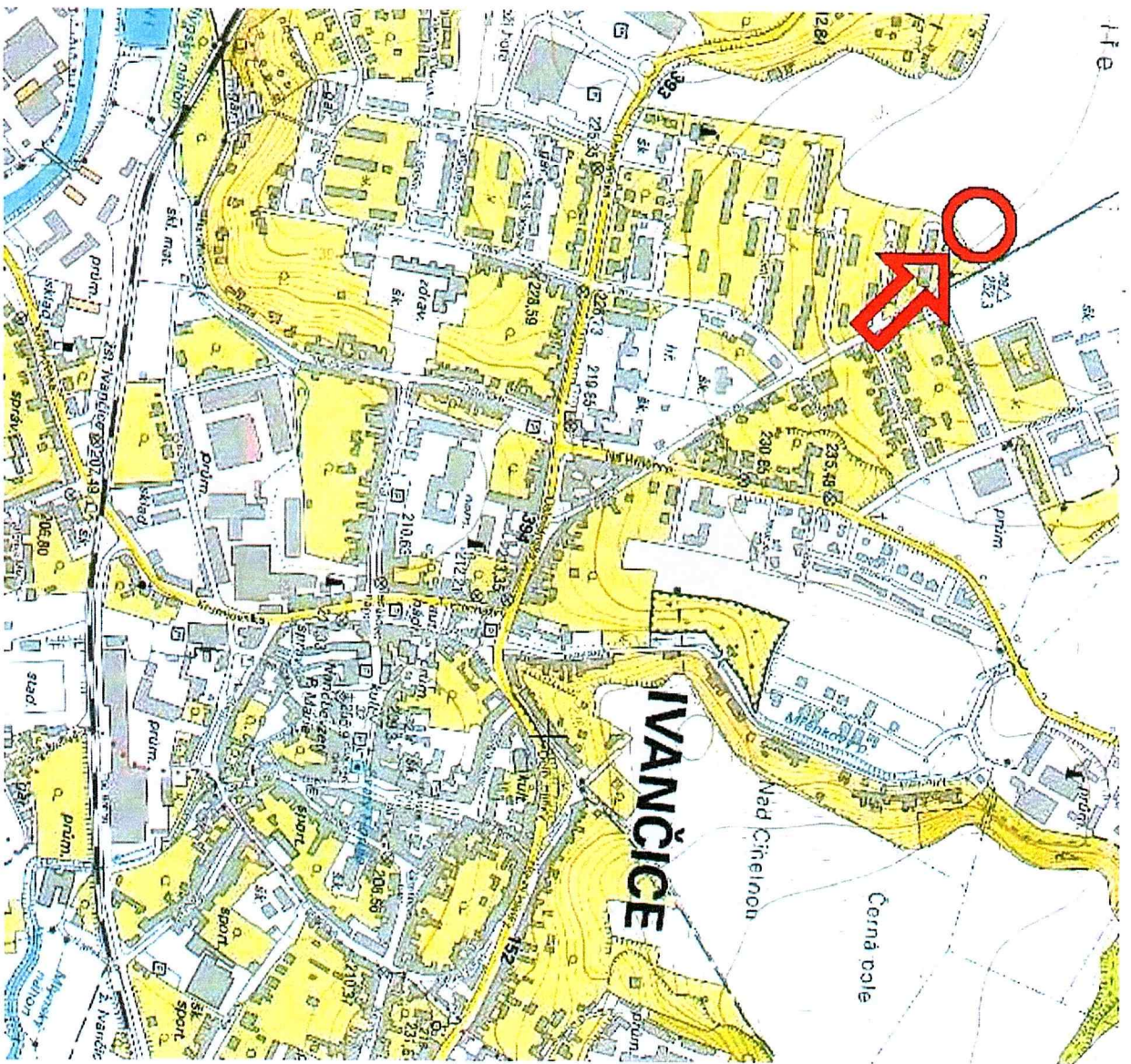
Podpis, razítko:

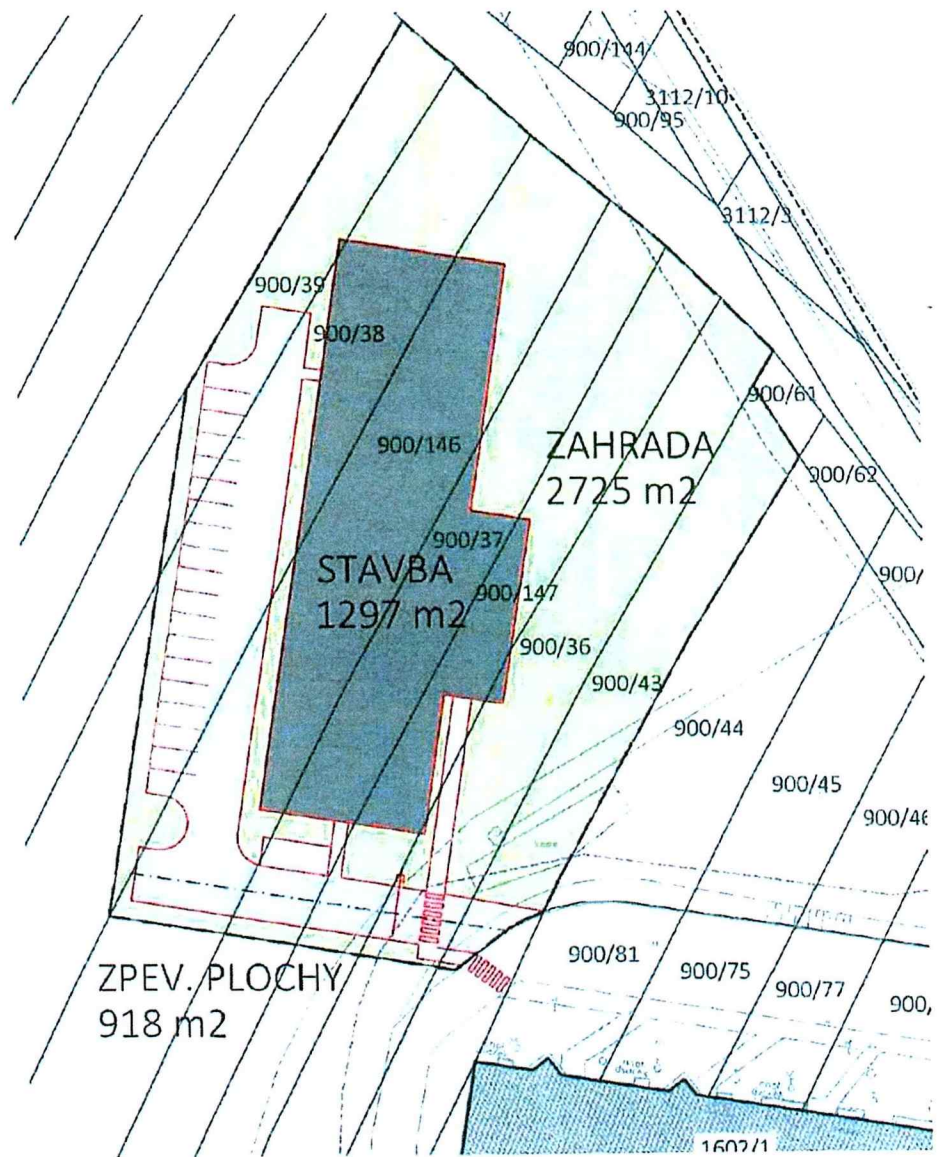
Řízení PÚ:

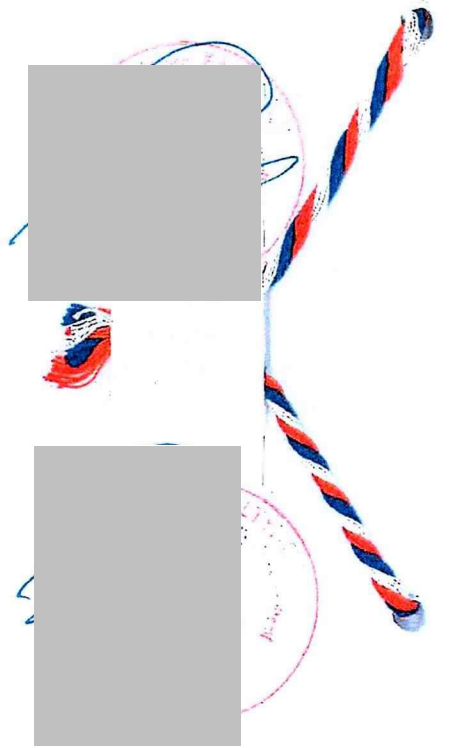
Poznámka: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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









MĚSTO IVANČICE

Výpis
ze 3. zasedání Zastupitelstva města Ivančice
konané dne 05. 06. 2023

bod č. 27

Název bodu:

Dohoda o vypořádání vzájemných nároků a Kupní smlouva – prodej pozemků v k. ú. Ivančice – DZR

Usnesení:

Zastupitelstvo města Ivančice schvaluje předloženou Dohodu o vypořádání vzájemných nároků mezi městem Ivančice, společností Domovy seniorů BeneVita s.r.o., se sídlem Na Maninách 1525/32a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 08207364 a JUDr. Markétou Němcovou, advokátkou, se sídlem v Brně, Riegrova 1378/1, PSČ 612 00, IČO 71457381.


a

prodej pozemků p. č. 900/36, p. č. 900/37, p. č. 900/38, p. č. 900/39, p. č. 900/43, p. č. 900/146 a p. č. 900/147, vše orná půda, v k. ú. Ivančice, obec Ivančice, do vlastnictví společnosti Domovy seniorů BeneVita s.r.o., se sídlem Na Maninách 1525/32a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 08207364 za kupní cenu ve výši 8.890.200,- Kč + DPH v zákonné výši, za podmínek uvedených v předložené kupní smlouvě.

Číslo usnesení: ZM/2023/3/86

V Ivančicích dne 21. 06. 2023




za město Ivančice
Milan Buček
starosta