

Z9/17. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.5.2024

Návrh dispozice s částí pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky, nabytí pozemků p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 v k.ú. Tuřany pro stavbu "Komunikační obchvat Tuřan"

Anotace

Je předkládán materiál ve věci žádosti [redacted] jako vlastníka pozemků v k.ú. Tuřany, dotčených plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan, o majetkoprávní vypořádání formou směny za část pozemku města v k.ú. Holásky. [redacted] podal dne 15.2.2024 upravený návrh směny. Je navrhováno s návrhem [redacted] nesouhlasit. Návrh je předkládán jako mimořádný materiál z důvodu posečkání na výsledek jednání mezi zástupci Jihomoravského kraje a statutárního města Brna ve věci výkupu pozemků pro předmětnou stavbu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/39, konané dne 21.6.2022 přijalo k žádosti [redacted] o směnu pozemků v jeho vlastnictví, dotčených plánovanou stavbou "Komunikační obchvat Tuřan", za části pozemku v k.ú. Holásky, pod bodem č. 211 usnesení, ve kterém nesouhlasí se záměrem směny a schvaluje výkup pozemků z vlastnictví [redacted] [redacted] za kupní cenu stanovenou dle realizovaných výkupů a přeprdeje pozemků pro stavbu Komunikační obchvat Tuřan;
- skutečnost, že [redacted] neakceptoval doručený návrh kupní smlouvy;
- skutečnost, že [redacted] dne 24.5. 2023 podal upravený návrh směny, avšak nedošlo k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí, neboť
 - dle návrhu [redacted] činil doplatek ve směně **10.312.000,-Kč** v jeho prospěch,
 - dle návrhu Majetkového odboru MMB činil doplatek ve směně **3.788.178,-Kč** ve prospěch [redacted].
- skutečnost, že [redacted] dne 15.2. 2024 podal upravený návrh směny, ve kterém akceptoval návrh kupní ceny za pozemek v k.ú. Holásky a snížil jeho požadovanou výměru, avšak k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí nedošlo, neboť
 - dle návrhu [redacted] činí doplatek ve směně **8.670.450,-Kč** v jeho prospěch,
 - dle návrhu Majetkového odboru MMB činí doplatek ve směně **4.190.178,-Kč** ve prospěch [redacted].

2. nesouhlasí

s návrhem [REDACTED] ze dne 15.2. 2024 na směnu pozemků

- p.č. 4145 orná půda o výměře 2220 m²
- p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²

v k.ú. Tuřany ve vlastnictví [REDACTED]
za část pozemku p.č. 2271 orná půda o výměře 660 m² ve vlastnictví statutárního města Brna
za podmínky zřízení věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek statutárního města Brna p.č. 2293 v k.ú. Holásky
s doplatkem ve prospěch [REDACTED] ve výši 8.670.450,-Kč.
Dle návrhu MO MMB činí doplatek ve směně 4.190.178,-Kč ve prospěch [REDACTED]

Stanoviska

Materiál byl předložen na schůzi RMB konanou dne 13.5. 2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

10.5.2024 v 10:02

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

10.5.2024 v 10:47

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 18
Příloha (KM - majetek ██████████.pdf)	19 - 19
Příloha (kordinacni situace 4145 pracovni verze 2022.pdf)	20 - 20
Příloha (výřez - koordinační situace PRACOVNÍ VERZE- k 01. 07. 2021.pdf)	21 - 21
Příloha (letecky snimek majetek ██████████.pdf)	22 - 22
Příloha (foto majetek ██████████.pdf)	23 - 23
Příloha (foto chatka, sklenik.pdf)	24 - 24
Příloha (UPmB Turany.pdf)	25 - 25
Příloha (Pripravovaný ÚPmB -Navrh pro spolecne jednani Turany.pdf)	26 - 26
Příloha (Pripravovaný ÚPmB -Navrh pro spolecne jednani Turany II.pdf)	27 - 27
Příloha (A4_V Aleji_v3 Holasky.pdf)	28 - 28
Příloha (Holasky 2022.pdf)	29 - 29
Příloha (letecky snimek Holasky.pdf)	30 - 30
Příloha (Holasky foto.pdf)	31 - 31
Příloha (Holasky UPmB.pdf)	32 - 32
Příloha (Pripravovaný ÚPmB -Navrh pro spolecne jednani Holasky.pdf)	33 - 33
Příloha (Holasky Regulacni plan V Aleji.pdf)	34 - 36
Příloha (navrh ██████████ ze dne 15.2. 2024.pdf)	37 - 38
Příloha (vyjadreni k CN ██████████.pdf)	39 - 44

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán materiál ve věci žádosti [REDAKCE] jako vlastníka pozemků v k.ú. Tuřany, dotčených plánovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan, o majetkoprávní vypořádání formou směny za část pozemku města v k.ú. Holásky a za podmínky zřízení služebnosti stezky a cesty k tíži pozemku města. [REDAKCE] podal dne 15.2.2024 upravený návrh směny ve kterém snížil požadovanou výměru části pozemku města v k.ú. Holásky a akceptoval návrh města na jednotkovou kupní cenu části pozemku v k.ú. Holásky, avšak ke shodě ve výši kupní ceny nemovitostí navrhovaných do směny nedošlo. Rozdíl cenových návrhů pro předmět směny činí částku 4.480.272,-Kč. Z tohoto důvodu je navrhováno s návrhem [REDAKCE] ze dne 15.2. 2024 nesouhlasit.

Komunikační obchvat Tuřan

Statutární město Brno je společně s Jihomoravským krajem investorem a stavebníkem veřejně prospěšné dopravní stavby „Komunikační obchvat Tuřan, I. etapa“ (dále též stavba). Obchvat Tuřan je navržen jako dvouproudová obousměrná komunikace, navazující na silnici Brno-Sokolnice II/380 a na ulici Hanácká, IV/15283.

Územní rozhodnutí o umístění stavby „Komunikační obchvat Tuřan“ bylo vydáno v roce 2008 a bylo prodlouženo do 28.7. 2021. Na základě tohoto územního rozhodnutí byla část stavby postavena a zkolaudována, tímto aktem platí územní rozhodnutí i nadále.

U části stavby v současné době probíhá změna projektové dokumentace a bude podán návrh na změnu územního rozhodnutí. Pozemky ve vlastnictví [REDAKCE], dotčené stavbou, se nachází v tomto území. Výkupy jsou nyní připravovány pro stabilizovanou část obchvatu Tuřan, tj. pro úsek, který není předmětem změny územního rozhodnutí.

Rámcová smlouva

Ve věci zajištění stavby Komunikační obchvat Tuřan byla mezi Jihomoravským krajem (JMK) jakožto hlavním stavebníkem a investorem, statutárním městem Brnem (SMB) jakožto vedlejším stavebníkem a investorem a Městskou částí města Brna, Brno-Tuřany (MČ) jakožto participující městskou částí, na jejímž území má být předmětná stavba zrealizována uzavřena v r. 2016 Rámcová smlouva.

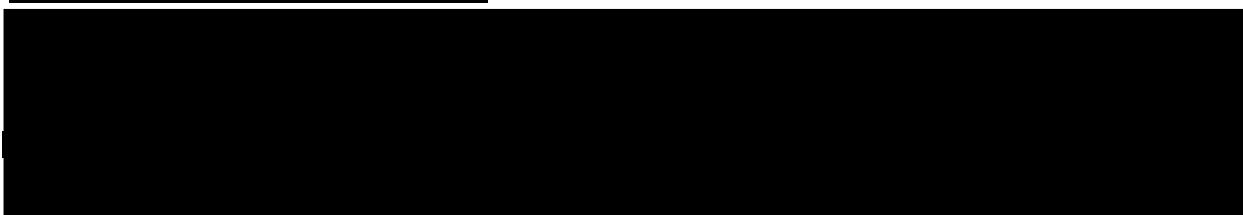
Dle Rámcové smlouvy veškeré nemovité věci dotčené touto stavbou nabývá od třetích osob do svého vlastnictví SMB s tím, že následně probíhá majetkoprávní vypořádání mezi SMB a JMK, kdy se za úplatu, na základě kupní smlouvy, převádí do vlastnictví JMK ty nemovité věci, resp. jejich části, které jsou přímo dotčeny stavebními objekty JMK, a to za cenu, za kterou město Brno dotyčné nemovité věci nabylo od třetích osob, nejvýše však za cenu stanovenou jako tzv. finanční limit postupem podle ust. § 3b zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění.

Veškeré nezbytné činnosti v rámci majetkoprávní přípravy této stavby zajišťuje pro statutární město Brno společnost Brněnské komunikace a.s. V souladu s Rámcovou smlouvou vede jednání s vlastníky dotčených nemovitostí starosta MČ, a to v plné součinnosti s OI MMB a společností Brněnské komunikace a.s., která zajišťuje nezbytné podklady pro jednání s vlastníky.

Aktuálně bylo iniciováno uzavření nové rámcové smlouvy nebo jejího dodatku.

Komunikační obchvat Tuřan je veřejně prospěšnou stavbou, u které je možné případně postupovat dle zákonů o vyvlastnění.

Aktuální informace od společnosti Brněnské komunikace, a. s., týkající se výkupu pozemků pro stavbu „Komunikační obchvat Tuřan“



Brněnské komunikace se nyní zaměřují na pozemky, které nejsou přímo dotčené změnami v projektu, tyto pozemky mají pro aktuálně řešené výkupy maximální prioritu.

Návrhy [REDAKCE] na směnu pozemků

V r. 2020 požádal [REDAKCE] o směnu pozemků ve svém vlastnictví v k.ú. Tuřany, dotčených předmětnou stavbou, za části pozemku v k.ú. Holásky za podmínky zřízení služebnosti cesty a stezky k tíži pozemků města. Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z8/39, konané dne 21.6.2022, nesouhlasilo se záměrem směny a schválilo výkup pozemků z vlastnictví [REDAKCE] (**úplné znění viz níže**). Návrh kupní smlouvy nebyl ze strany vlastníka pozemků akceptován.

Přípisem ze dne 24.5. 2023 předložil [REDAKCE] upravený návrh směny za podmínky zřízení věcného břemen chůze a jízdy k tíži pozemku města, avšak nedošlo k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí.

Přípisem ze dne 15.2. 2024, podal [REDAKCE] dále upravený návrh směny, k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí nedošlo.

Uvedené návrhy [REDAKCE] jsou podrobněji uvedeny níže.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku v k.ú. Holásky

- p.č. 2271 orná půda o výměře 2444 m².

Pozemek je ve vlastnictví města na základě rozhodnutí pozemkového úřadu ze dne 21.8.2000. Je svěřený do správy MČ Brno-Tuřany v kat. III. Ostatní nemovitý majetek.

[REDAKCE] vlastníkem pozemků v k.ú. Tuřany

- p.č. 4145 orná půda o výměře 2220 m².
- p.č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- p.č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m². Součástí pozemku je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 186.

Popis

Pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany jsou přístupné z asfaltové komunikace ul. Pratecká. Část pozemku p.č. 4099/1 cca o výměře 1 557 m² a pozemek p.č. 4099/2 jsou užívány jako oplocená zahrada s chatou. Na této části pozemku se nachází dále studna, skleník, ovocné a jehličnaté stromy. Zbývající část pozemku p.č. 4099/1 cca o výměře 1478 m² je užívána jako volně přístupná orná půda.

Pozemek p.č. 4145 k.ú. Tuřany má protáhlý obdélníkový tvar, je situovaný v sousedství bývalého areálu Agro Tuřany a je spolu s navazujícími pozemky zemědělsky obhospodařován. Pozemek není oplocený. Je přístupný z účelové komunikace, kolmé na ulici Pratecká. Na pozemky dle sdělení [REDAKCE] [REDAKCE] není uzavřena žádná nájemní smlouva.

Rekreační chata na pozemku p.č. 4099/2 je jednopodlažní podsklepená stavba, není napojená na inženýrské sítě. Stavba byla postavena v r. 1990 částečně z již použitých materiálů. V roce 2013 bylo na chatu přiděleno číslo evidenční a byla zapsána do katastru nemovitostí.

Pozemek p.č. 2271 k.ú. Holásky (SMB) má rovněž protáhlý tvar, je součástí rozvojové lokality V Aleji, vymezené na východě ulicí V Aleji, na jihu blokem stávající zástavby a zahrádek, na západě prodlouženou ulicí Ledárenskou a na severu opět blokem stávající zástavby. V současné době je pozemek součástí zemědělsky obhospodařovaného půdního celku. Ze západní strany je přístupný přes účelovou komunikaci Ledárenská. Na východní straně se nachází v blízkosti místní komunikace V Aleji, ze které není přímo přístupný.

Dotčení pozemků ve vlastnictví [REDAKCE] připravovanou stavbou Komunikační obchvat Tuřan: Dle dostupných podkladů je pozemek p.č. 4145 k.ú. Tuřany dotčen trvalým záborem pro JMK o výměře 336,5 m², trvalým záborem pro SMB o výměře 161 m² a dočasným záborem o výměře 27,2 m². Trvalý zábor činí celkem 497,5 m², z celkové výměry pozemku 2220 m². Pozemek p.č. 4099/2 k.ú. Tuřany je dotčen trvalým záborem celý a pozemek p.č. 4099/1 k.ú. Tuřany z větší části – tj. trvalým záborem o výměře 2007 m² a dočasným záborem 6 m². Pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany se nachází v území, ve kterém v současné době probíhá změna projektové dokumentace a bude podán návrh na změnu územního rozhodnutí.

Dotčení pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky Regulačním plánem

Pozemek města p.č. 2271 k.ú. Holásky je dotčen Regulačním plánem „V Aleji, k.ú. Holásky“ (dále též „RP“), kde je pozemek součástí dvou stavebních bloků od sebe oddělených navrhovanou stavbou budoucí místní komunikace.

Vydání Regulačního plánu V Aleji, k.ú. Holásky formou opatření obecné povahy schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/15. zasedání konaném dne 3.3.2020. Uvedený RP kromě jiného, vymezuje plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury. Podle RP je pozemek p.č. 2271 dotčen vedením budoucích místních komunikací a to na západní straně prodloužením ulice Ledárenská ozn. A2 a uprostřed stavby místní komunikace zajišťující obslužnost stavebních bloků ozn. A5 (**Pozn.: označení komunikačních ploch jako A2 a A5 vychází z výkresu VPS a VPO, které tvoří grafickou přílohu výrokové části RP**).

Ocenění pozemků

Na ocenění pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky (LV SMB) a pozemků p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany (LV [REDAKCE]) má MO MMB k dispozici **2 znalecké posudky a jedno odborné posouzení, a to:**

- Znalecký posudek č. 2005/2021 o ceně obvyklé pozemků p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany a částí pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky ze dne 23.12.2021 zpracovaný [REDAKCE] zadavatel SMB;
- Znalecký posudek č. 6063-019/2022 o ceně obvyklé pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky ze dne 3.3. 2022 zpracovaný [REDAKCE] zadavatel [REDAKCE];
- Odborné posouzení na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany ze dne 22.4.2022 zpracovaný [REDAKCE] zadavatel [REDAKCE]

Vyjádření MO MMB k návrhu kupních cen pro pozemky v k.ú. Tuřany a k.ú. Holásky stanovených znaleckými posudky č. 2005/2021, č. 6063-019/2022 a Odborným posouzením

Znalecké posudky stanovují cenu obvyklou pozemků p.č. 4099/1, p.č. 4099/2 a částí p.č. 4145 v k.ú. Tuřany a částí pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky. Na pozemky v k.ú. Tuřany je vydáno Územní rozhodnutí o umístění stavby komunikačního obchvatu Tuřan.

ZP č. 2005/2021 ze dne 23.12.2021						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	Výměra m ²	Obvyklá cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
[REDACTED]	1756	Tuřany	4099/1	3035	3 200	9 712 000
[REDACTED]	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
[REDACTED]	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	497,5	3 200	1 592 000
[REDACTED]	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722,5	425	732 063
Celkem						12 116 063
SMB	10001	Holásky	2271 - část	2205	6 000	13 230 000

Znalec u stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 3 200 Kč/m² nezahrnul do porovnání realizované prodeje v blízkém okolí, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňované. Naopak jsou oceňované pozemky srovnávány pouze s pozemky nacházejícími se více v centru města Brna na ul. Rokytova v Židenicích. V této lokalitě proběhlo v letech 2017-2019 mnoho výkupů SMB kvůli plánované výstavbě VMO a to v cenovém intervalu 1 296 - 3 655 Kč/m². Ve ZP jsou však zahrnuty do databáze pouze prodeje s nejvyššími cenami. U stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 425 Kč/m² opět do porovnání nezahrnul realizované prodeje v k.ú. Tuřany, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňovaný, ačkoliv se několik takových realizovaných prodejů v k.ú. Tuřany uskutečnilo, a to v intervalu 200 - 260 Kč/m².

Odborné posouzení ze dne 22.4.2022 a ZP č. 6063-019/2022 ze dne 3.3.2022						
Vlastník	LV	k.ú.	P.č.	Výměra m ²	Obvyklá cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
[REDACTED]	1756	Tuřany	4099/1	3035	2 990	9 074 650
[REDACTED]	1756	Tuřany	4099/2	25	2 990	74 750
[REDACTED]	1756	Tuřany	objekty	-	-	263 000
[REDACTED]	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	497,5	1 500	746 250
[REDACTED]	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722,5	1 500	2 583 750
Celkem						12 742 400
SMB	10001	Holásky	2271 - část	2205	3 300	7 276 500

Odborné posouzení: pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 a 4145 v k.ú. Tuřany

- u stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 2 990 Kč/m² byly do porovnání zahrnuty tři realizované prodeje (zahrad) a pouze jeden z nich se nachází dle ÚP v ploše pro dopravu, zbylé dva se nacházejí v ploše pro bydlení a v ploše ZPF,
- u pozemku p.č. 4145 v k.ú. Tuřany objednatel požadoval určení dvou jednotkových cen: za část pozemku dotčenou trvalým zábořem stavby "Komunikační obchvat Tuřan" (498 m²) a za část, která bude nadále užívána jako orná půda včetně dočasného záboru (1 723 m²). V posudku tyto dvě části pozemku byly oceněny stejnou jednotkovou cenou ve výši 1 500 Kč/m². Tuto výši nelze akceptovat u části pozemku užívanou jako orná půda (1 723 m²) - realizované prodeje zemědělských pozemků se v k.ú. Tuřany pohybují zhruba v intervalu 200 - 480 Kč/m² a stanovená cena ve výši 1 500 Kč/m² leží vysoko nad tímto intervalem.

S ohledem na výše uvedené nelze Odborné posouzení akceptovat.

Znalecký posudek č. 6063-019/2022: pozemek 2271 v k.ú. Holásky

- předmětný pozemek p.č. 2271 se nachází dle územního plánu v ploše pro bydlení a na zmíněnou lokalitu je zpracován regulační plán "RP V ALEJI, v k.ú. Holásky",
- znalec do cenového porovnání použil čtyři realizované prodeje, a to s velkým cenovým rozptylem od 386 - 3 205 Kč/m² – s takto nevhodně zvolenými vzorky nelze stanovit odpovídající cenu obvyklou pro dané využití pozemku,
- v cenovém porovnání u realizovaného prodeje č. 2 je ze smlouvy chybně spočítaná jednotková kupní cena – znalec počítá s cenou 386,1 Kč/m², ovšem správná cena je 551 Kč/m²,
- předmětný pozemek je určen dle ÚP k bydlení, znalec v cenovém porovnání uvádí realizovaný prodej č. 3, jehož pozemek je dle ÚP určen k individuální rekreaci.

S ohledem na nevhodně zvolené vzorky realizovaných prodejů k porovnání, zejména prodeje č. 1, č. 2 a č. 3 (zahrada k rekreaci), jejichž realizované kupní ceny neodpovídají cenám obvyklým pro dané využití, nelze stanovenou cenu ve výši 3 300 Kč/m² akceptovat. Realizované prodeje obdobných pozemků se v okolí pohybují v intervalu 3 000 - 8 800 Kč/m². S ohledem na umístění, tvar, rovinatost, možnost zastavění pozemku dle územního plánu a lukrativnost pozemku doporučujeme trvat na ceně stanovené ve ZP č. 2005/2021, tj. ve výši 6 000 Kč/m².

Realizované výkupy v k.ú. Tuřany, které již proběhly v rámci majetkoprávní přípravy stavby „Komunikačního obchvatu Tuřan“:

Realizované výkupy pro "Komunikační obchvat Tuřan"							
Rok	Převodce	Pozemek	Výměra (m ²)	Cena výkupu (Kč/m ²)	Cena výkupu (Kč)	Přeprodej JMK v roce 2021 (Kč/m ²)	Přeprodej JMK v roce 2021 při výměře 7 104 m ² (Kč)
2020	[REDAKCE]	obchvat	7 006	2 070	14 502 420	*	*
		zemědělský	5 054	260	1 314 040	-	-
2020	[REDAKCE]	obchvat	7 601	2 060	15 658 060	2 000	14 208 000

* Přeprodej schválen zastupitelstvem města Brna dne 5.4.2022 a to za cenu 2 070 Kč/m² při výměře 6 996 m², tj. 14 481 720 Kč.

2024	[REDAKCE]	obchvat	464	2020	937.280	-	-
------	-----------	---------	-----	-------------	---------	---	---

Návrh směny pozemků podaný [redacted] v r. 2020

V právním zastoupení [redacted] podala žádost o směnu pozemků paní [redacted]

Původní žádost obsahovala návrh na směnu pozemku p.č. 4145 k.ú. Tuřany za celý pozemek p.č. 2271 k.ú. Holásky. Následně byl předmět návrhu dispozice ze strany [redacted] upraven na směnu dvou částí pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky (vlastnictví SMB) za pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany. **Jako podmínku realizace navrhované směny** dále stanovila paní [redacted] zřízení věcného břemene chůze a jízdy k částem pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky, které jsou předmětem směny, z východní strany přes pozemek města p.č. 2293 (orná půda) a ze západní strany přes pozemek města p.č. 2269 k.ú. Holásky (ostatní plocha, ostatní komunikace).

(Pozn. MO MMB - po rozšíření návrhu směny o pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany, nebyla stanoviska ke směně doplňována, neboť pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany je třeba pro stavbu vykoupit celé.)

A.Cenový návrh MO MMB

Pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany

S ohledem na již realizované výkupy a přeprdeje pozemků určených pro stavbu „Komunikačního obchvatu Tuřan“, byl návrh výše koncové kupní ceny stanoven takto:

- u pozemků pro trvalý zábor ve výši **2.070,- Kč/m²**
- u pozemků pro zemědělské využití ve výši **260,- Kč/m²**
- u pozemku p.č. 4099/2 v k.ú. Tuřany, který je zastavěn rekreační stavbou ve výši **3.200,- Kč/m²** dle ZP č. 2005/2021

Výpočet byl následující:

pozemek p.č. 4145 – trvalý zábor - část o výměře 497,5 m² x 2.070,-Kč = **1.029.825,-Kč**
- nadále orná - část o výměře 1722,5 m² x 260,-Kč = **447.850,-Kč**

pozemek p.č. 4099/1 - 3035 m² x 2.070,-Kč = **6.282.450,-Kč**

pozemek p.č. 4099/2 - 25 m² x 3.200,-Kč = **80.000,-Kč**

Celkový návrh kupní ceny za pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany činil 7.840.125,-Kč.

Část pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky

Realizované prodeje obdobných pozemků se v okolí pohybují v intervalu 3 000 - 8 800 Kč/m². S ohledem na umístění, tvar, rovinatost, možnost zastavění pozemku dle územního plánu a lukrativnost pozemku byl návrh kupní ceny stanoven dle ZP č. 2005/2021, tj. ve výši **6.000,- Kč/m²**.

Výpočet byl následující: část pozemku p.č. 2271 - 2205 m² x 6.000,-Kč = **13.230.000,-Kč**

Rozdíl kupní ceny předmětných pozemků v k.ú. Tuřany a části pozemku v k.ú. Holásky, tj. doplatek ve směně činil dle návrhu MO MMB částku 5.389.875,-Kč ve prospěch města.

B. Cenový návrh

Pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany

Návrh výše kupní ceny byl stanoven takto:

- u pozemků pro trvalý zábor ve výši **3.200,- Kč/m² + vynásobení koeficientem 1,5**
- u pozemku pro zemědělské využití ve výši **550,- Kč/m² + vynásobení koeficientem 8**
(Pozn. MO MMB: navrhovatel uvádí, že cena pozemku pro zemědělské využití je dle odborného posouzení činí 1.500,-Kč/m², tuto částku požaduje vynásobit koeficientem 8, pokud se město s touto cenou neztotožní, požaduje minimálně částku 550,-Kč/m², vynásobenou koeficientem 8)
- k takto stanovené ceně pozemků se připočítá částka **513.000,- Kč** jako zohlednění rekreační chaty, studny, skleníku, trvalých porostů; tato částka je uvedena v odborném posouzení zpracovaném

Výpočet byl následující:

pozemek p.č. 4145

- trvalý zábor - část o výměře 497,5 m² x 3.200,-Kč = **1.592.000,-Kč x 1,5 = 2.388.000,-Kč**
- nadále orná - část o výměře 1722,5 m² x 550,-Kč = **947.375,-Kč x 8 = 7.579.000,-Kč**

pozemek p.č. 4099/1 - 3035 m² x 3.200,-Kč = **9.712.000,-Kč x 1,5 = 14.568.000,-Kč**

pozemek p.č. 4099/2 - 25 m² x 3.200,-Kč = **80.000,-Kč x 1,5 = 120.000,-Kč**

rekreační chata, studna, skleník, trvalé porosty **513.000,-Kč**

Celkový návrh kupní ceny za pozemky p.č. 4145, 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany činil 25.168.000,-Kč.

Část pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky

Návrh kupní ceny byl stanoven dle znaleckého posudku ve výši **3.300,-Kč/m²**

Výpočet byl následující: část pozemku p.č. 2271 - 2205 m² x 3.300,-Kč = **7.276.500,-Kč**

Rozdíl kupní ceny předmětných pozemků v k.ú. Tuřany a částí pozemku v k.ú. Holásky, tj. doplatek ve směně činí v cenovém návrhu částku 17.891.500,-Kč ve prospěch

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/39, konané dne 21.6. 2022, pod bodem č. 211

bere na vědomí

- žádost o směnu dvou částí pozemku p. č. 2271 o celkové výměře 2205 m² v k. ú. Holásky ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p. č. 4145 orná půda o výměře 2220 m², p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3035 m² a p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² v k. ú. Tuřany v jeho vlastnictví za podmínky zřízení věcného břemene chůze a jízdy přes pozemky p. č. 2269 a p. č. 2293 v k. ú. Holásky ve vlastnictví statutárního města Brna na části pozemku p. č. 2271 v k. ú. Holásky, které jsou předmětem návrhu směny;
- skutečnost, že výše uvedené pozemky ve vlastnictví jsou dotčeny připravovanou veřejně prospěšnou stavbou "Komunikační obchvat Tuřan"; pozemek p. č. 4145 k. ú. Tuřany je dotčen touto stavbou jen v menší části;
- skutečnost, že pozemky p. č. 4145, 4099/1, 4099/2 k. ú. Tuřany jsou situovány v úseku, ve kterém stále probíhá projektová příprava stavby a rozsah trvalého záboru na dotčených pozemcích není definitivně stanoven;
- skutečnost, že pozemek požadovaný p. č. 2271 v k. ú. Holásky je dotčen Regulačním plánem V Aleji, k. ú. Holásky, který schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z8/15. zasedání dne 3.3. 2020;

- skutečnost, že dle cenového návrhu [REDAKCE] činí kupní cena za pozemky p. č. 4145, 4099/1, 4099/2 v k. ú. Tuřany v jeho vlastnictví částku 25.168.000,-Kč a kupní cena za částí pozemku p. č. 2271 k. ú. Holásky ve vlastnictví města, navržené do směny, činí částku 7.276.500,-Kč; tj doplatek ve směně činí 17.891.500,-Kč ve prospěch [REDAKCE];
- skutečnost, že dle cenového návrhu zpracovaného Majetkovým odborem MMB činí kupní cena za pozemky p. č. 4145, 4099/1, 4099/2 v k. ú. Tuřany ve vlastnictví [REDAKCE] částku 7.840.125,-Kč a kupní cena za částí pozemku p. č. 2271 k. ú. Holásky ve vlastnictví města, navržené do směny, činí částku 13.230.000,-Kč; tj doplatek ve směně činí 5.389.875,-Kč ve prospěch města.

nesouhlasí

a) se záměrem směny

- dvou částí pozemku p. č. 2271 orná půda o celkové výměře 2205 m² v k. ú. Holásky ve vlastnictví statutárního města Brna za

- pozemek p. č. 4145 orná půda o výměře 2220 m²
- pozemek p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3035 m²
- pozemek p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² v k. ú. Tuřany ve vlastnictví [REDAKCE]

včetně zřízení věcného břemene

- chůze a jízdy přes pozemek p. č. 2269 ostatní plocha, ostatní komunikace a přes část pozemku p. č. 2271 orná půda, která není předmětem návrhu směny, na část pozemku p. č. 2271 orná půda, která je předmětem návrhu směny
- chůze a jízdy přes pozemek p. č. 2293 orná půda na část pozemku p. č. 2271 orná půda, která je předmětem návrhu směny

vše v k. ú. Holásky

b) se záměrem prodeje

- dvou částí pozemku p. č. 2271 orná půda o celkové výměře 2205 m² v k. ú. Holásky ve vlastnictví statutárního města Brna

včetně zřízení věcného břemene

- chůze a jízdy přes pozemek p. č. 2269 ostatní plocha, ostatní komunikace a přes část pozemku p. č. 2271 orná půda, která není předmětem návrhu prodeje, na část pozemku p. č. 2271 orná půda, která je předmětem návrhu prodeje
- chůze a jízdy přes pozemek p. č. 2293 orná půda na část pozemku p. č. 2271 orná půda, která je předmětem návrhu prodeje

vše v k. ú. Holásky.

neschvaluje

nabytí

- pozemku p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- pozemku p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²
- pozemku p. č. 4145 orná půda o výměře 2 220 m²

v k. ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] za kupní cenu 25.168.000,-Kč (cenový návrh [REDAKCE])

schvaluje

nabytí

- pozemku p. č. 4099/1 orná půda o výměře 3 035 m²
- pozemku p. č. 4099/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²
- pozemku p. č. 4145 orná půda o výměře 2 220 m²

v k. ú. Tuřany z vlastnictví [REDAKCE] za kupní cenu 7.840.125,-Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č. 158 tohoto zápisu (cenový návrh Majetkového odboru MMB dle realizovaných výkupů a přeprodeje pozemků pro stavbu „Komunikační obchvat Tuřan“).

Výsledek projednání byl sdělen [REDAKCE] a jeho právnímu zástupci, [REDAKCE] [REDAKCE], které byl současně doručen návrh kupní smlouvy, zpracovaný dle podmínek schválených ZMB. Přípisem ze dne 29.7. 2022 sděluje [REDAKCE] že její klient je nucen návrh kupní smlouvy odmítnout.

Upravený návrh směny [redacted] ze dne 24.5. 2023

Přípisem ze dne 24.5. 2023 zaslala [redacted] upravený návrh směny tak, že předmětem směny z majetku SMB je část pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky o výměře 727 m². Podmínkou směny je zřízení věcného břemen chůze a jízdy přes pozemek města p.č. 2293 k.ú. Holásky. Navržené jednotkové ceny za pozemky v k.ú. Tuřany jsou shodné, avšak výsledné ceny již nenásobí koeficienty 1,5 a 8. Jednotková kupní cena za pozemek města p.č. 2271 je v návrhu snížena z 3.300,-Kč na 3.200,-Kč/m². Směnu navrhuje s doplatkem ve výši 10.312.000,-Kč ve prospěch [redacted]

Cenový návrh [redacted] k upravenému návrhu směny ze dne 24.5.2023

Pro přehlednost je zpracován cenový návrh [redacted] v níže uvedené tabulce:

Návrh pana [redacted]						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
[redacted]	1756	Tuřany	4099/1	3035	3 200	9 712 000
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	oplocení, chata, porosty, studna	-	-	520 000
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	498	3 200	1 593 600
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722	425	731 850
Celkem						12 637 450
SMB	10001	Holásky	2271 - část	727	3 200	2 325 450
Rozdíl						10 312 000

Cenový návrh MO MMB k upravenému návrhu směny ze dne 24.5.2023

Pro přehlednost je cenový návrh zpracován v níže uvedené tabulce:

Návrh SMB						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
[redacted]	1756	Tuřany	4099/1	3035	2 070	6 282 450
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	oplocení, chata, porosty, studna	-	-	320 053
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	497,5	2 070	1 029 825
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722,5	260	447 850
Celkem						8 160 178
SMB	10001	Holásky	2271 - část	727	6 000	4 362 000
SMB	10001	Holásky	služebnost stezky a cesty na části p.č. 2293			10 000
Celkem						4 372 000
Rozdíl						3 788 178

Jak z výše uvedeného vyplývá nedošlo v uvedeném návrhu směny k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí, a to z důvodu že

- Dle návrhu [redacted] činí doplatek ve směně 10.312.000,-Kč v jeho prospěch.
- Dle návrhu MO MMB činí doplatek ve směně 3.788.178,-Kč ve prospěch [redacted].

Návrh směny [redacted] ze dne 24.5. 2023 byl předložen na 21.zasedání Komise majetkové RMB, konané dne 18.1. 2024, pod bodem č. 21/15.

Bylo navrhováno trvat na usnesení zasedání ZMB č. Z8/39 ze dne 21.6. 2022, bod č. 211 a nesouhlasit se záměrem směny dle návrhu [redacted]

K bodu byli přizváni hosté [redacted] a starosta MČ Tuřany Vondra.

V průběhu jednání bylo dohodnuto iniciování aktualizace memoranda mezi městem a krajem.

Následně pak proběhne jednání [redacted] a zástupců SMB za účasti předsedy Komise majetkové Mgr. Haluzy s cílem dohodnout se na společném znalci, jehož ocenění bude oběma stranami respektováno.

[redacted] vznesl návrh na stažení materiálu.

Proběhlo hlasování o návrhu [redacted] na stažení bodu z projednávání Komise majetkové RMB.

Členové Komise majetkové RMB hlasováním doporučili stažení materiálu z projednávání.

Hlasování: 13 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili materiál ke stažení.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašína	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Upravený návrh směny [redacted] ze dne 15.2. 2024

Přípisem ze dne 15.2. 2024 podal [redacted] další upravený návrh směny. Předmětem směny z majetku SMB je část pozemku p.č. 2271 k.ú. Holásky o výměře **660 m²**. Podmínkou směny zůstává zřízení věcného břemen chůze a jízdy přes pozemek města p.č. 2293 k.ú. Holásky. Návrh jednotkové kupní ceny za pozemky v k.ú. Tuřany zůstává ve stejné výši, avšak nyní [redacted] akceptuje jednotkovou cenu za pozemek města p.č.2271 k.ú. Holásky ve výši 6.000,-Kč. [redacted] směnu navrhuje s doplatkem ve výši 8.670.450,-Kč ve svůj prospěch. Podání je v příloze materiálu. (pozn. MO MMB – v podání není zmíněno věcné břemeno, bylo doplněno e-mailovým přípisem [redacted] ze dne 23.2.2024.

Cenový návrh [redacted] k upravenému návrhu směny ze dne 15.2.2024

Pro přehlednost je zpracován cenový návrh [redacted] v níže uvedené tabulce:

Návrh pana [redacted]						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
[redacted]	1756	Tuřany	4099/1	3035	3 200	9 712 000
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	chata, skleník, studna, porosty	-	-	513 000
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	498	3 200	1 593 600
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722	425	731 850
Celkem						12 630 450
SMB	10001	Holásky	2271 - část	660	6 000	3 960 000
Rozdíl						8 670 450

Vyjádření MO MMB k uvedenému CN:

Navržené ceny ve vlastnictví pana [redacted] vycházejí ze znaleckého posudku č. 2005/2021 ze dne 23. 12. 2021 vyhotoveném panem znalcem [redacted]. K těmto cenám jsme se již v minulosti vyjadřovali:

Znalec u stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 3 200 Kč/m² nezahrnul do porovnání realizované prodeje v blízkém okolí, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňované – k nalezení realizované prodeje mezi roky 2019 a 2020 jsou např. v k.ú. Brněnské Ivanovice nebo i v samotném k.ú. Tuřany, kde již proběhly 2 výkupy pro předmětnou stavbu obchvatu. Naopak jsou oceňované pozemky srovnávány pouze s pozemky nacházejícími se více v centru města Brna na ul. Rokytova v Židenicích. V této lokalitě proběhlo v letech 2017-2019 mnoho výkupů SMB kvůli plánované výstavbě VMO a to v cenovém intervalu 1 296 - 3 655 Kč/m². Ve ZP jsou však zahrnuty do databáze pouze prodeje s nejvyššími cenami.

U stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 425 Kč/m² opět do porovnání nezahrnul realizované prodeje v k.ú. Tuřany, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňovaný, ačkoliv se několik takových realizovaných prodejů v k.ú. Tuřany uskutečnilo, a to v intervalu 200 – 260 Kč/m².

Navržená cena ve výši 513 000 Kč za dřevěnou chatu, skleník, studnu a porosty vychází z Odborného posouzení vyhotoveným znalečkou kancelář ZNALCI A ODHADCI. Cena byla stanovena jako věcná hodnota.

Odborné posouzení: ZNALCI A ODHADCI ze dne 22. 4. 2022			
Stavby:	Chata ev. č. 186: oceněno dle §14 oceňovací vyhlášky	130 000 Kč	263 200 Kč
	Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	67 000 Kč	
	Studna	66 200 Kč	
Trvalé porosty: oceněno dle Přílohy č. 36 oceňovací vyhlášky		250 000 Kč	250 000 Kč
Celkem			513 000 Kč

V žádosti pana [redacted] zmiňovaný výkup pozemku p.č. 3622 v k.ú. Tuřany ve výši 480 Kč/m² byl realizován společností Brněnské komunikace a.s., tedy mimo Majetkový odbor Magistrátu města Brna.

Cenový návrh MO MMB k upravenému návrhu směny ze dne 15.2.2024

Pro přehlednost je cenový návrh zpracován v níže uvedené tabulce:

Návrh SMB						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
	1756	Tuřany	4099/1	3035	2 070	6 282 450
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	chata, skleník, studna, porosty	-	-	320 053
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	497,5	2 070	1 029 825
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722,5	260	447 850
Celkem						8 160 178
SMB	10001	Holásky	2271 - část	660	6 000	3 960 000
SMB	10001	Holásky	služebnost stezky a cesty na části p.č. 2293			10 000
Celkem						3 970 000
Rozdíl						4 190 178

Kupní cena stanovená Majetkovým odborem ve výši 8 160 178 Kč byla stanovena s ohledem na již realizované výkupy a přeprůdeje pozemků určených pro stavbu „Komunikačního obchvatu Tuřan“ (kupní cena pro trvalý zábor ve výši 2 070 Kč/m², pro zemědělské využití ve výši 260 Kč/m² a pod stavbou rekreační chaty ve výši 3 200 Kč/m²).

Níže uvádíme realizované výkupy v k.ú. Tuřany, které již proběhly v rámci majetkoprávní přípravy stavby „Komunikačního obchvatu Tuřan“:

Rok	Převodce	Pozemek	Výměra (m ²)	Cena výkupu (Kč/m ²)	Přeprůdej JMK v letech 2021 a 2022 (Kč/m ²)
2020		obchvat	7 006	2 070	2070
		zemědělský	5 054	260	-
2020		obchvat	7 601	2 060	2 000

2024		obchvat	464	2020	-
------	--	---------	-----	-------------	---

Navržená cena ve výši **320 053 Kč** za dřevěnou chatu, skleník, studnu a porosty vychází ze znaleckého posudku č. 2004/2021 ze dne 23. 12. 2021 vyhotoveném panem znalcem [redacted]. Cena byla stanovena jako cena zjištěná.

Znalecký posudek č. 2004/2021 od [redacted] ze dne 23. 12. 2021			
Stavby:	Chata ev. č. 186: oceněno dle §36 oceňovací vyhlášky	85 569 Kč	201 016 Kč
	Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	54 196 Kč	
	Studna	61 250 Kč	
Ovocné a okrasné porosty: oceněno dle §47 oceňovací vyhlášky		119 037 Kč	119 037 Kč
Celkem			320 053 Kč

Návrh ocenění věcného břemene – služebnost cesty a stezky na části pozemku p.č. 2293 v k.ú. Holásky

S ohledem na charakter věcného břemene nelze roční užitek oprávněného přesně zjistit. V takovém případě se cena věcného břemene určí dle § 39a, odst. 4, oceňovací vyhlášky:

Ocenění VB paušální částkou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Ocenění věcného břemene

10 000 Kč

Úplné vyjádření MO MMB k cenovému návrhu [redacted] je v příloze materiálu. Pro informaci jsou zde uvedeny rovněž realizované prodeje orných půd v plochách pro dopravu, které proběhly v dané lokalitě a které byly uskutečněny v rámci přípravy stavby komunikace.

Jak z výše uvedeného vyplývá, nedošlo v uvedeném návrhu směny k dohodě o výši kupní ceny předmětných nemovitostí, a to z důvodu že

- Dle návrhu [redacted] činí **doplatek ve směně 8.670.450,-Kč** v jeho prospěch.
- Dle návrhu MO MMB činí **doplatek ve směně 4.190.178,-Kč** ve prospěch [redacted].

Návrh směny [redacted] ze dne 15.2. 2024 byl předložen na 25. zasedání Komise majetkové RMB, konané dne 21.3. 2024, pod bodem č. 25/40.

Bylo navrhováno nechat zpracovat aktuální znalecké posudky na cenu obvyklou a cenu zjištěnou na nemovitosti navržené [redacted] do směny a současně znalecký posudek na pozemky [redacted] v k.ú. Tuřany na cenu obvyklou ve smyslu liniového zákona č. 416/2009 Sb., v platném znění, pro stanovení finančního limitu ve smyslu Rámcové dohody pro úplatný převod pozemků v k.ú. Tuřany do vlastnictví Jihomoravského kraje.

Na zasedání komise vystoupil [redacted] jeho advokátka a starosta MČ – Tuřany pan Vondra.

Členové Komise majetkové RMB doporučili návrh na stažení materiálu z důvodu pokusit se dořešit danou situaci.

Hlasování: 9 - pro, 0- proti, 1 - se zdržel

Hlasování o stažení materiálu bylo přijato.

Mgr. Haluza	Josef	Mgr. Trčálek	Antonín	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Hýšek Ph.D.	Ondřej	Mgr. Ivíčková	Jitka	JUDr. Marek	Michal	Ing. Vašina	Roman	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Vískot	Mgr. Štápal	Marek
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluvena	Zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

Vzhledem ke skutečnosti, že [redacted] trvá na projednání svého návrhu ze dne 15.2. 2024 na zasedání Zastupitelstva města Brna, předkládá MO MMB na schůzi RMB návrh s uvedeným návrhem nesouhlasit, neboť nedošlo ke shodě v cenovém návrhu [redacted] a MO MMB, kdy rozdíl v cenových návrzích činí částku 4.480.272,-Kč.

Závěrem MO MMB uvádí, že proběhlo jednání mezi zástupci statutárního města Brna a Jihomoravského kraje, na kterém bylo dohodnuto, že obchodní společnost Brněnské komunikace, a.s., nechá zpracovat nové aktuální znalecké posudky na pozemky potřebné pro „Komunikační obchvat Tuřan“ [redacted]

Všechny informace na jednání byly sděleny pouze ústně a z jednání nebyl vyhotoven žádný záznam. Písemná dohoda mezi statutárním městem Brnem a Jihomoravským krajem nebyla zatím uzavřena.

Materiál byl předložen na schůzi RMB konanou dne 13.5. 2024.

Historie

Nabytí pozemků p.č. 4099/1, 4099/2, 4145 k.ú. Tuřany z vlastnictví [redacted] schválilo ZMB v r. 2018 za kupní cenu 6.944.000,-Kč. Kupní smlouva nebyla z důvodu na straně [redacted] uzavřena.

Předchozí projednání v letech 2011-2015

Návrh [redacted] na směnu pozemků v menším rozsahu, než projednalo ZMB v r. 2018, byl projednán v orgánech města v letech 2011 až 2013, kdy RMB na R6/104. schůzi, konané dne 23.5. 2013, se záměrem směny nesouhlasila a dále byl rovněž v menším rozsahu projednán v orgánech města v r. 2015, kdy RMB na R7/044. schůzi, konané dne 24.11. 2015 souhlasila s odložením projednání návrhu [redacted] do doby uzavření nové Rámcové dohody o spolupráci při přípravě a realizaci obchvatu Tuřan mezi městem a Jihomoravským krajem.

Stanoviska příslušných orgánů:

(Jedná se o stanoviska k původnímu návrhu na směnu částí pozemků p.č. 2271 k.ú. Holásky za pozemek p.č. 4145 k.ú. Tuřany. Po rozšíření návrhu směny o pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany, nebyla stanoviska doplňována, neboť tyto pozemky je třeba pro stavbu vykoupit.)

OÚPR MMB - OÚPR MMB obdržel doplněnou žádost o vyjádření ke směně části pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky, který je ve vlastnictví statutárního města Brna, za pozemek p.č. 4145 v k.ú. Tuřany, který je ve vlastnictví [redacted]

Upřesnění žádosti spočívá v tom, že [redacted] již nežádá směnu celého pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky, nýbrž pouze jeho část (příp. části), která je dle platné a účinné územně plánovací dokumentace součástí plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha bydlení čistého (BC). K tomu OÚPR MMB sděluje, že případná budoucí výstavba na těchto částech pozemku bude muset odpovídat nejen regulativům vyplývajícím z ÚPmB, ale i z podrobnější územně plánovací dokumentace, kterou je Regulační plán V Alejí, k.ú. Holásky. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území.

Pozemek p.č. 4145 v k.ú. Tuřany, nabízený ke směně, je z hlediska ÚPmB zčásti součástí stavební a návrhové plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem tělesa dopravních staveb, rezervy pro dopravu (DTA) a zčásti součástí nestavební – volné stabilizované plochy zemědělského půdního fondu.

Závěr: OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky ke směně části pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky, která je dle územně plánovací dokumentace součástí plochy bydlení, za pozemek p.č. 4145 v k.ú. Tuřany.

Dle připravovaného ÚPmB – Návrhu pro společné jednání

- pozemky p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú. Tuřany jsou z převážné části situovány v ploše koridoru, pozemek p.č. 4099/1 je z malé části situován v ploše změn v krajině, zeleň všeobecná ZU;
- pozemek p.č. 4145 k.ú. Tuřany je částečně situován v ploše koridoru, z větší části v ploše stabilizované zemědělské všeobecné AU;
- pozemek p.č. 2271 k.ú. Holásky je situován v zastavitelné ploše, s názvem plochy bydlení všeobecné (BU), struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Předchozí vyjádření

Pozemek ve vlastnictví žadatele p.č. 4145 v k.ú. Tuřany, nabízený ke směně, je z hlediska ÚPmB zčásti součástí stavební a návrhové plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem tělesa dopravních staveb, rezervy pro dopravu (DTA) a zčásti součástí nestavební – volné stabilizované plochy zemědělského půdního fondu.

Pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2271 v k.ú. Holásky, požadovaný ke směně, je z hlediska ÚPmB zčásti součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem bydlení čistého (BC) a z části je součástí plochy komunikací a prostranství místního významu. Takto vymezené plochy jsou dle regulativů ÚPmB určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města, přičemž jsou zpravidla veřejně přístupné a slouží veřejným účelům. Z tohoto důvodu je žádoucí, aby takto vymezené pozemky zůstaly ve vlastnictví statutárního města Brna.

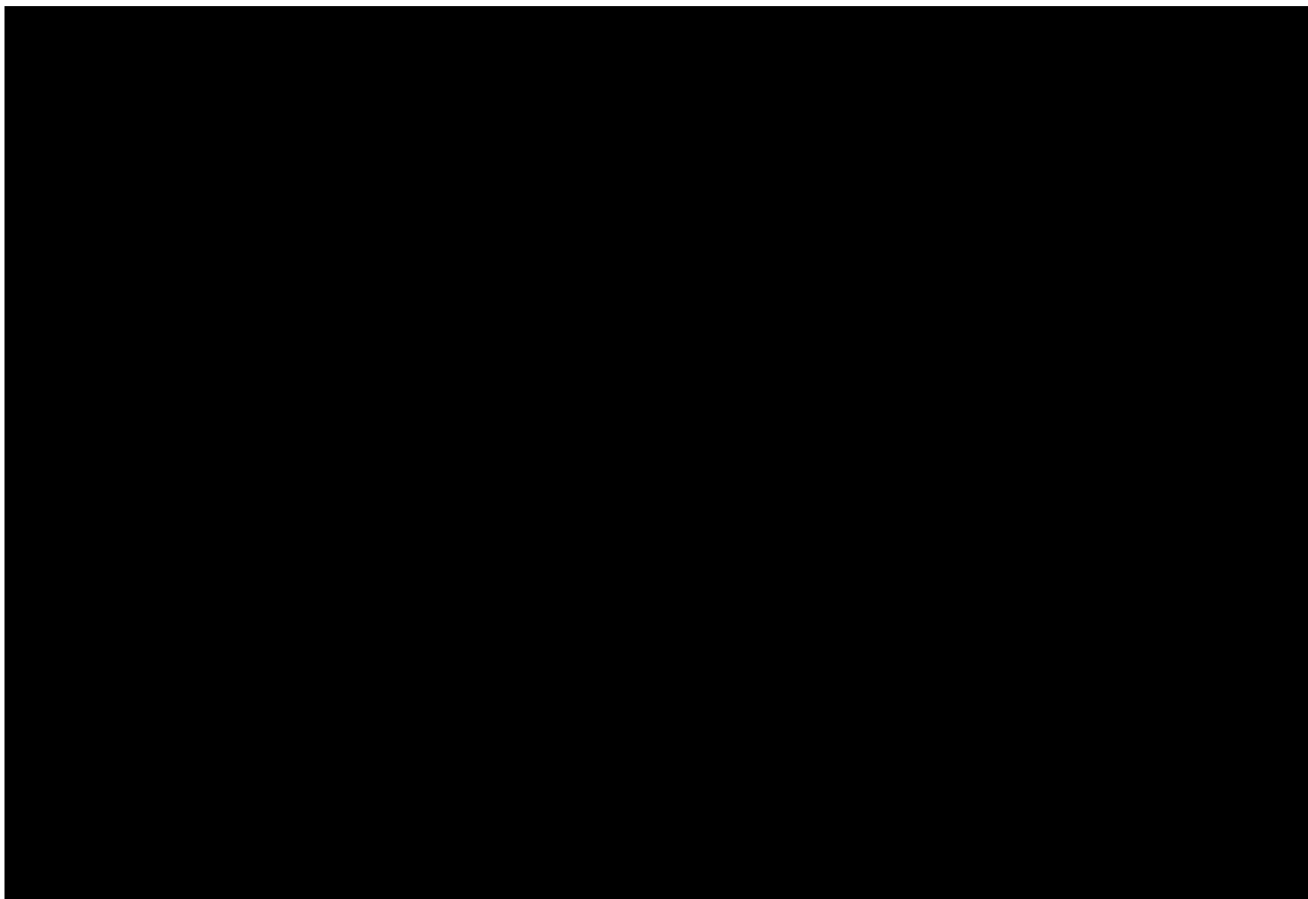
Závěr: OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska nedoporučuje směnu pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky za pozemek p.č. 4145 v k.ú. Tuřany.

MČ Brno - Tuřany – ZMČ **souhlasí** se směnou pozemku p.č. 2271 v k.ú. Holásky ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p.č. 4145 v k.ú. Tuřany ve vlastnictví pana [REDACTED] a **nesouhlasí** se zřízením věcného břemene chůze a jízdy k pozemkům p.č. 2269 a p.č. 2293 v k.ú. Holásky.

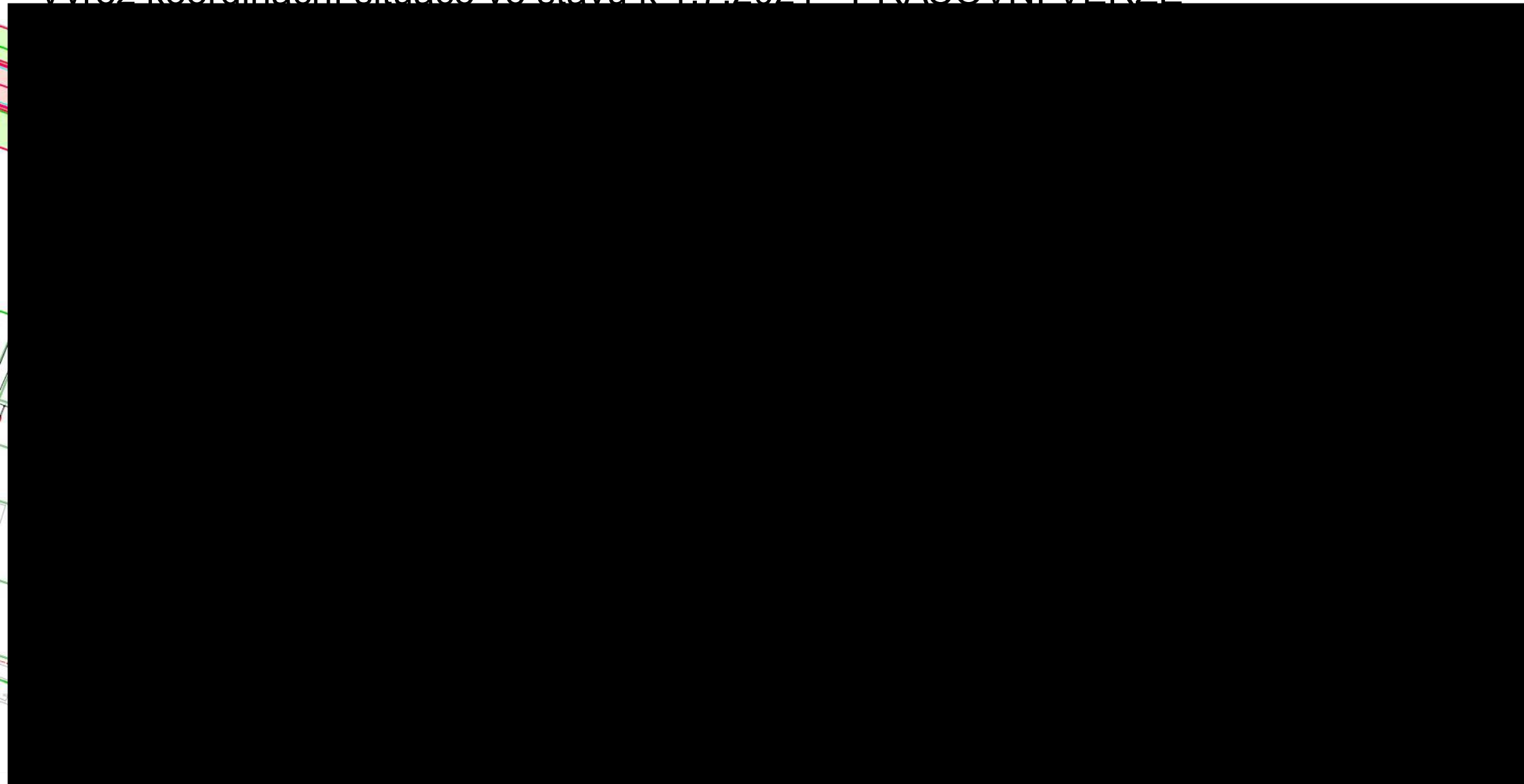


pozemky LV





Výřez koordinační situace ve stavu k 1.7.2021 - PRACOVNÍ VERZE





50 m

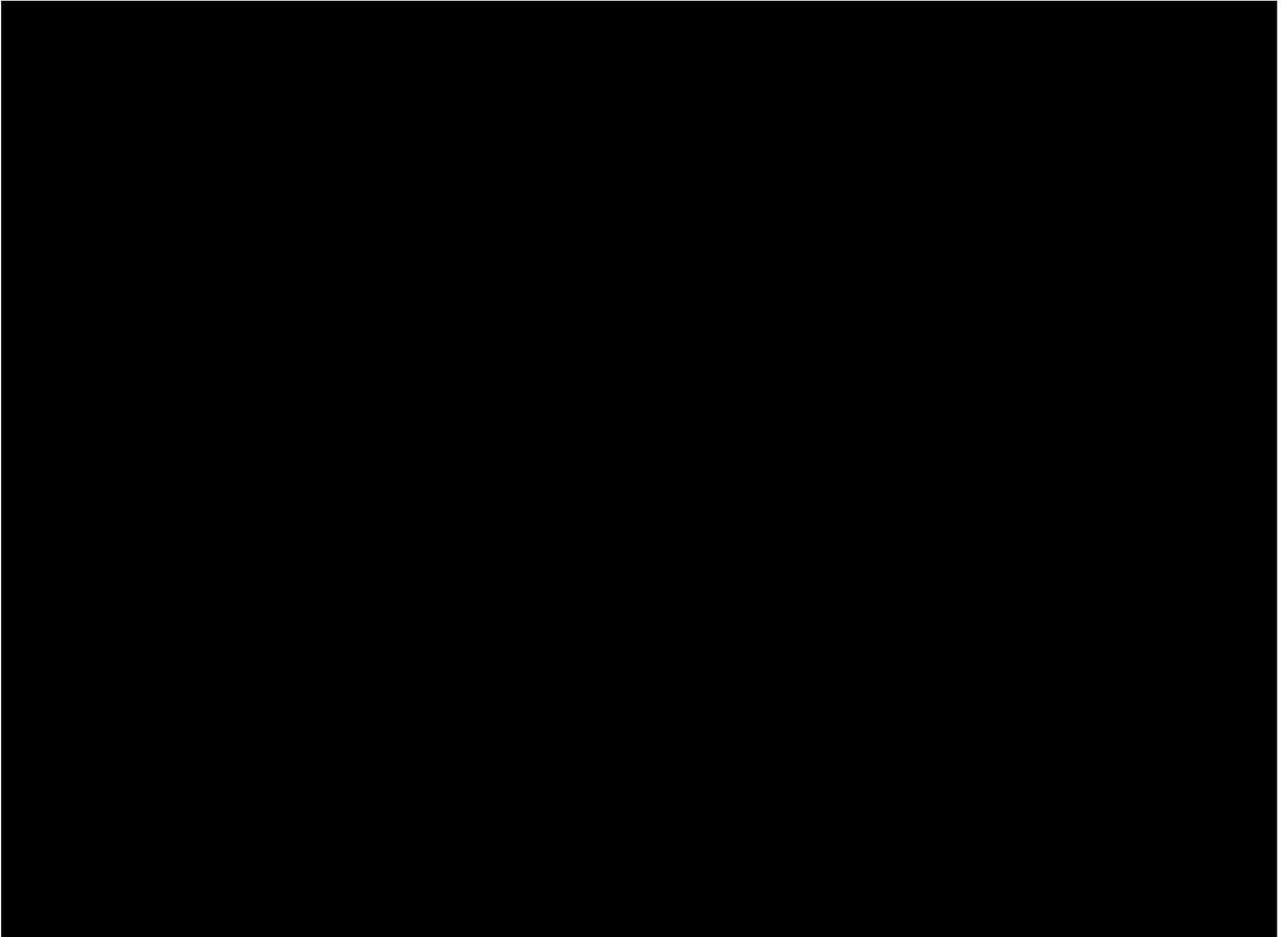
1 : 1 887

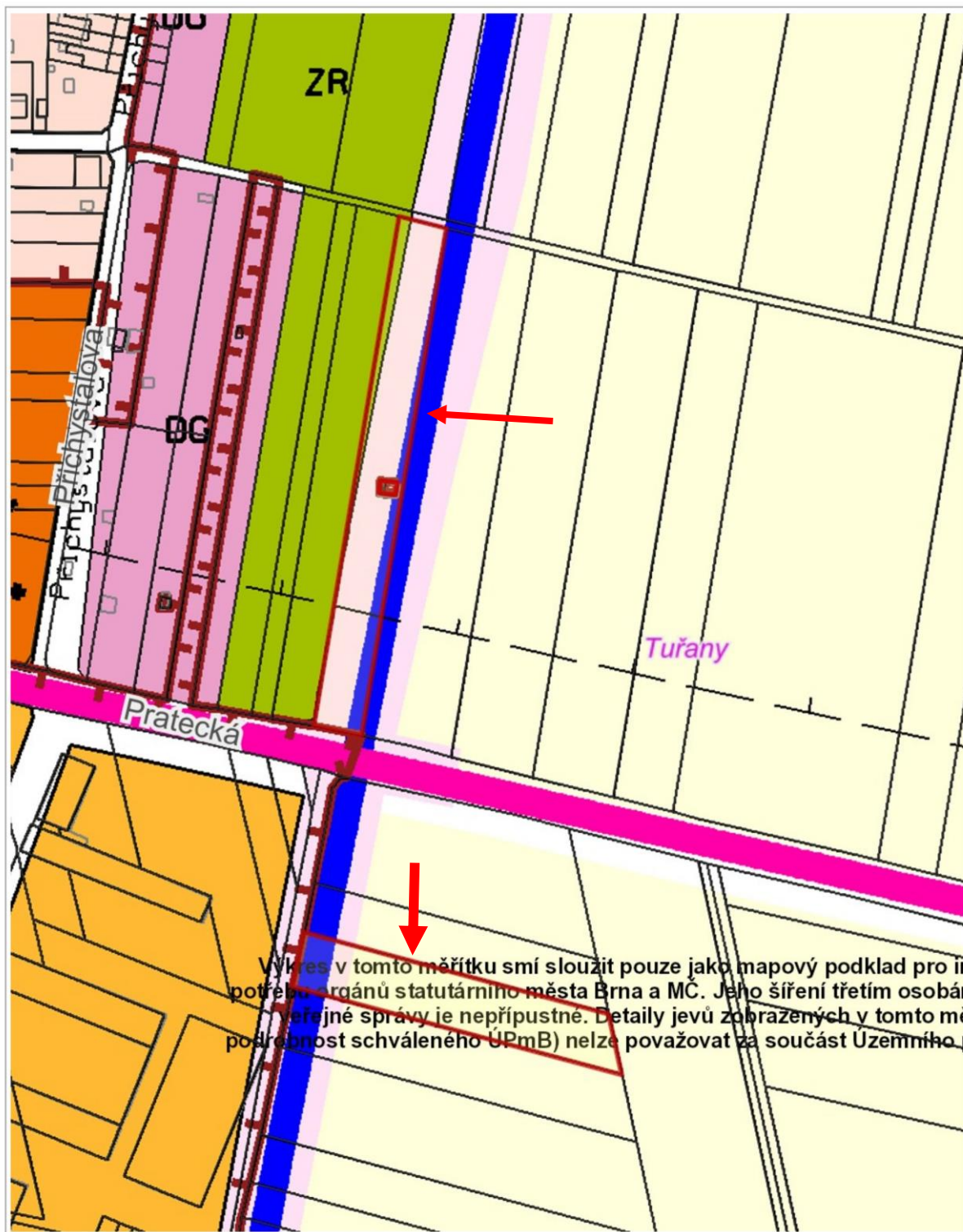
pozemek p.č. 4145 k.ú. Tuřany



Pohled z polní cesty situované podél východní strany oplocení bývalého areálu AGRO-Tuřany





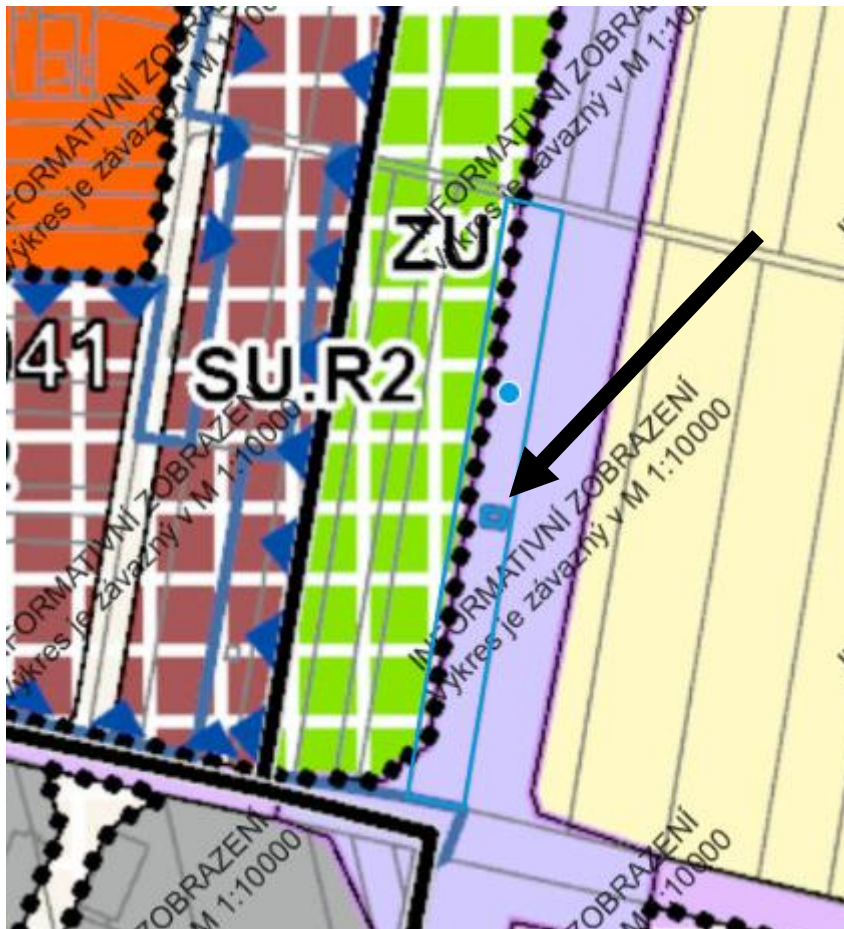


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám a veřejné správě je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu.

50 m

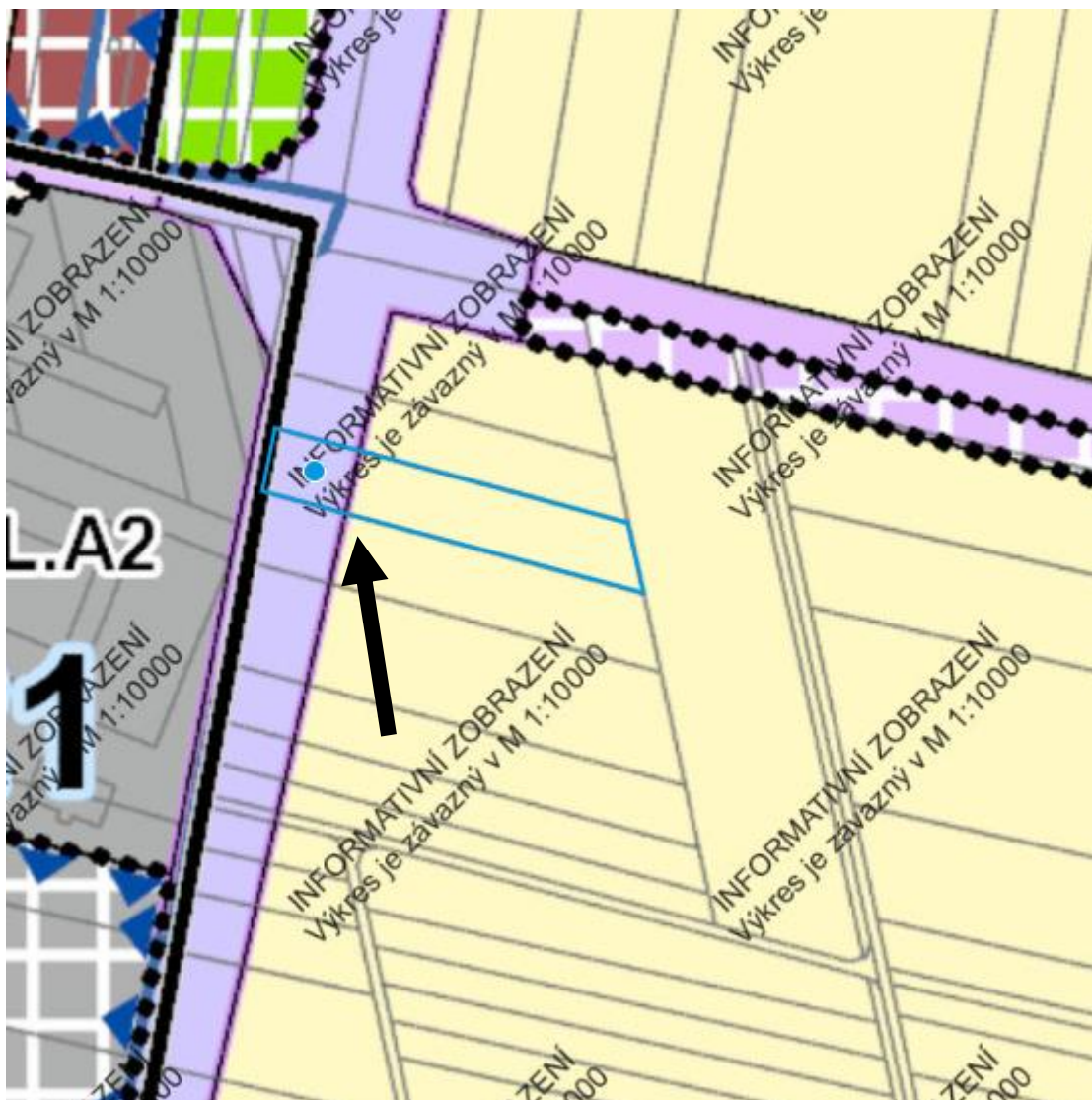
1 : 1 887

**Připravovaný ÚPmB -Návrh pro společné jednání - p.č. 4099/1, 4099/2 k.ú.
Tuřany**

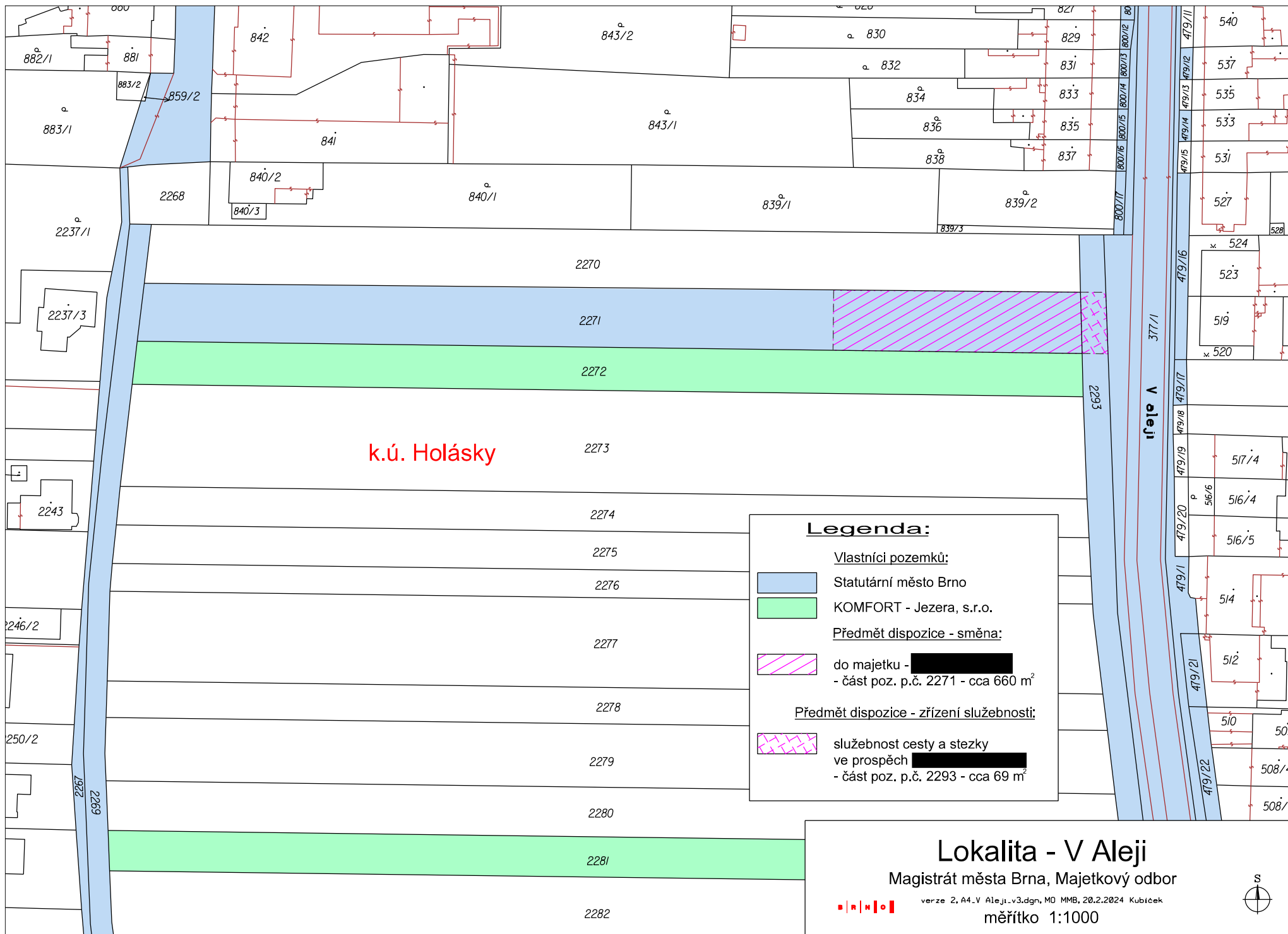


Pozemky jsou z převážné části situovány v ploše koridoru, pozemek p.č. 4099/1 je z malé části situován v ploše změn v krajině, zeleň všeobecná ZU

Připravovaný ÚPmB - Návrh pro společné jednání - p.č. 4145 k.ú. Tuřany



Pozemek je částečně situován v ploše koridoru, z větší části v ploše stabilizované zemědělské všeobecné AU



k.ú. Holásky

Legenda:

Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  KOMFORT - Jezera, s.r.o.

Předmět dispozice - směna:

-  do majetku - [redacted]
- část poz. p.č. 2271 - cca 660 m²

Předmět dispozice - zřízení služebnosti:

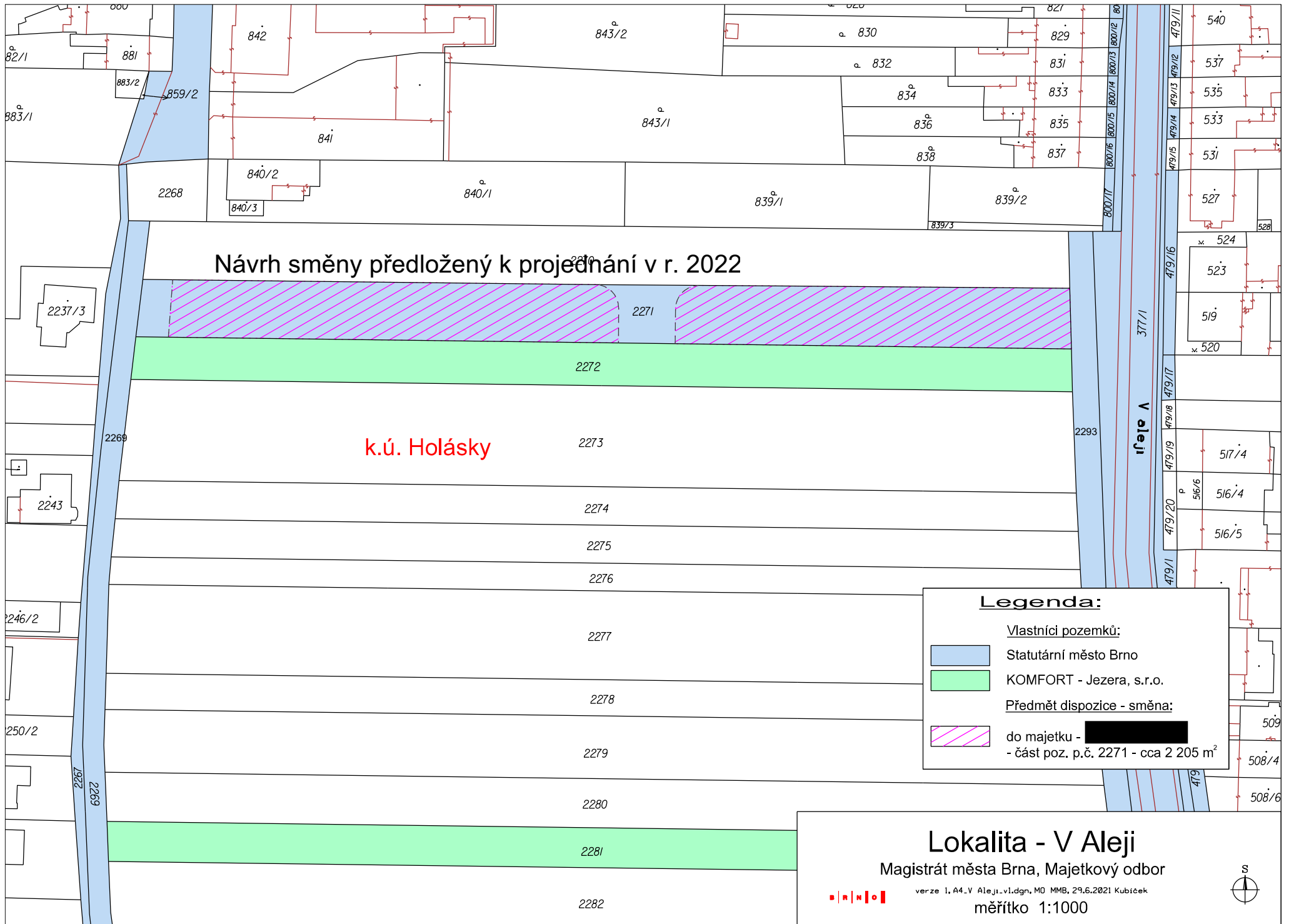
-  služebnost cesty a stezky
ve prospěch [redacted]
- část poz. p.č. 2293 - cca 69 m²

Lokalita - V Aleji
 Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 2_A4_V_Aleji_v3.dgn, MO MMB, 20.2.2024 Kubiček

měřítko 1:1000





Návrh směny předložený k projednání v r. 2022

k.ú. Holásky

Legenda:

- Vlastníci pozemků:**
- Statutární město Brno
 - KOMFORT - Jezera, s.r.o.
- Předmět dispozice - směna:**
- do majetku - [redacted]
- část poz. p.č. 2271 - cca 2 205 m²

Lokalita - V Aleji

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1, A4_V Aleji_v1.dgn, MO MMB, 29.6.2021 Kubiček

měřítko 1:1000





1 : 1 887

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

pozemek p.č. 2271 k.ú. Holásky



Pohled z ul. V Aleji



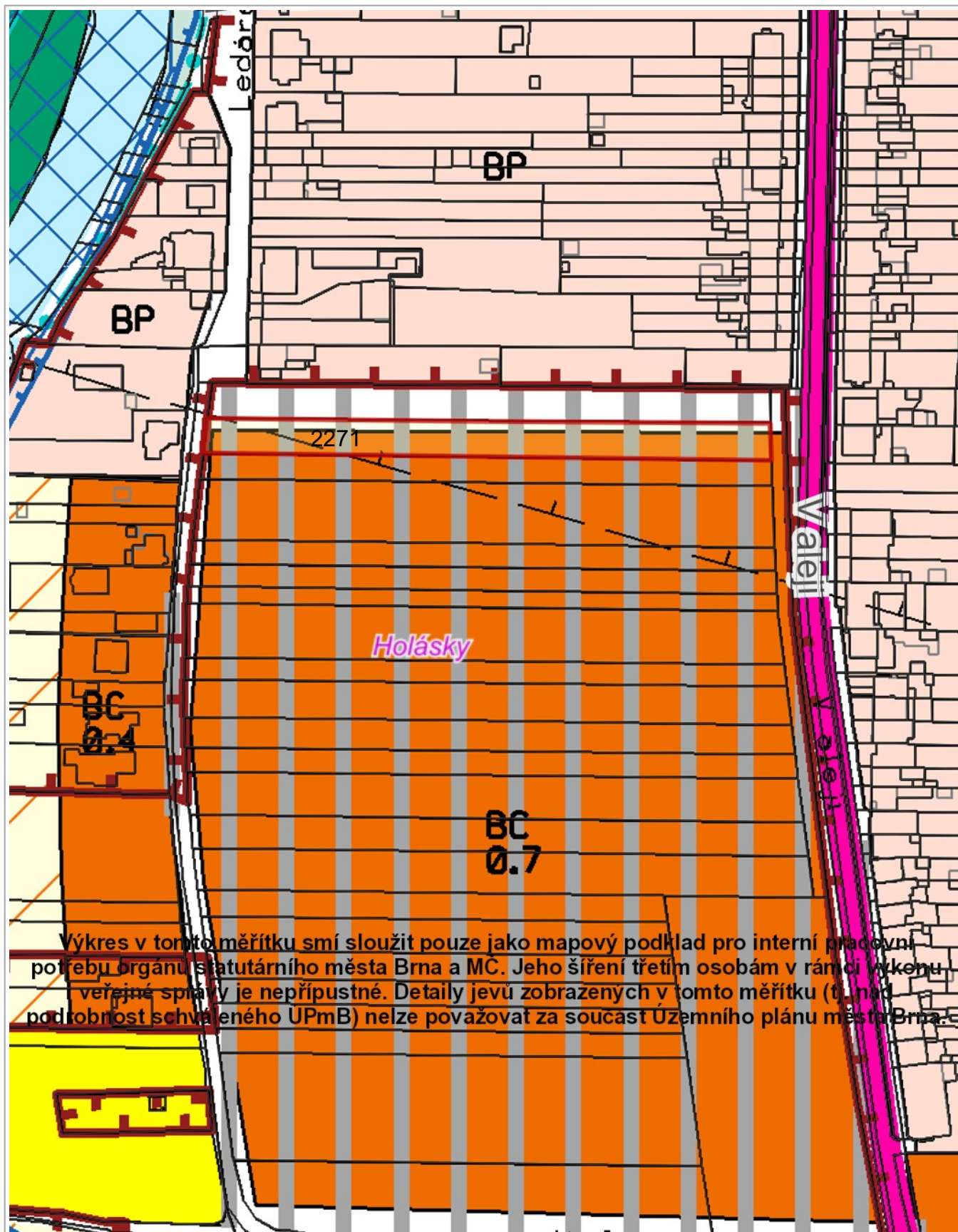
Pohled z ul. Výmlatiště

Územní plán města Brna



17. 6. 2021

p.č. 2271 k.ú. Holásky



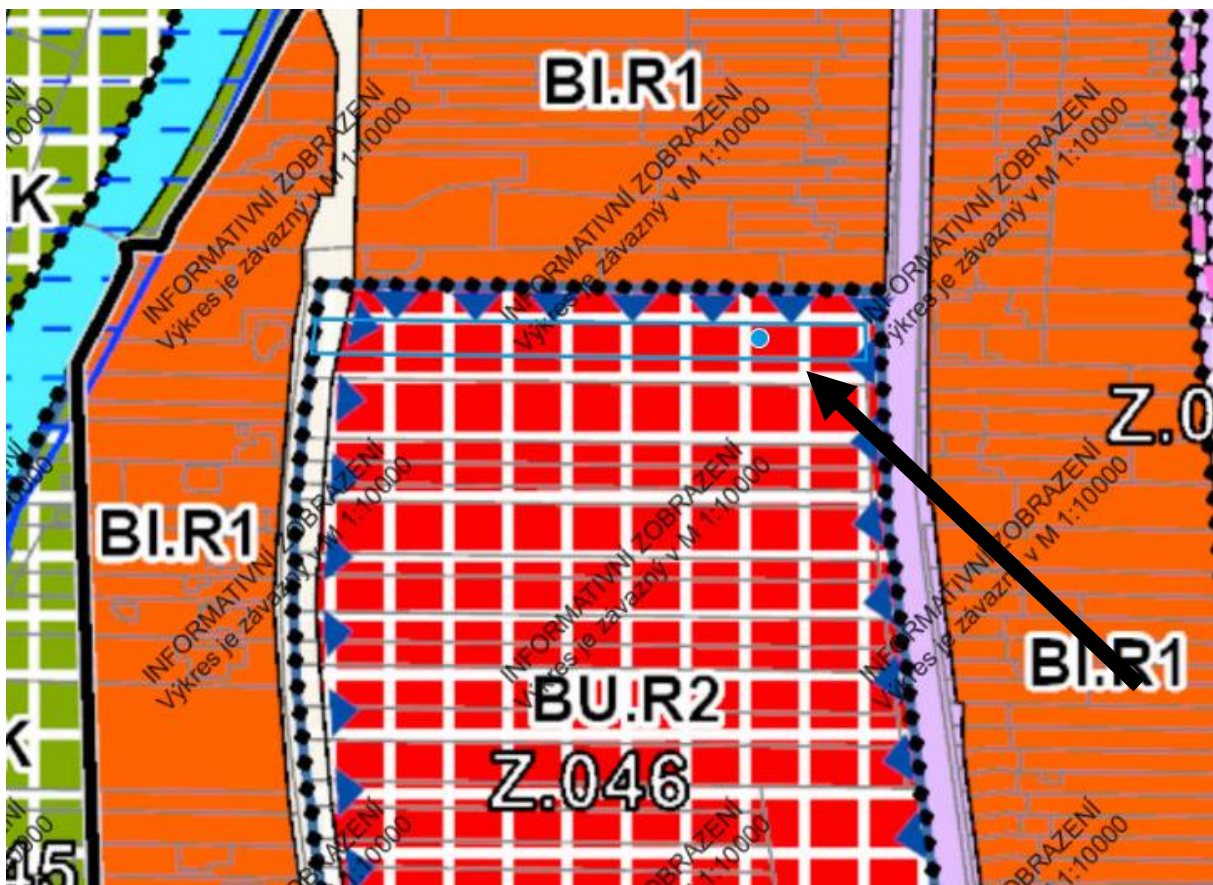
Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MC. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 879

ÚPmB úplné znění k 20.05.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Připravovaný ÚPmB - Návrh pro společné jednání p.č. 2271 k.ú. Holásky



Informace k
vybranému bodu v
mapě

Stav plochy zastavitelné

Kód plochy s
rozdílným
způsobem využití
(RZV)

BU

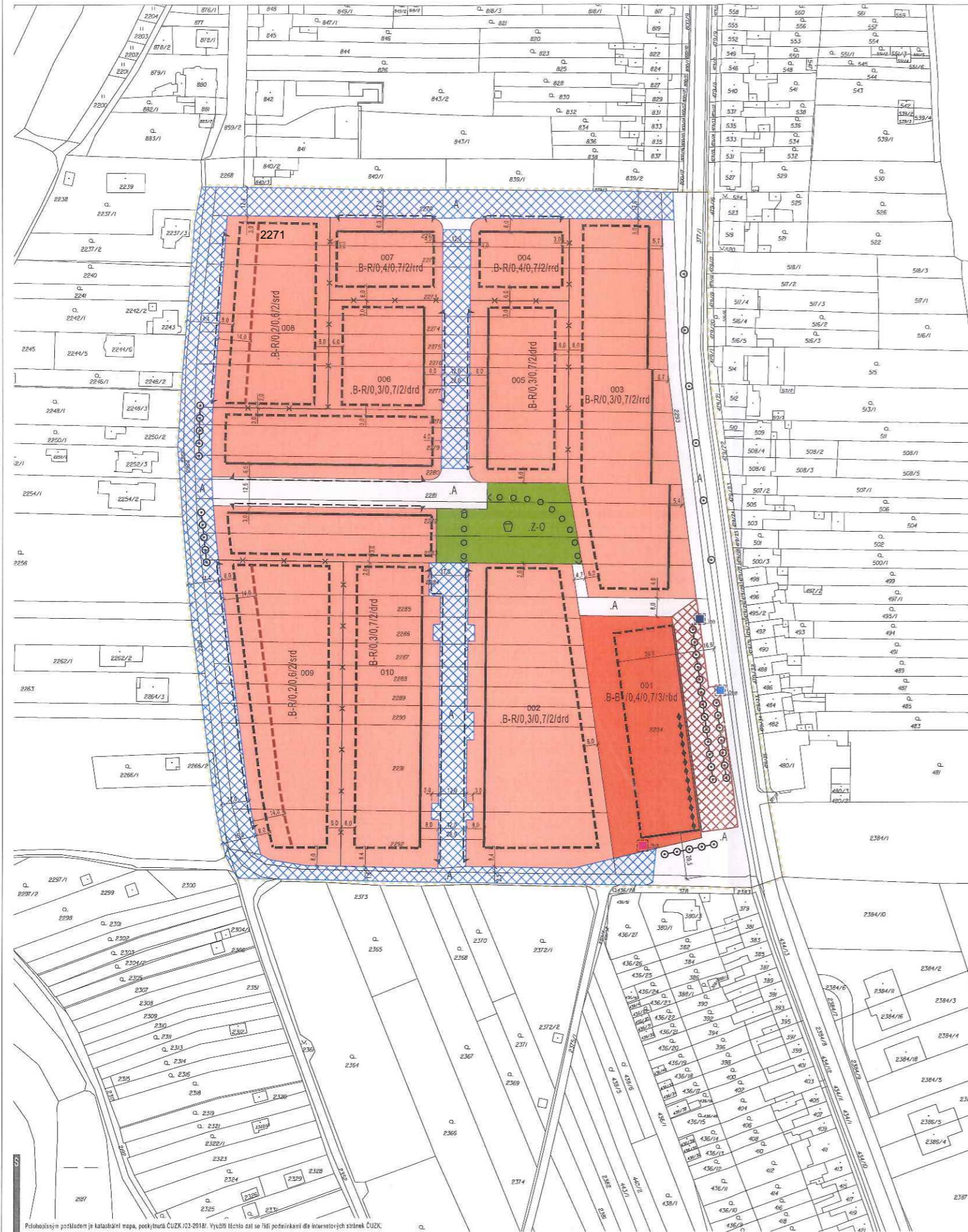
Název RZV Bydlení všeobecné

Struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní

Výšková úroveň
zástavby 3-10 m

Specifikace
způsobu využití -

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



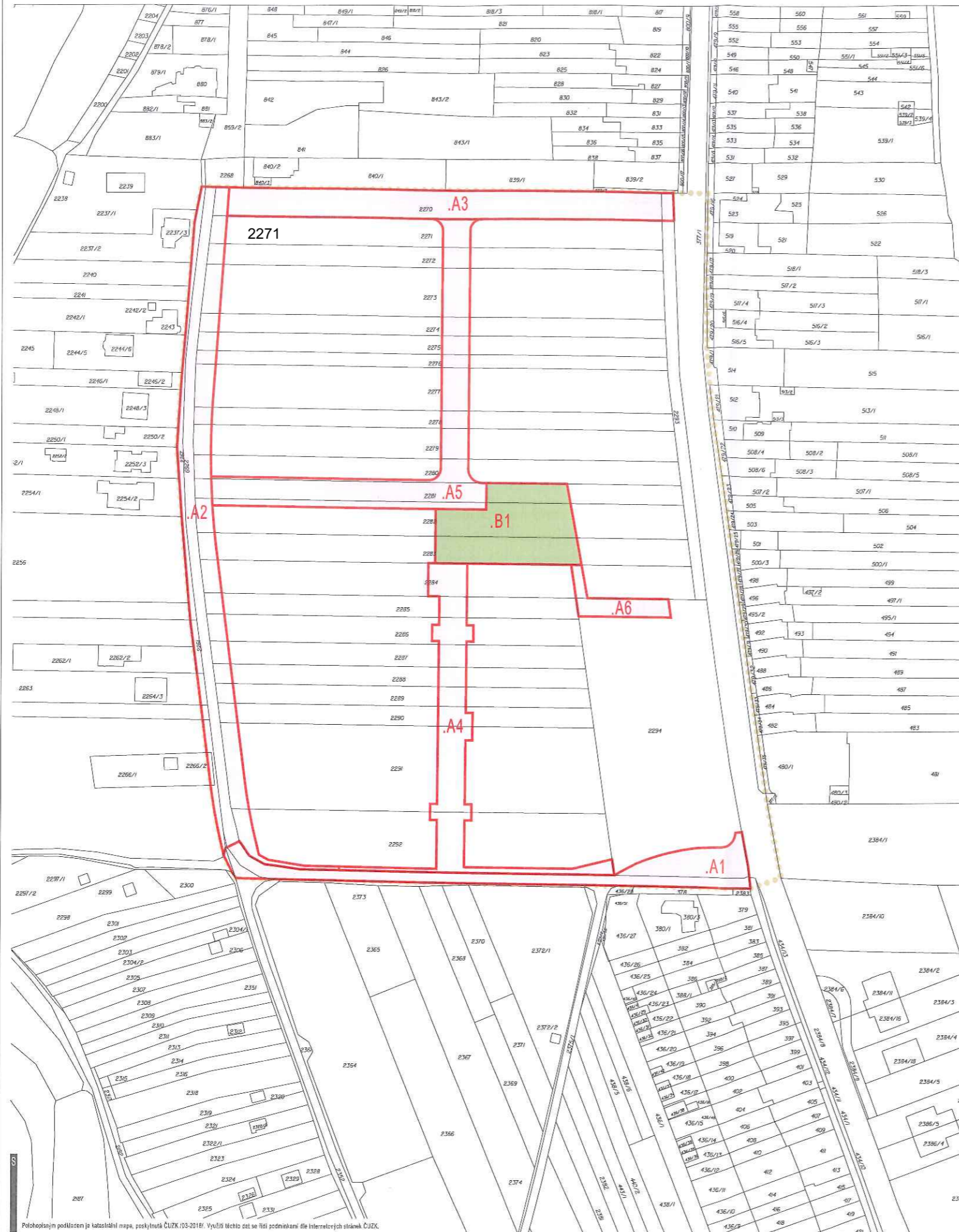
LEGENDA

FUNKČNÍ REGULACE - PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	
stav návrh	
B-S	pozemky bydlení v bytových domech
B-R	pozemky bydlení v rodinných domech
Využití pozemků bydlení v bytových domech (B-B) a rodinných domech (B-R) je podmíněno zpracováním hlukové studie ve fázi umístění stavby	
A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
Z-O	pozemky městské zeleně zeleň pobytová
PROSTOROVÁ REGULACE - PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVĚB	
stavbění čára	
stavbění hranice	
mezní stavbění hranice	
obchodní parter	
městské veřejné prostranství	
oblast průlehu	
úsek vjezdu	
trasa pěšího průchodu pozemky	
stromořadí	
dětské hřiště	
nadzemní hydrant	
transformovna distribuční	
stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu	
B-R/0,4/0,7/2/drd	regulační kód pozemků
	typ zástavby
	výška hlavní stavby
	míra zastavění pozemku pro všechny stavby
	míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu
	kód funkční regulace využití pozemku
	typ zástavby
srđ	samostatně stojící rodinné domy
drđ	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
rrđ	rodinné domy v řadové zástavbě
rbđ	bytové domy v řadové zástavbě
001	identifikátor pozemku
8,0 / 12,0	kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací
HRANICE	
	rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace
	hranice řešené plochy

Regulační plán - V Aleji, k.ú. Holásky

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky		BRNO	
Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna			
Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech		ateliér ERA sdružení architektů Fixel a Pech	
Spolupráce: Ing. Vítězslava Machovcová, Ing. Vlastimila Nepevná Ing. Jiří Malula		DATUM: 02/2020	
HLAVNÍ VÝKRES		ÚPD: RP	
Měřítko: 1:1 000		Měřítko: 1:1 000	

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky



LEGENDA

	VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
	POZEMKY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle §170 stavebního zákona)
	pozemky pro stavby dopravní a technické infrastruktury
	VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
	POZEMKY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA (dle §101 stavebního zákona)
	pozemky veřejných prostranství - městská zeleň
	hranice vymezení VPS
.A1	kód staveb VPS
	HRANICE
	hranice řešené plochy

Mapové údaje - dala katastrální mapy k 03/2018


Polohoplošný podkladem je katastrální mapa, poskytnutá ČÚZK 103-2018. Vytvořeno dle dat se řídí podmiňkami dle Interakčních stránek ČÚZK.

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky		BRNO	
Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna		Číslo projektu a číslo: 411891728	
2	Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	atelier ERA urbanismus a architektura sdružení architektů Fixel a Pech	
	Spolupráce:	DATUM: 02/2020	
Číslo výkresu:	VÝKRES VPS, VPO	ÚPD: RP	
Číslo zrc:	1:1 000	Měřítko: 1:1 000	



L E G E N D A

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  stávající objekty | 1 veřejné prostranství |
|  navrhované objekty | 2 bytový dům s integrovaným vybavením |
|  vzrostlá zeleň | 3 parcík nové obytné skupiny |
|  hranice řešené plochy | 4 dětská hřiště |

REGULAČNÍ PLÁN - V Aleji, k.ú. Holásky		B R N O	
Město Brno Statutární město Brno Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna		Číslo směrnice a číslo 411/2019/20	
0.4	Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech	 atelier ERA sdružení architektů Fixel a Pech	
	Spolupráce: Ing. Jiří Meluša		
VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ		DATUM: 02/2020	ÚPD: RP
		Měřítko: 1:1 000	

Podrobný podkladem je katastrální mapa, poskytnutá ČÚZK 103-20181. Využití účelo dle se dle podmínek dle internetových stránek ČÚZK.

1/5 07517014000



Magistrát města Brna
Majetkový odbor – paní Mgr.
Malinovského nám. 624/3
601 67 BRNO

Statutární město Brno
Doručeno: 20.02.2024
MMB/0087155/2024
listy: 1 přílohy:
druh: 11/ev:



mmb1es8f0e4bd7

Datum: 15. 2. 2024

Návrh majetkového vypořádání pozemků za účelem realizace obchvatu Tuřan

Dobrý den,

Po několikaletých snahách o nalezení shody na majetkovém vypořádání mezi mojí osobou na straně jedné a Statutárním městem Brnem a straně druhé, kdy v mém vlastnictví jsou pozemky nutné pro realizaci obchvatu Tuřan a na základě memoranda mezi JMK a SMB je SMB pověřeno majetkovou přípravou, si Vám dovoluji zaslat návrh na majetkové vypořádání.

V mém vlastnictví jsou pozemky p. č. 4099/1, 4099/2 a 4145 vše v k. ú. Tuřany. Rád bych Vám tyto pozemky prodal a odkoupil od Vás část pozemku p. č. 2271 v k. ú. Holásky, který je ve vlastnictví SMB jedná se tedy o vzájemný nákup a prodej.

Ikdyž neustále dochází k nárůstu cen pozemků a nesouhlasím s cenami mých pozemků uvedených ve Vašem posudku vyhotoveným panem [redacted] č. 2005/2021 ze dne 23.12.2021, jsem ochoten souhlasit za předpokladu, že SMB bude taktéž respektovat tento posudek a cenu za další majetek vyčíslený dle odborného posouzení panem [redacted]

Pozemky v mém vlastnictví:

Pozemek p. č. 4145 stavební část – 498 m2 x cena 3 200,-/m2 = 1 593 600,-
Orná půda - 1 722 m2 x cena 425,-/m2 = 731 850,-

Pozemek p. č. 4099/1 stavební část – 3 035m2 x cena 3 200,-/m2 = 9 712 000,-
4099/2 stavební část - 25 m2 x cena 3 200,-/m2 = 80 000,-

Oplocení, nemovitosti, porosty, studna.....513 000,-

Celkem: 12 630 450,-

Část pozemku ve vlastnictví SMB:

Pozemek p. č. 2271 stavební část – 660 m2 x cena 6 000,-/m2 = 3 960 000,-

Tzn.: 12 630 450 – 3 960 000 = 8 670 450,-

SMB nabyde pozemky p. č. 4145, 4099/1, 4099/2 včetně všech staveb a nemovitého majetku a doplatí mi částku **8 670 450,-**

Já nabudu část pozemku p. č. 2271 v k. ú. Holásky o výměře 660 m2 viz. Příloha a částku od Vás **8 670 450,-**.

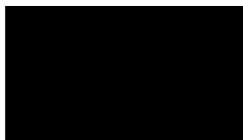
Tyto ceny již dnes nejsou vzhledem k HB indexům aktuální a i s vědomím, že SMB vykupuje ornou půdu v k. ú. Tuřany za 480,-/m2 si dovoluji tento návrh nabídnout, aby již došlo k dohodě obou stran. Pakliže bude tato má nabídka akceptována a dojde k vzájemnému **nákupu a prodeji**, Nebudu již v budoucnu požadovat aktualizaci (navýšení ceny) dle aktuální situace na trhu, ani násobky cen pozemků dle zákona 416.

Další variantou je odsun obchvatu dále od Tuřan směrem na Dvorská – viz. Příloha. Takto posunutý obchvat bude lépe odpovídat potřebám občanů Tuřan (lepší hlukové parametry i smog a prach z automobilové dopravy) a vznikne prostor pro rozšíření zástavby a vytvoření pruhu pro vegetaci.

Vážená paní Mgr. Wagnerová. Věřím, že na naší společné schůzce pochopíte mé důvody a tuto nabídku na vypořádání akceptujete. Samozřejmě bych souhlasil i s variantou posunu obchvatu a změnou územního plánu vytvoření z mých pozemků pozemky stavební.

Předem děkuji za Váš čas.

S pozdravem



15.2.2024

Přílohy: Znalecký posudek č 2005/2021 vyhotovený panem [REDACTED] (SMB)
: Odborné posouzení vyhotovené znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI
spol. s r. o.
: Náčrtek orientačního záboru pozemku MMB v k.ú. Holásky p. č. 2271

Vyjádření k návrhu kupních cen pro pozemky v k.ú. Tuřany a k.ú. Holásky
(zpracováno na žádost OPS – JUDr. Rutarová)

Vyjádření ke dni: 29. 2. 2024

Navrhovatel: [REDAKCE]

A) Vyjádření k cenovému návrhu pana [REDAKCE]

Návrh pana [REDAKCE]						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
[REDAKCE]	1756	Tuřany	4099/1	3035	3 200	9 712 000
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	chata, skleník, studna, porosty	-	-	513 000
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	498	3 200	1 593 600
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722	425	731 850
Celkem						12 630 450
SMB	10001	Holásky	2271 - část	660	6 000	3 960 000
Rozdíl						8 670 450

Navržené ceny ve vlastnictví pana [REDAKCE] vycházejí ze znaleckého posudku č. 2005/2021 ze dne 23. 12. 2021 vyhotoveném panem znalcem [REDAKCE]. K těmto cenám jsme se již v minulosti vyjadřovali:

Znalec u stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 3 200 Kč/m² nezahrnul do porovnání realizované prodeje v blízkém okolí, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňované – k nalezení realizované prodeje mezi roky 2019 a 2020 jsou např. v k.ú. Brněnské Ivanovice nebo i v samotném k.ú. Tuřany, kde již proběhly 2 výkupy pro předmětnou stavbu obchvatu. Naopak jsou oceňované pozemky srovnávány pouze s pozemky nacházejícími se více v centru města Brna na ul. Rokytova v Židenicích. V této lokalitě proběhlo v letech 2017-2019 mnoho výkupů SMB kvůli plánované výstavbě VMO a to v cenovém intervalu 1 296 - 3 655 Kč/m². Ve ZP jsou však zahrnuty do databáze pouze prodeje s nejvyššími cenami.

U stanovení jednotkové kupní ceny ve výši 425 Kč/m² opět do porovnání nezahrnul realizované prodeje v k.ú. Tuřany, které mají stejné využití dle ÚP jako oceňovaný, ačkoliv se několik takových realizovaných prodejů v k.ú. Tuřany uskutečnilo, a to v intervalu 200 – 260 Kč/m².

Navržená cena ve výši 513 000 Kč za dřevěnou chatu, skleník, studnu a porosty vychází z Odborného posouzení vyhotoveným znalečkou kanceláří ZNALCI A ODHADCI. Cena byla stanovena jako věčná hodnota.

Odborné posouzení: ZNALCI A ODHADCI ze dne 22. 4. 2022			
Stavby:	Chata ev. č. 186: oceněno dle §14 oceňovací vyhlášky	130 000 Kč	263 200 Kč
	Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	67 000 Kč	
	Studna	66 200 Kč	
Trvalé porosty: oceněno dle Přílohy č. 36 oceňovací vyhlášky		250 000 Kč	250 000 Kč
Celkem			513 000 Kč

V žádosti pana [REDAKCE] zmiňovaný výkup pozemku p.č. 3622 v k.ú. Tuřany ve výši 480 Kč/m² byl realizován společností Brněnské komunikace a.s., tedy mimo Majetkový odbor Magistrátu města Brna.

B) Cenový návrh SMB ze dne 1. 12. 2023

Návrh SMB						
Vlastník	LV	k.ú.	p.č.	výměra m ²	obvyklá cena Kč/m ²	cena celkem Kč
[redacted]	1756	Tuřany	4099/1	3035	2 070	6 282 450
	1756	Tuřany	4099/2	25	3 200	80 000
	1756	Tuřany	chata, skleník, studna, porosty	-	-	320 053
	1756	Tuřany	4145 - trvalý zábor	497,5	2 070	1 029 825
	1756	Tuřany	4145 - zemědělský	1722,5	260	447 850
Celkem						8 160 178
SMB	10001	Holásky	2271 - část	660	6 000	3 960 000
SMB	10001	Holásky	služebnost stezky a cesty na části p.č. 2293			10 000
Celkem						3 970 000
Rozdíl						4 190 178

Kupní cena stanovená Majetkovým odborem ve výši 8 160 178 Kč byla stanovena s ohledem na již realizované výkupy a přeprdeje pozemků určených pro stavbu „Komunikačního obchvatu Tuřan“ (kupní cena pro trvalý zábor ve výši 2 070 Kč/m², pro zemědělské využití ve výši 260 Kč/m² a pod stavbou rekreační chaty ve výši 3 200 Kč/m²).

Níže uvádíme realizované výkupy v k.ú. Tuřany, které již proběhly v rámci majetkoprávní přípravy stavby „Komunikačního obchvatu Tuřan“:

Rok	Převodce	Pozemek	Výměra (m ²)	Cena výkupu (Kč/m ²)	Přeprdej JMK v letech 2021 a 2022 (Kč/m ²)
2020	[redacted]	obchvat	7 006	2 070	2070
		zemědělský	5 054	260	-
2020	[redacted]	obchvat	7 601	2 060	2 000

Navržená cena ve výši **320 053 Kč** za dřevěnou chatu, skleník, studnu a porosty vychází ze znaleckého posudku č. 2004/2021 ze dne 23. 12. 2021 vyhotoveném panem znalcem [redacted]. Cena byla stanovena jako cena zjištěná.

Znalecký posudek č. 2004/2021 od [redacted] ze dne 23. 12. 2021			
Stavby:	Chata ev. č. 186: oceněno dle §36 oceňovací vyhlášky	85 569 Kč	201 016 Kč
	Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	54 196 Kč	
	Studna	61 250 Kč	
Ovocné a okrasné porosty: oceněno dle §47 oceňovací vyhlášky		119 037 Kč	119 037 Kč
Celkem			320 053 Kč

Návrh ocenění věcného břemene – služebnost cesty a stezky na části pozemku p.č. 2293 v k.ú. Holásky

S ohledem na charakter věcného břemene nelze roční užitek oprávněného přesně zjistit. V takovém případě se cena věcného břemene určí dle § 39a, odst. 4, oceňovací vyhlášky:

Ocenění VB paušální částkou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Ocenění věcného břemene

10 000 Kč

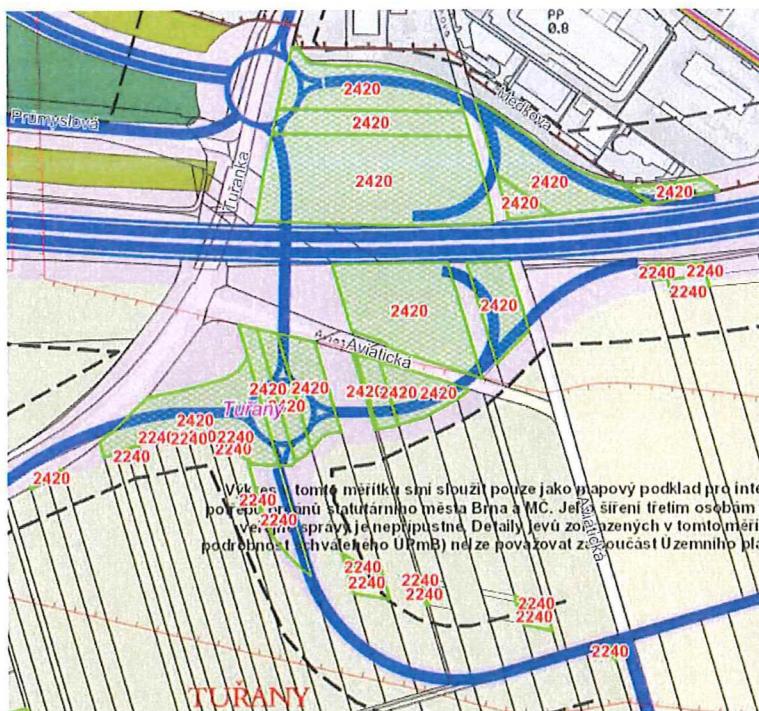
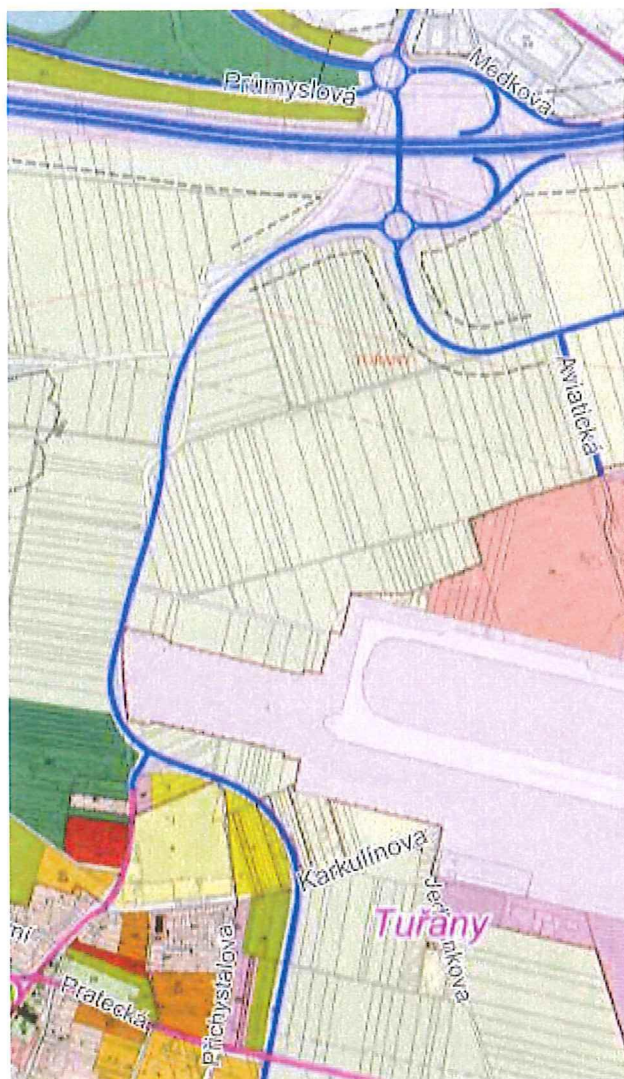
C) Realizované prodeje v k.ú. Tuřany, Slatina a Brněnské Ivanovice

Pro informaci níže uvádíme realizované prodeje orných půd v plochách pro dopravu, které proběhly v dané lokalitě a které byly uskutečněny v rámci přípravy stavby komunikace. Zejména bychom chtěli upozornit na výkupy prováděné ČR, které jsou předmětem prodeje velmi obdobné jako v případě pana [REDACTED]

V rámci zajištění veřejně prospěšné stavby – rozšíření dálnice D1 a vytvoření sjezdu a nájezdu pro připojení Černovické terasy na dálnici D1 proběhlo v druhé polovině roku 2023 a začátkem roku 2024 v severní části k.ú. Tuřany mnoho realizovaných prodejů. Výkupy pozemků prováděla ČR a to na základě cen ze znaleckého posudku. Jedná se o pozemky orné půdy, které se nacházejí dle ÚP v ploše pro dopravu. Dle ÚP bude předmětný obchvat Tuřan navazovat na kruhový objezd, který bude součástí výše zmíněné veřejně prospěšné stavby a na který ČR také vykupovala pozemky. Veškeré výkupy uvádíme v příloze tohoto cenového návrhu. Výše výkupů se pohybovala od 2 227 Kč/m² do 2 420 Kč/m².

V blízkosti pozemků ve vlastnictví pana [REDACTED] proběhl také realizovaný prodej pozemku v plochách pro dopravu a to ve výši 1 682 Kč/m².

V k.ú. Brněnské Ivanovice vykoupilo v roce 2023 SMB pozemek pro stavbu propojující komunikace mezi Brněnskými Ivanovicemi a Tuřany a to za kupní cenu 1 800 Kč/m² (dle znaleckého posudku).



Zpracováno ORE

[REDACTED]
Ing. Denisa Pokorná

[REDACTED]
Ing. Ivana Vidovičová
vedoucí oddělení

Příloha č. 1

Realizované výkupy ČR

Rok řízení	Číslo řízení	K.ú.	Parcela	Výměra	Druh pozemku	Využití dle ÚP	Popis využití	Kupní cena (Kč/m ²)	Účast města	Prodaný podíl (%)
2022	V - 20039	Tuřany	3613/4	3 238	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 420	ano	100
		Tuřany	3630/3	2 143	orná půda				ano	100
		Tuřany	3630/4	2 143	orná půda				ano	100
		Tuřany	3625/2	2 559	orná půda				ano	100
		Tuřany	3570/4	6 585	orná půda				ano	100
		Tuřany	3572	17 555	orná půda				ano	100
		Tuřany	3626/2	1 360	orná půda				ano	100
		Tuřany	3585/4	6 367	orná půda				ano	100
		Tuřany	3631/3	7 698	orná půda				ano	100
		Tuřany	3583/22	1 132	orná půda				ano	100
		Tuřany	3629/2	3 100	orná půda				ano	100
		Tuřany	3642/2	94	orná půda				ano	100
		Tuřany	3627/2	208	orná půda				ano	100
		Tuřany	3571	4 239	orná půda				ano	100
Tuřany	3586	958	orná půda	ano	100					
2023	V - 12968	Tuřany	3633/3	47	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 240	Ne	100
	V - 13089	Tuřany	3608/2	404	orná půda			2 240	Ne	100
		Tuřany	3608/3	490	orná půda				Ne	100
	V - 13398	Tuřany	3623/3	152	orná půda			2 240	Ne	100
		Tuřany	3623/4	549	orná půda				Ne	100
	V - 13400	Tuřany	3629/5	193	orná půda			2 240	Ne	100
		Tuřany	3629/6	839	orná půda				Ne	100
	V - 13401	Tuřany	3631/6	2506	orná půda			2 240	Ne	100
	V - 13974	Tuřany	3865/2	70	orná půda			2 240	Ne	100
	V - 14482	Tuřany	3638/3	7	orná půda			2 240	Ne	50
	V - 14484	Tuřany	3636/3	50	orná půda			2 240	Ne	50
	V - 14485	Tuřany	3594/2	1697	orná půda			2 240	Ne	50
	V - 14485	Tuřany	3594/3	980	orná půda			2 240	Ne	50
		Tuřany	3627/3	16	orná půda				2 227	Ne
	V - 16458	Tuřany	3627/4	61	orná půda			Ne		100
		V - 17681	Tuřany	3603/2	54			orná půda	2 240	Ne
	Tuřany		3603/3	60	orná půda			Ne		50
	V - 17682	Tuřany	3609/2	225	orná půda			2 240	Ne	33
	V - 17683	Tuřany	3635/3	34	orná půda			2 240	Ne	50
	V - 17685	Tuřany	3634/3	66	orná půda			2 240	Ne	33
	V - 17686	Tuřany	3632/3	16	orná půda			2 240	Ne	50
		Tuřany	3632/4	51	orná půda				Ne	50
	V - 17687	Tuřany	3604/2	82	orná půda			2 240	Ne	100
		Tuřany	3604/3	95	orná půda				Ne	100
	V - 17711	Tuřany	3603/3	60	orná půda			2 240	Ne	50
		Tuřany	3603/2	54	orná půda				Ne	50
	V - 17712	Tuřany	3609/2	225	orná půda			2 240	Ne	33
	V - 17713	Tuřany	3609/2	225	orná půda			2 240	Ne	17
V - 17714	Tuřany	3609/2	225	orná půda	2 240	Ne	17			

Realizované výkupy ČR

Rok řízení	Číslo řízení	K.ú.	Parcela	Výměra	Druh pozemku	Využití dle ÚP	Popis využití	Kupní cena (Kč/m ²)	Účast města	Prodaný podíl (%)
2023	V - 17715	Tuřany	3635/3	34	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 240	Ne	50
	V - 17716	Tuřany	3634/3	66	orná půda			2 240	Ne	33
	V - 17717	Tuřany	3634/3	66	orná půda			2 240	Ne	33
	V - 17718	Tuřany	3632/3	16	orná půda			2 240	Ne	10
		Tuřany	3632/4	51	orná půda				Ne	10
	V - 17719	Tuřany	3632/3	16	orná půda			2 240	Ne	30
		Tuřany	3632/4	51	orná půda				Ne	30
	V - 17721	Tuřany	3632/4	51	orná půda			2 240	Ne	10
		Tuřany	3632/3	16	orná půda				Ne	10
	V - 18562	Tuřany	3631/2	3511	orná půda			2 240	Ne	100
	V - 22129	Tuřany	3614/3	1818	orná půda			2 240	Ne	100
		Tuřany	3614/4	181	orná půda				Ne	100
V - 22129	Tuřany	3624/3	170	orná půda	2 240	Ne	100			
	Tuřany	3624/4	632	orná půda		Ne	100			
V - 514	Tuřany	3621/2	296	orná půda	2 240	Ne	50			
	Tuřany	3621/3	1090	orná půda		Ne	50			
2024	V - 522	Slatina	2191/34	104	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 239	Ne	33
		Slatina	2191/35	170	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/36	121	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/47	102	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/48	171	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/49	125	orná půda				Ne	33
		Slatina	2195/12	680	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/112	1035	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/113	46	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/114	61	orná půda				Ne	33
		Slatina	2203/10	3	orná půda				Ne	33
		Slatina	2203/11	2	ostatní plocha				Ne	33
2024	V - 523	Slatina	2191/34	104	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 239	Ne	33
		Slatina	2191/35	170	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/36	121	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/47	102	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/48	171	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/49	125	orná půda				Ne	33
		Slatina	2195/12	680	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/112	1035	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/113	46	orná půda				Ne	33
		Slatina	2197/114	61	orná půda				Ne	33
		Slatina	2203/10	3	orná půda				Ne	33
		Slatina	2203/11	2	ostatní plocha				Ne	33
2024	V - 524	Slatina	2191/34	104	orná půda	plocha pro dopravu	rozšíření D1/připojení BPZ Černovická terasa na D1	2 239	Ne	33
		Slatina	2191/35	170	orná půda				Ne	33
		Slatina	2191/36	121	orná půda				Ne	33

	Slatina	2191/47	102	orná půda			Ne	33
	Slatina	2191/48	171	orná půda			Ne	33
	Slatina	2191/49	125	orná půda			Ne	33
	Slatina	2195/12	680	orná půda			Ne	33
	Slatina	2197/112	1035	orná půda			Ne	33
	Slatina	2197/113	46	orná půda			Ne	33
	Slatina	2197/114	61	orná půda			Ne	33
	Slatina	2203/10	3	orná půda			Ne	33
	Slatina	2203/11	2	ostatní plocha			Ne	33