

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

101. Návrh změny usnesení R8/182 schůze RMB, bod č.29 - návrh prodeje id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, který řeší vypořádání vlastnictví společné věci se spoluvlastnicí jako zájemkyní o odprodej spoluvlastnických podílů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - skutečnost, že spoluvlastnice pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice a zájemkyně o odprodej spoluvlastnického podílu města o vel. id. 1/2 na předmětných pozemcích [REDAKCE] byla seznámena s usnesením R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, kterým Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej id. 1/2 pozemků p.č.3328, 3329 v k.ú. Řečkovice její osobě s navýšením kupní ceny z částky 521.000 Kč na 1.042.000 Kč, s čímž [REDAKCE] vyslovila zásadní nesouhlas a požaduje po statutárním městu Brnu podílet se na jí vynaložených nákladech na údržbu předmětných pozemků
- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [REDAKCE] a spoluvlastníci předmětných pozemků tak svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
 - skutečnost, že dle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku č. 907-14/21 ze dne 17.12.2021 činí cena obvyklá id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice částku 607.230 Kč, kdy kupní cenu vycházející z tohoto znaleckého posudku je [REDAKCE] [REDAKCE] připravena akceptovat

- 2. schvaluje** prodej
- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m2
 - id. 1/2 pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m2
- vše v k.ú. Řečkovice
- [REDAKCE] za kupní cenu 609.230 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č..... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl předložen do Rady města Brna na R8/201 schůzi konanou dne 23.2.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

22.2.2022 v 12:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

21.2.2022 v 15:04

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (majetkova_mapa.pdf)	10 - 10
Příloha (orientacni_snimek.pdf)	11 - 11
Příloha (ortofoto.pdf)	12 - 12
Příloha (platnyUPMB.pdf)	13 - 13
Příloha (pripravovanyUPMB.pdf)	14 - 14
Příloha (Fotografie1.pdf)	15 - 16
Příloha k usnesení (Kupnímlouva_ [REDACTED] df)	17 - 20
Informační dokument (znal_posudek2021.pdf)	21 - 34

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice, který řeší vypořádání vlastnictví společné věci se spoluvlastnicí jako zájemkyní o odprodej spoluvlastnických podílů.

Aktuální stav:

Rada města Brna na své R8/182 schůzi konané dne 16.11.2021, bod č. 29 přijala následující usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že pozemky p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [redacted] (id. ½)

- žádost spoluvlastnice [redacted] a [redacted] o odprodej id. ½ pozemků p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice

- skutečnost, že na pozemcích p. č. 3328, 3329 v k. ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkoví staveb zákonné předkupní právo

2. souhlasí

se záměrem prodeje:

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. ½ pozemku p. č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. ½ pozemku p. č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k. ú. Řečkovice

[redacted] za kupní cenu 1.042.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje id. ½ předmětných pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22.11.2021 do 8.12.2021. Byly zaznamenány dvě reakce ke zveřejněnému záměru. První zájemce projevil zájem pouze o podíl na pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice a o zaslání bližších informací k pozemku. Druhý zájemce požádal o zaslání bližších informací k vyvážšovanému záměru. Po sdělení požadovaných informací včetně Radou navržené kupní ceny žádný se zájemců nepotvrdil svůj další zájem o pozemky ani nepředložili své nabídky.

Oba evidovaní zájemci byli o přijatém usnesení RMB písemně informováni. Spoluvlastnice, pí. [redacted] přípisem ze dne 24.11.2021 sdělila, že o odprodej spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích za kupní cenu 1.042.000 Kč nemá zájem. Spoluvlastnice požádala o sdělení jakým způsobem se bude SMB jako spoluvlastník pozemků podílet na již vynaložených nákladech na údržbu pozemků a rovněž na budoucích nákladech na údržbu pozemků tak, aby postupoval ke svému podílu na pozemku s péčí řádného hospodáře, což do současné doby nečinil. Spoluvlastnice upozornila, že pozemky nejsou dosud zcela oploceny a stávající

oplocení při ulici Podhájí je zničené a je třeba je neprodleně opravit. Spoluvlastnice tak rovněž požádala o řešení uvedené situace.

MO MMB ve věci hospodaření se společnou věcí odkázal spoluvlastníci na správce spoluvlastnických podílů na pozemcích, tj. OSM MMB. K problematice spoluvlastníci již vynaložených nákladů na zhodnocení obou pozemků (ve výši tvrzených 68.977 Kč) odpověděl, že z její strany nebyly dány SMB k odsouhlasení a tudíž nemohlo SMB ani posoudit, zda se jedná o nutný výdaj při správě společné věci.

V návaznosti na přípis spoluvlastnice byl zadán Majetkovým odborem MMB znalecký posudek o ceně obvyklé spoluvlastnických podílů k předmětným pozemkům.

Nové ocenění:

Na základě znaleckého posudku č. 907-14/21 o ceně obvyklé ideálního podílu 1/2 pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ze dne 17.12.2021, vypracovaného znalcem [REDAKCE] činí:
jednotková cena pozemků 1170 Kč/m²
Obvyklá cena pozemků při výměře 1038 m² x 1170 Kč/m² 1.214.460 Kč
Obvyklá cena ideálního podílu 1/2 607 230 Kč

Návrh kupní ceny za odkoupení spoluvlastnického podílu města Brna o vel. id. 1/2 na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice tak činí **609.230 Kč** (tj. 1170 Kč/m² + poplatek za návrh na vklad do KN).

Spoluvlastnice vyslovila s takto stanovenou kupní cenou (dle ZP) ve výši 609.230 Kč svůj souhlas.

Závěr:

Radě města Brna byl předložen materiál, kterým je navrhováno:

- vzít na vědomí nesouhlas [REDAKCE] s navýšením kupní ceny za předmětné nemovité věci, její požadavek vůči statutárnímu městu Brnu podílet se na jí vynaložených nákladech na údržbu předmětných pozemků, aktuální znalecký posudek, který [REDAKCE] akceptuje
- skutečnost, že na předmětných pozemcích se nacházejí stavby [REDAKCE] ke kterým má zákonné předkupní právo (v případě jeho využití je spoluvlastnický podíl města na pozemcích obtížněji zcizitelný)
- změnit odstavec 3 usnesení R8/182 schůze Rady města Brna konané dne 16.11.2021, bod č. 29, ve věci návrhu prodeje id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice spočívající ve změně výše kupní ceny, a to z Radou navržené ceny 1.042.000 Kč na cenu 609.230 Kč která odpovídá výši ceny v místě a čase obvyklé stanovené aktuálním znaleckým posudkem navýšenou o náklady města spojené s převodem nemovitostí. Současně dojde k vypořádání spoluvlastnictví těchto pozemků odprodejem podílu druhému spoluvlastníku, který má navíc předkupní právo ke stavbám na řešených pozemcích. Za situace, kdy se SMB nepodílí na nákladech na zhodnocení pozemků, je správa společné věci tímto ztížena. V návrhu kupní smlouvy s pí. [REDAKCE] bude spoluvlastníky konstatováno, že veškerá práva, závazky a pohledávky smluvních stran plynoucí ze spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou uzavřením kupní smlouvy vypořádány a smluvní strany nebudou z titulu tohoto spoluvlastnictví v budoucnu vznášet vůči sobě žádných dalších nároků. Dalším možným řešením situace je vypořádání spoluvlastnictví k předmětným pozemkům podáním žalobního návrhu u soudu. Jedná se však o způsob řešení, který je dlouholetý, kdy soudy preferují reálné rozdělení pozemků, které nemusí být pro statutární město Brno výhodné za situace, kdy město do současnosti nemá žádné využití předmětných nemovitých věcí.

Materiál byl předložen do Rady města Brna na R8/201 schůzi konanou dne 23.2.2022.

Vlastnictví:

Pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví:

- statutárního města Brna (id. 1/2) na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
- [REDAKCE] (id. 1/2) na základě kupní smlouvy ze dne 18.8.2020

Spoluvlastnické podíly města Brna na pozemcích jsou ve správě OSM MMB. Spoluvlastnice k případnému užívání pozemků na rámec jejího spoluvlastnického podílu zejm. uvádí :

- pozemek p.č. 3328 neužívá, užívá ho třetí neznámá osoba, a to po dohodě s původním spoluvlastníkem p. [REDACTED]
- pozemek p.č. 3329 nebyl po dobu 23 let vůbec obhospodařován, jednalo se o pozemek zcela zarostlý náletovými dřevinami, travami, původní stromy byly uschlé. Pozemek nebyl oplocen a proto byl užíván neznámými osobami, které zde zanechaly značné množství odpadků. Vzhledem ke stavu tohoto pozemku tento pozemek ještě nezačala užívat. Do současné doby tento pozemek spoluvlastnice pouze revitalizuje a připravuje k užívání. K pozemku spoluvlastnice přistupuje s péčí řádného hospodáře, od doby zakoupení pozemek zhodnotila zejm. o následující: nová vjezdová brána a nové oplocení, likvidace odpadu, 3xpokos trávy, křovin, kácení stromků, zbudování šterkového vjezdu na pozemek. Celkovou částku dosud vynaložených nákladů na oplocení a úpravy pozemku vyčíslila spoluvlastnice k datu 21.9.2021 na 68.977,-Kč.

Popis pozemků:

Předmětné pozemky ve spoluvlastnictví statutárního města Brna jsou zaplacené a využívány jako zahrada. Přístupné jsou ze stávající komunikace z ulice Podhájí, Brno, umístěnou vstupní brankou. Pozemky jsou zjevně udržované jako zahrádka se vzrostlými stromy a stoupajícím terénem. Dle obhlídky na místě z ulice Podhájí a na podkladě dostupných mapových podkladů jsou na pozemcích umístěny dvě drobné zahradní stavby, jedna na rozhraní pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 a druhá vysoko nad terénem na pozemku p.č. 3329 k.ú. Řečkovice (viditelné z komunikace Podhájí). Na předmětné pozemky ve spoluvlastnictví SMB navazují z jedné strany nemovitosti ve výhradním vlastnictví paní [REDACTED], které původně byly od dispozice odděleny oplocením. Z druhé strany navazují na předmětnou dispozici nemovitosti druhého navrhovatele pana [REDACTED] jsou odděleny oplocením, s tím, že na nich v současnosti probíhá výstavba novostavby, která je zřejmě umístěna na hranici s dispozicí (v místě přerušeno oplocení).

Majetkový odbor MMB provedl dne 15.07.2021 opětovné místní šetření na pozemcích p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, za účasti navrhovatelky, spoluvlastníka předmětných pozemků [REDACTED] za účelem pořízení podrobnější fotodokumentace předmětného. Na základě místního šetření bylo zjištěno, že na místě samém došlo ke zjevným změnám s odstupem času od prvotního místního šetření ze dne 16.3.2021.

Vstup na pozemek p.č. 3328 a navazující p.č. 3329 k.ú. Řečkovice z ulice Podhájí je stále oddělen letitou uzamčenou brankou (dle sdělení OSM – správce nevlastní vstupní klíč k předmětnému). Pozemek p.č. 3328 je užíván převážně jako zahrádka, přičemž oplocení k sousednímu pozemku tvořící zahrádku před rodinným domem Podhájí 8, Brno ve vlastnictví [REDACTED] bylo odstraněno. Současně bylo vyměněno oplocení sousedního pozemku ve vlastnictví p. [REDACTED] na které následně navazuje boční stěna rekonstruované stavby, zde je již zřejmá skutečnost, že přesah zateplení na pozemky navrhované dispozice byl proveden.

Na rozhraní pozemků p.č. 3328 a p.č. 3329 k.ú. Řečkovice je umístěna stará provizorní stavba sloužící pro uskladnění nářadí. Dle sdělení jsou stávající stavby ve vlastnictví navrhovatelky, vzhledem ke skutečnosti, že byly postaveny rodiči předchozího vlastníka p. [REDACTED]. Od stavby na nářadí (viditelné již z komunikace Podhájí) navazuje velmi strmý terén schůdný podél boční zdi rekonstruované stavby pana [REDACTED]. Podél boční strany stavby RD [REDACTED] je umístěno oddělující oplocení se vstupní brankou, které pokračuje až do horní části (souběžně nad druhou stavbu, kde se pak pozemky slučují). Terén dále pokračuje velmi strmě nahoru k umístění druhé stavbě, v této části je pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice od obou sousedních pozemků oddělen oplocením. Dle sdělení navrhovatelky byl pozemek dlouhodobě v neudržovaném stavu, včetně zmíněné stavby a to pravděpodobně vzhledem k dostupnosti. Za předmětnou stavbou a provizorní brankou navazuje horní část zahrady, která již tvoří společně s pozemky navrhovatelky jeden oplocený celek tvořící zahradu, pastvinu.

Dle sdělení navrhovatelky bylo z její strany zhotoveno oplocení, vzhledem k celkové otevřenosti nemovitostí a s ohledem na pobyt nepovolaných osob. Na konci pozemku p.č. 3329 je umístěna nová vjezdová brána navazující na oplocení pozemků navrhovatelky s umístěnými vstupními brankami. Vrchní část je rovněž dostupná po vyježděné velmi úzké hliněné cestě. Dle sdělení navrhovatelky,

kteřá si předmětné pozemky nechala odborně zaměřit, je předmětná cesta tvořena soukromými pozemky navazujících zahrad, tudíž i pravděpodobně pozemek p.č. 3329 k.ú. Řečkovice bude v koncové části dotčen zaužívanou cestou.

Územní plán města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Pozemek není dotčen navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšných opatřeními.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch zahrádek.

Zájemci o dispozici:

1. První zájemkyní je [REDAKCE], spoluvlastnice předmětných pozemků, která vlastní navazující nemovité věci:

- pozemky p.č. 3251/4, p.č. 3251/18, p.č. 3333/1, p.č. 3333/2, 3335, 3336, 3337
- pozemek p.č. 3334 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1254 (Podhájí 8) vše k.ú. Řečkovice.

2. Druhý zájemcem je [REDAKCE] které vlastní sousední nemovité věci:

- pozemky p.č. 3325/1, 3325/2, 3327
- pozemek p.č. 3326 jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e.121 vše v k.ú. Řečkovice.

Účelem obou návrhů je rozšíření zázemí stávajících nemovitostí, vzhledem ke skutečnosti, že pozemky a stavby výhradně ve vlastnictví navrhovatelů na navrhovanou dispozici z obou stran bezprostředně navazují dle LV č. 1039 a LV č. 2843.

Jak bylo zmíněno výše, provedl p. [REDAKCE] zateplené boční stěny jím rekonstruované stavby, kdy zateplení přesahuje na pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice. Majetkový odbor v zastoupení SMB jako spoluvlastníka dotčených pozemků vydal vyjádření ze dne 15.2.2021, kterým nesouhlasí s přesahem zateplené na předmětných částech pozemků.

Původní ocenění:

Realizované prodeje v okolí:

- 2021 ul. Podhájí, pozemek. v plochách pro individuální rekreaci 952 Kč/m²
- 2020 ul. Podhájí, poz. v plochách pro ind. rekreaci (řešené pozemky) – nabyvatel [REDAKCE] 750 Kč/m²
- ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 133 Kč/m²
- ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 966 Kč/m²
- 2019 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 919 Kč/m²
- 2018 ul. Myslínova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 300 Kč/m²
- ul. Gromešova, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 1 340 Kč/m²
- 2017 ul. Podhájí, pozemek v plochách pro individuální rekreaci 937 Kč/m²
- 2016 ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 800 Kč/m²
- ul. Podhájí, pozemek v plochách rekreační zeleně 1 122 Kč/m²

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena 1 000 Kč/m²

Kupní cena při výměře (276 + 762) = 1 038 m² × 1 000 Kč/m² = 1 038 000 Kč

Kupní cena ideálního podílu 1/2

519 000 Kč

Prodej předmětných spoluvlastnických podílů není předmětem DPH, neboť SMB nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Původní stav:

Orgánům města Brna byl předložen materiál, kterým je **navrhováno**

- vzít na vědomí zejm. evidované žádosti, skutečnost, že zájemkyni jako vlastníci staveb na pozemcích svědčí zákonné předkupní právo dle § 3056 OZ
- souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice
- doporučit prodej předmětných pozemků [redacted] spoluvlastnici předmětných pozemků za dohodnutou kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/67 zasedání konaném dne 4.11.2021

vzala na vědomí

- skutečnost, že pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou ve spoluvlastnictví statutárního města Brna (id.1/2) a [redacted] (id. 1/2)

- žádost spoluvlastnice [redacted] a [redacted] o odprodej id. 1/2 pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice

- skutečnost, že na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice se nacházejí nezapsané stavby ve vlastnictví [redacted] a dle § 3056 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, svědčí vlastníkovi staveb zákonné předkupní právo

doporučila

Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje:

- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. 1/2 pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k.ú. Řečkovice

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej

- id. 1/2 pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²

- id. 1/2 pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²

vše v k.ú. Řečkovice

[redacted] za kupní cenu 521.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu materiálu.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na R8/182 schůzi konané dne 16.11.2021 přijala usnesení-viz. aktuální stav.

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB - ve vyjádření ze dne 18.2.2020 uvádí:

Pozemek p.č. 3328 k.ú. Řečkovice, obec Brno, jehož spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 je požadován k prodeji, z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Pozemek není dotčen navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšných opatření.

Závěrem OÚPR MMB sděluje, že nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemku p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice, obec Brno.

- ve vyjádření ze dne 27.4.2020 uvádí:

Pozemek p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, obec Brno je z hlediska Územního plánu města Brna součástí nestavební-volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy

slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Závěrem OÚPR MMB sděluje, že nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice.

Dle ověření návrhu připravovaného ÚPmB spadají pozemky p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice dle dostupných podkladů do ploch zahrádek.

MČ Brno – Řečkovice a Mokrý Hora –

Na základě usnesení XII. zasedání ZMČ ze dne 17.12.2020 bylo souhlaseno s prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328 a 3329 v k.ú. Řečkovice (při ulici Podhájí), pokud nejsou uvedené pozemky dotčeny rezervou pro vedení sítí.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 30.3.2021 uvádí:

k připravovanému prodeji/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ p.č. 3328 a p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice, sděluje, že na pozemky aktuálně OSM MMB neevidují nájemní vztah.

Závěrem OSM MMB sděluje, že k záměru prodeje/pronájmu spoluvlastnických podílů ve výši id. ½ nemá z hlediska správy námitky.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 7.5.2021 uvádí:

S prodejem/pronájmem id. ½ podílů pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 30.4.2021 uvádí:

S prodejem id. ½ pozemků p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice souhlasíme bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízeními veřejného osvětlení.

EG.D, a.s. – ve vyjádření ze dne 4.3.2021 uvádí:





V zájmovém území pozemků se nachází nadzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D, a.s.

Společnost upozorňuje, že dotčené venkovní elektrické vedení je provozováno ve veřejném zájmu a chráněno zákonem. Při provádění stavebních prací a následně při užívání hotové stavby je proto nutné zajistit, aby nedošlo k jeho poškození ani k ohrožení jeho bezpečného a spolehlivého provozu. Konkrétní podmínky jsou součástí předmětného vyjádření.



S odkazem na dostupnou technickou mapu, nebyla již další stanoviska správců sítí vyžadována.

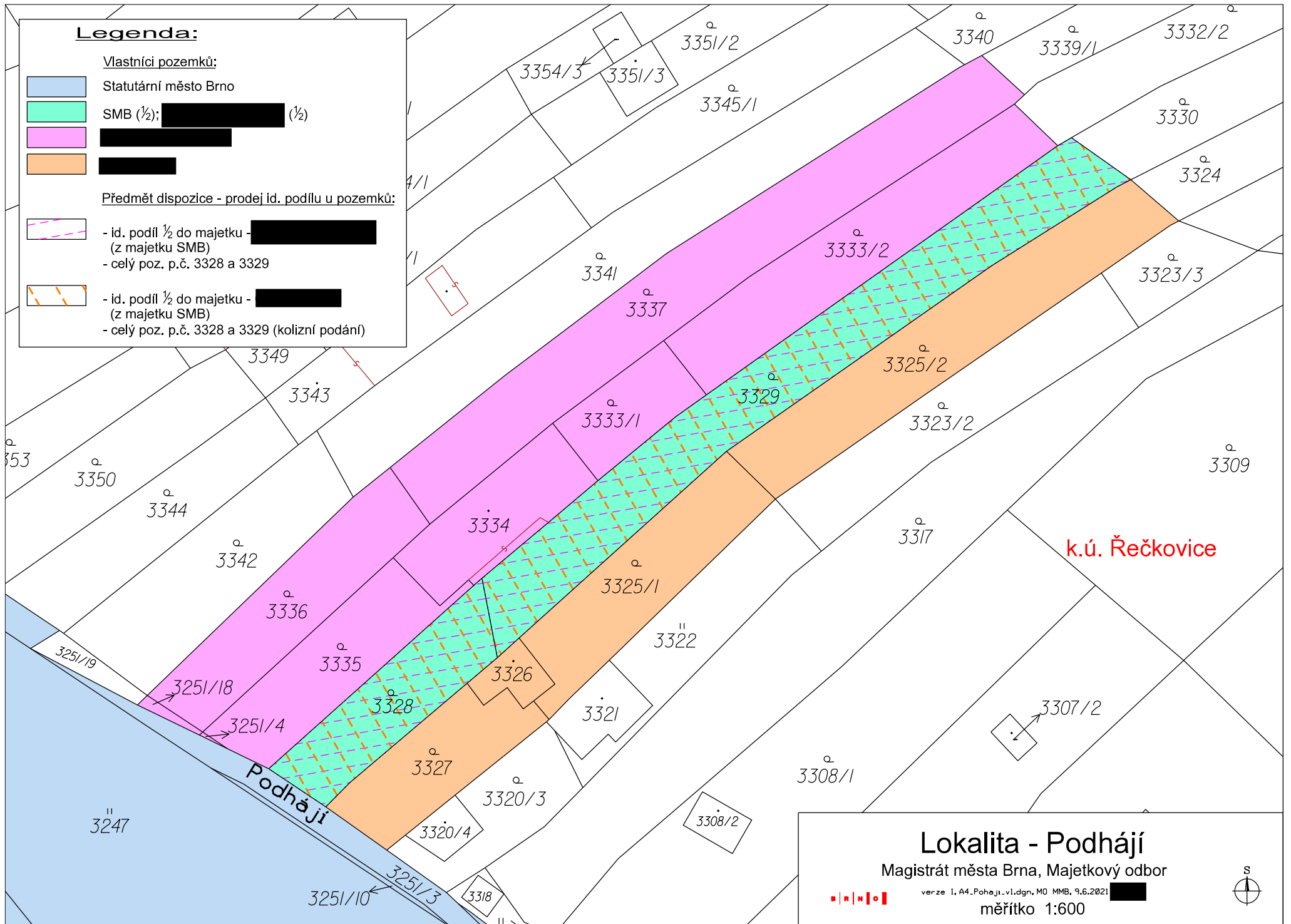
Legenda:

Vlastníci pozemků:

-  Statutární město Brno
-  SMB (½); ██████████ (½)
-  ██████████
-  ██████████

Předmět dispozice - prodej id. podílu u pozemků:

-  - id. podíl ½ do majetku - ██████████ (z majetku SMB)
- celý poz. p.č. 3328 a 3329
-  - id. podíl ½ do majetku - ██████████ (z majetku SMB)
- celý poz. p.č. 3328 a 3329 (kolizní podání)



k.ú. Řečkovice

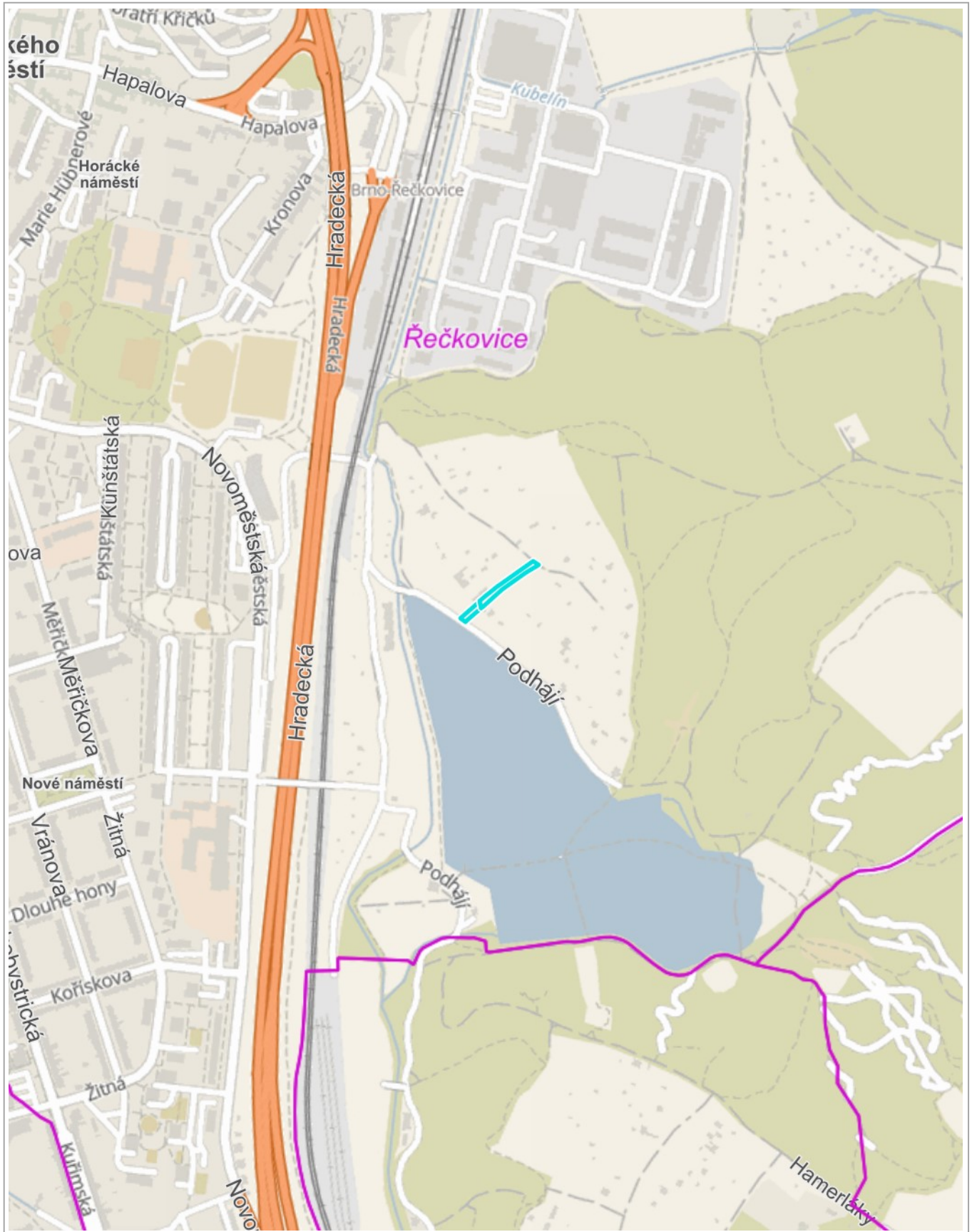
Lokalita - Podhájí

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 1, A4-Poháji_v1.dgn, MO MMB, 9.6.2021 ██████████

měřítko 1:600





200 m

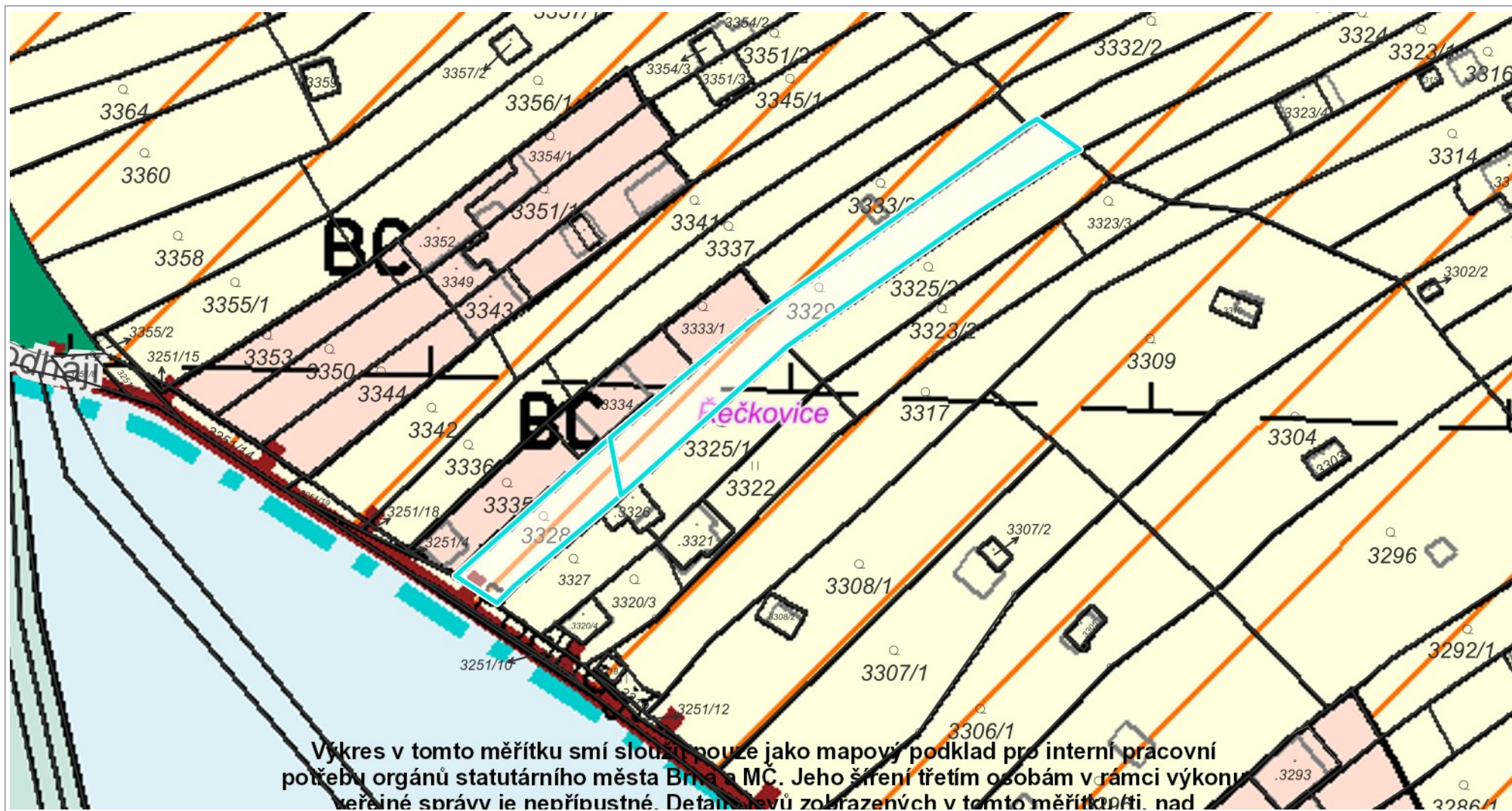
1 : 7 549

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

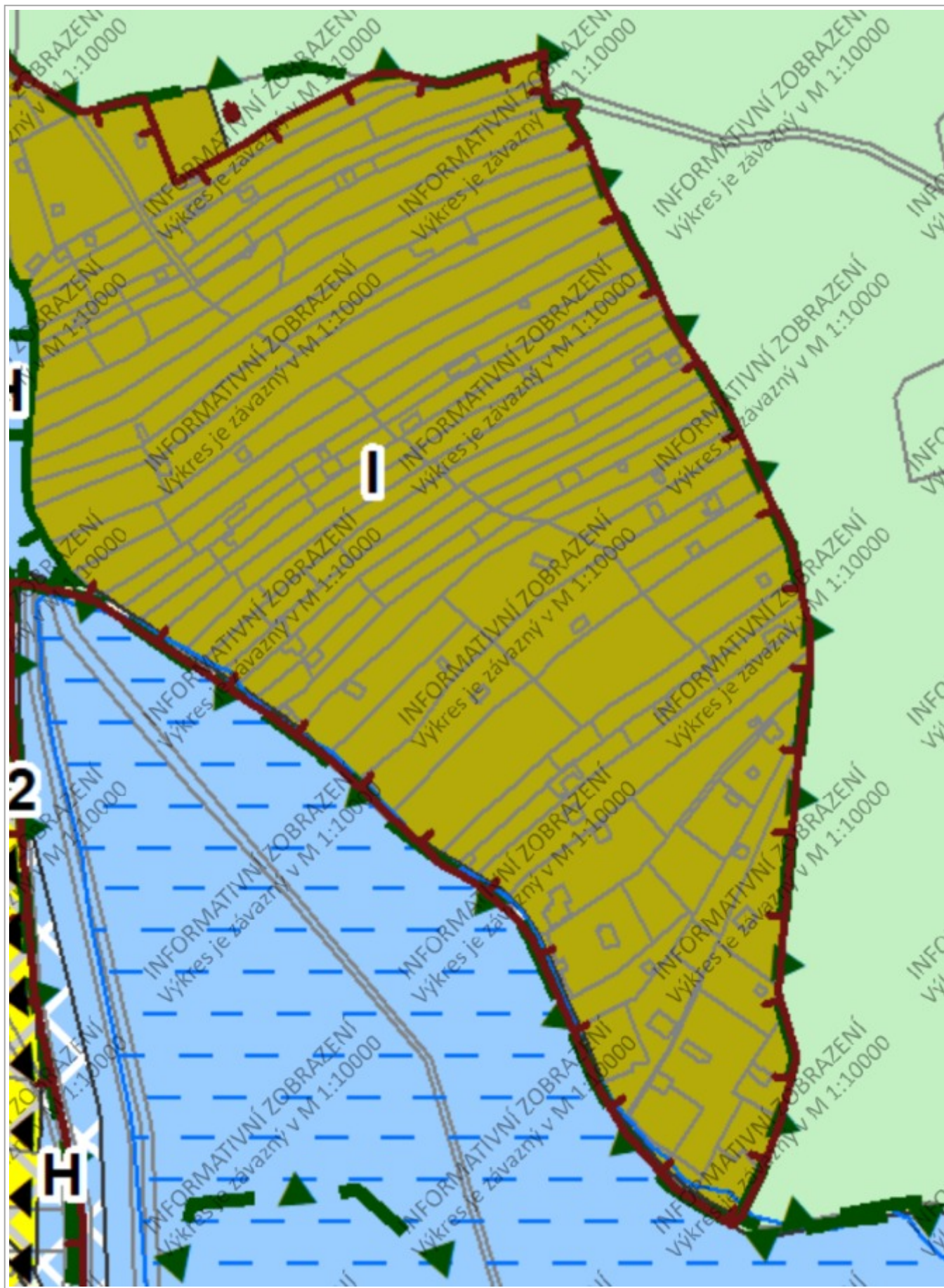


1 : 944



1 : 1 000

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251

Pohled na pozemek p.č. 3328 v k.ú. Řečkovice z ulice Podhájí



Nezapsaná stavba spoluvlastnice na pozemku p.č. 3328 mezi rodinným domem spoluvlastnice na pozemku p.č. 3334 a rekreačním objektem na pozemku p.č. 3326 v k.ú. Řečkovice



Druhá nezapsaná stavba na pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice ve svahu



Vrchní část pozemku p.č. 3329 v k.ú. Řečkovice



Statutární město Brno

IČO: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, PSČ 602 00

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

č. účtu: 111422222/0800, VS:

(dále jen prodávající)

a

██████████, datum narození: ██████████

bydliště: ██████████

(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Část A.

Úvod

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem:

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na pozemku p.č. 3328 zahrada o výměře 276 m²,
 - spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na pozemku p.č. 3329 zahrada o výměře 762 m²,
- vše v k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město. Pozemky p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na LV č. 256 jako spoluvlastnictví prodávajícího (id. $\frac{1}{2}$) a kupující (id. $\frac{1}{2}$).

1.2. Předmětem koupě (dále též „PŘEDMĚT KOUPE“) jsou spoluvlastnické podíly o velikosti id. $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku na pozemcích p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice popsané v předchozím odstavci tohoto článku.

1.3. Kupující bere na vědomí, že:

- dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je PŘEDMĚT KOUPE součástí stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.
- v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPE se nachází nadzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D, a.s. Dotčené venkovní elektrické vedení je provozováno ve veřejném zájmu a chráněno zákonem. Při provádění stavebních prací a následně při užívání hotové stavby je proto nutné zajistit, aby nedošlo k jeho poškození ani k ohrožení jeho bezpečného a spolehlivého provozu.

Čl. II.
Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupující bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ.

Část B.
Kupní smlouva

Čl. III.
Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ ze svého vlastnictví do vlastnictví kupující, tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ, včetně součástí a příslušenství, a kupující touto smlouvou výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPĚ, včetně součástí a příslušenství, z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPĚ a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), zavazuje, že kupující odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní jí nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPĚ za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

3.3. Prodávající a kupující prohlašují, že veškerá práva, závazky a pohledávky smluvních stran plynoucí ze spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice jsou uzavřením této smlouvy vypořádány a smluvní strany nebudou již z titulu spoluvlastnictví k pozemkům p.č. 3328, 3329 v k.ú. Řečkovice v budoucnu vznášet vůči sobě žádných dalších nároků.

Čl. IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ byla sjednána mezi prodávajícím a kupující a činí částku ve výši 609.230 Kč (slovy: šestsetdevětisícdvěstětřicetkorun českých). Prodej PŘEDMĚTU KOUPĚ není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

4.2. Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu v celé výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy smluvními stranami. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců ode dne doručení návrhu smlouvy.

Čl. V.
Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupující s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, a prohlašuje, že není v nakládání s ním nijak omezen a že PŘEDMĚT KOUPĚ není zatížen žádnými právy třetích osob s výjimkou skutečností specifikovaných v článku I. této smlouvy.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

6.1. Kupující prohlašuje, že byla podrobně seznámena s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví.

6.2. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že

neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupující bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani jí není známo, že by jí některé z těchto řízení hrozilo.

Čl. VII. Převod vlastnického práva

7.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy.

7.2. V souladu s ust. § 1105 NOZ nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPE do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.

7.3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

Část C. Společná ustanovení

Čl. VIII. Některá další ujednání smluvních stran

8.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPE přechází na kupující okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupující dle této smlouvy. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu plody a užitky na PŘEDMĚTU KOUPE.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu dochází k předání a převzetí PŘEDMĚTU KOUPE, a že protokolární předání PŘEDMĚTU KOUPE nebude realizováno.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva nabývá platnosti a považuje se za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou.

9.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

9.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z toho dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude v příloze návrhu na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.

9.4. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených všemi dotčenými smluvními stranami.

9.5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

9.6. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

9.7. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem s předem zaplacenými poplatky na adresu dotčené smluvní strany uvedenou v záhlaví. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení podle této smlouvy budou považována v případě vrácení zásilky jako nedoručené za učiněná (doručená) okamžikem jejich odeslání, tj. okamžikem jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb, kurýrovi či jinému subjektu pověřenému k doručení takového oznámení.

9.8. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9.9. Kupující bere na vědomí, že prodávající statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

9.10. Kupující potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů prodávajícím seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.

9.11. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/...konaném dne, bod č.

V Brně dne

V dne

.....
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka
statutárního města Brna

ZNALECKÝ POSUDEK č. 907-14/21

o ceně obvyklé, ideálního podílu 1/2 pozemků parc. č.3328 a parc. č.3329 oboje zahrada,
zapsaných na LV 256 katastrální území Řečkovice, okres Brno-město.



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského nám 3, 601 67 Brno.

Účel posudku:

určení ceny pro převod podílu nemovitosti

Obor, odvětví:

ekonomika, oceňování nemovitých věcí

Posudek vypracoval:

Datum, k němuž se posudek provádí:

13.12.2021.

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních,

Vyhotovení č. 2

V Brně, dne 17. prosince 2021.

1. ZADÁNÍ

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č. 9632100218, ze dne 10.12.2021. Termín dodání 12.01.2022.

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovité věci: ideálního podílu 1/2 pozemků parc. č.3328 a parc. č.3329 oboje zahrada, zapsaných na LV 256 katastrální území Řečkovice, okres Brno-město.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (zákon o oceňování majetku).

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku bylo použito následujících podkladů:

- Výpis z katastru nemovitostí LV 256, katastrální území Řečkovice okres Brno-město, vyhotoveno dálkovým přístupem pro město Brno ze dne 10.12.2021.
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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. a č. 225/2017 Sb.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.
- Katastrální mapa z internetu.
- Územní plán města Brna platný ke dni ocenění a připravovaný.
- Realizované prodeje pozemků z katastru nemovitostí.

Pro zjištění stavu nemovitostí bylo použito výše uvedených podkladů a informací zjištěných při místním šetření dne 13.12.2021.

3. NÁLEZ

3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví LV 256 k.ú. Řečkovice je:

A Vlastník nemovitosti:

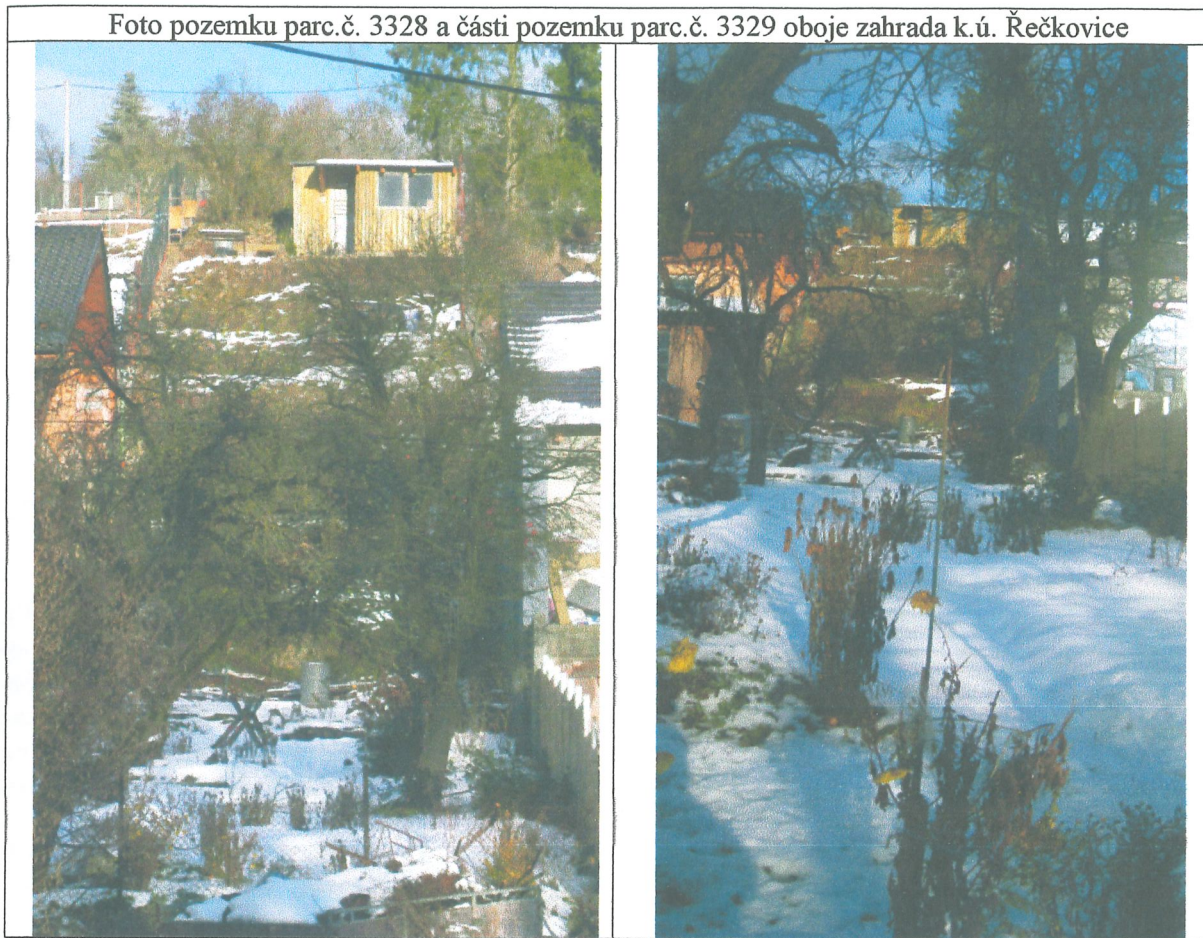
						1/2
						1/2
B Parcela č.	3328	výměra	276	m ²	zahrada	
	3329	výměra	762	m ²	zahrada	

3.2 Údaje o nemovitostech

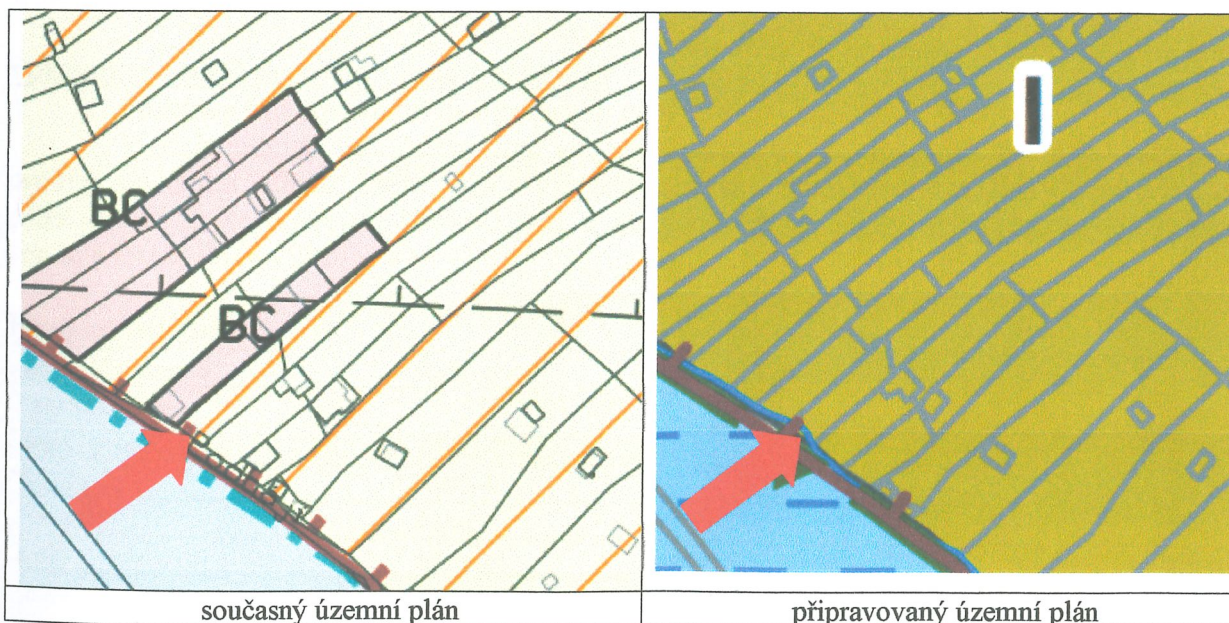
Oceňované pozemky parc.č. 3328 a parc.č. 3329 k.ú. Řečkovice LV 256 se nachází v severovýchodní části města Brna, v místní části Řečkovice, u ulice Podhájí a z této ulice jsou přístupné. Tvar pozemků jsou dva protáhlé přibližné obdélníky, umístěné za sebou ve směru severovýchod jihozápad. V tomto směru jihozápad jsou také skloněny, přičemž ve střední části je sklon až 45%. Pozemek je oplocen a je na něm dřevěná kůlna, několik ovocných porostů a venkovních úprav (schody, terasy).

Kůlna, venkovní úpravy a porosty nejsou předmětem tohoto posudku.

Foto pozemku parc.č. 3328 a části pozemku parc.č. 3329 oboje zahrada k.ú. Řečkovice



V současně platném územním plánu Statutárního města Brna jsou oceňované pozemky v ploše stabilizované, plocha s objekty pro individuální rekreaci, v připravovaném územním plánu jsou pozemky v oblasti I - plochy zahrádek.



současný územní plán

připravovaný územní plán

4. POSUDEK

4.1 Analýza dat

Oceňované pozemky parc.č. 3328 a parc.č. 3329 k.ú. Řečkovice LV 256 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada, jako zahrada jsou v zahrádkářské oblasti užívány a územním plánem jsou také pro zahrádky určeny. Pozemky se tedy ocení jako pozemek zahrady.

Ocenění spoluvlastnického podílu pozemků se provádí pro majetkové vyrovnání.

4.2 URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odst. 1 je definována takto :
Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáními ze sjednaných cen.

4.2.1 Cenové porovnání

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny.

Porovnání s realizovanými prodeji pozemků

Pozemky pro porovnání jsou pozemky zahrad v severní části města Brna.

V následujících tabulkách jsou uvedeny z katastru nemovitostí získané konkrétní prodeje pozemků zahrad, které jsou i v územním plánu určeny pro zahrádky. Jedná se o prodeje v Brně Řečkovicích, Králově poli a Medláncích s realizovanou jednotkovou kupní cenou v letech 2018 - 2021:

Realizovaný prodej č. 1

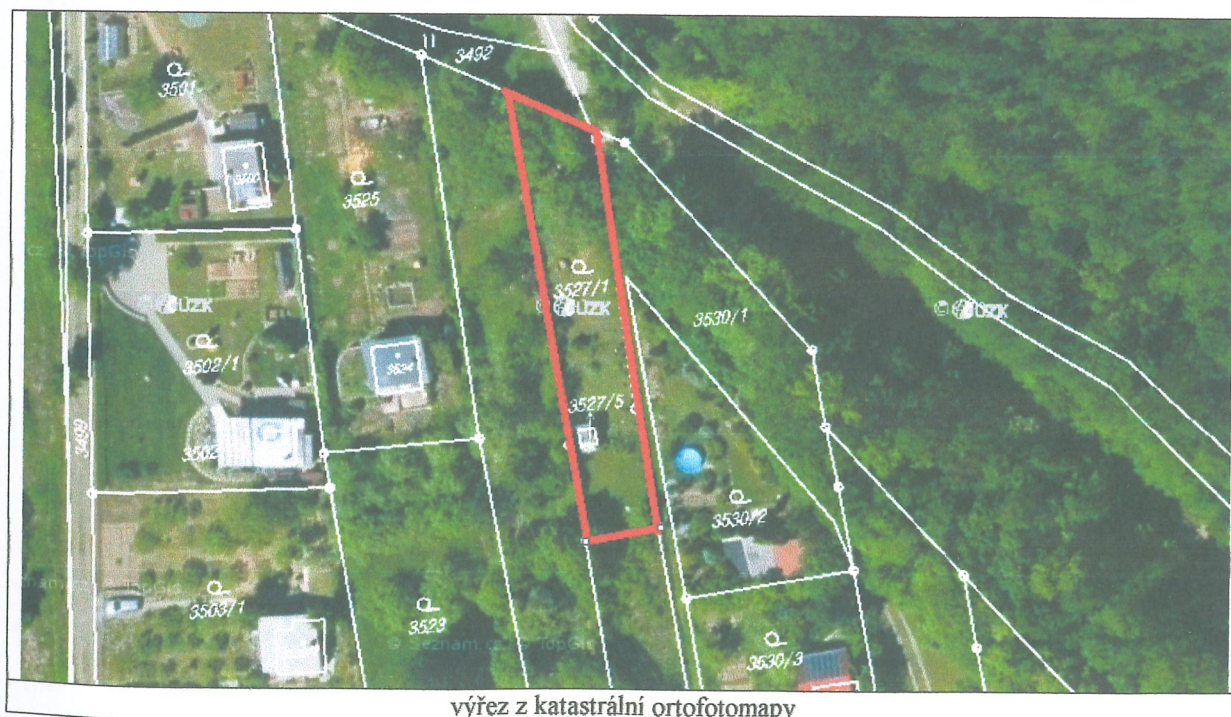
Katastrální území:	Řečkovice
Číslo smlouvy:	V-4218/2021-702
Datum prodeje:	24.02.2021
Parcela č.:	3400/4
Výměra:	42 m ²
Druh:	zahrada
Umístění:	pozemek zahrady s kůlnou v zahrádkářské kolonii Podhájí, asi 180 m od oceňovaného pozemku.
Územní plán:	I - plochy zahrádek
Jednotková cena realizova:	952 Kč/m ²



výřez z katastrální ortofotomapy

Realizovaný prodej č. 2

Katastrální území:	Řečkovice
Číslo smlouvy:	V-6618/2020-702
Datum prodeje:	04.05.2020
Parcela č.:	3527/1 a 3527/5
Výměra:	499 m ² a 4 m ²
Druh:	zahrada a ostatní plocha jiná plocha
Umístění:	Pozemek zahrady s chatkou v zahrádkářské kolonii Kopaniny cca 600 m severně od oceňovaného pozemku
Územní plán:	I - plocha zahrádek
Jednotková cena:	1133 Kč/m ²



výřez z katastrální ortofotomapy

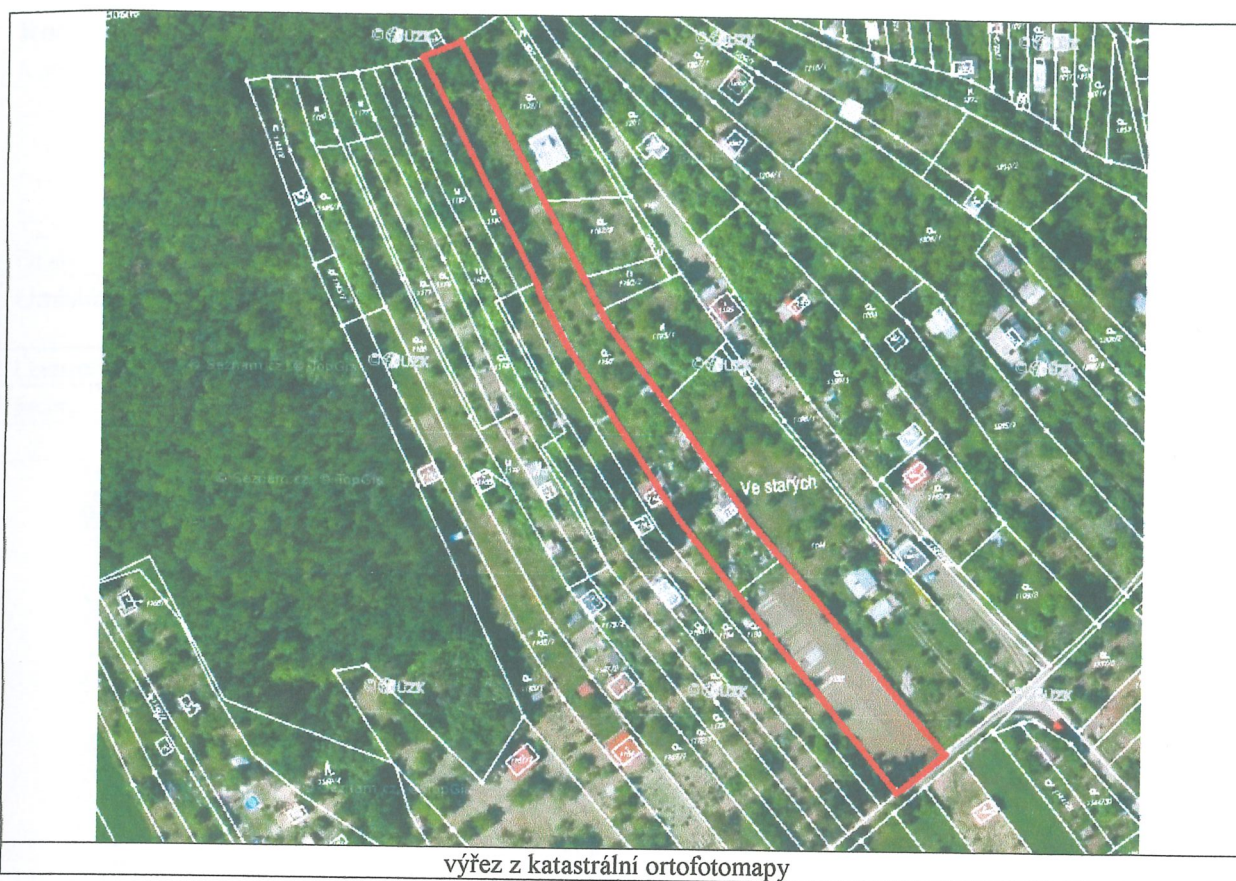
Realizovaný prodej č. 3

Katastrální území:	Řečkovice
Číslo smlouvy:	V-15466/2019-702
Datum prodeje:	29.07.2019
Parcela č.:	3276
Výměra:	566 m ²
Druh:	zahrada
Umístění:	pozemek zahrady s kůlnou v zahrádkářské kolonii Podhájí, asi 240 m od oceňovaného pozemku.
Územní plán:	I - plocha zahrádek
Jednotková cena:	919 Kč/m ²



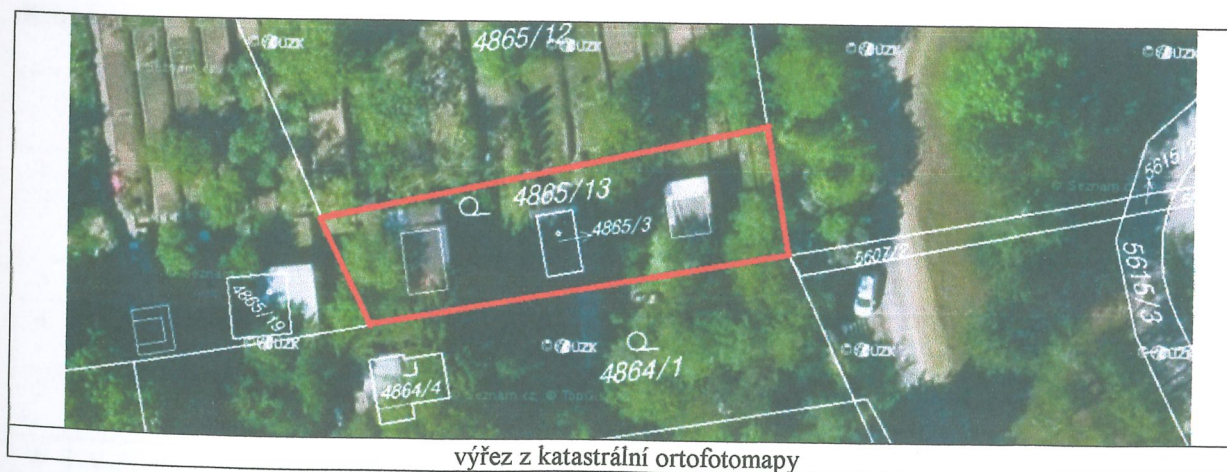
Realizovaný prodej č. 4

Katastrální území:	Medlánky
Číslo smlouvy:	V-18843/2021-702
Datum prodeje:	04.08.2021
Parcela č.:	1190 a 1188
Výměra:	2722 m ² a 1387 m ²
Druh:	zahrada a orná půda
Umístění:	pozemek zahrady v zahrádkářské oblasti Ve starých, asi 2,5 km západně od oceňovaného pozemku.
Územní plán:	I - plocha zahrádek
Jednotková cena:	1213 Kč/m ²



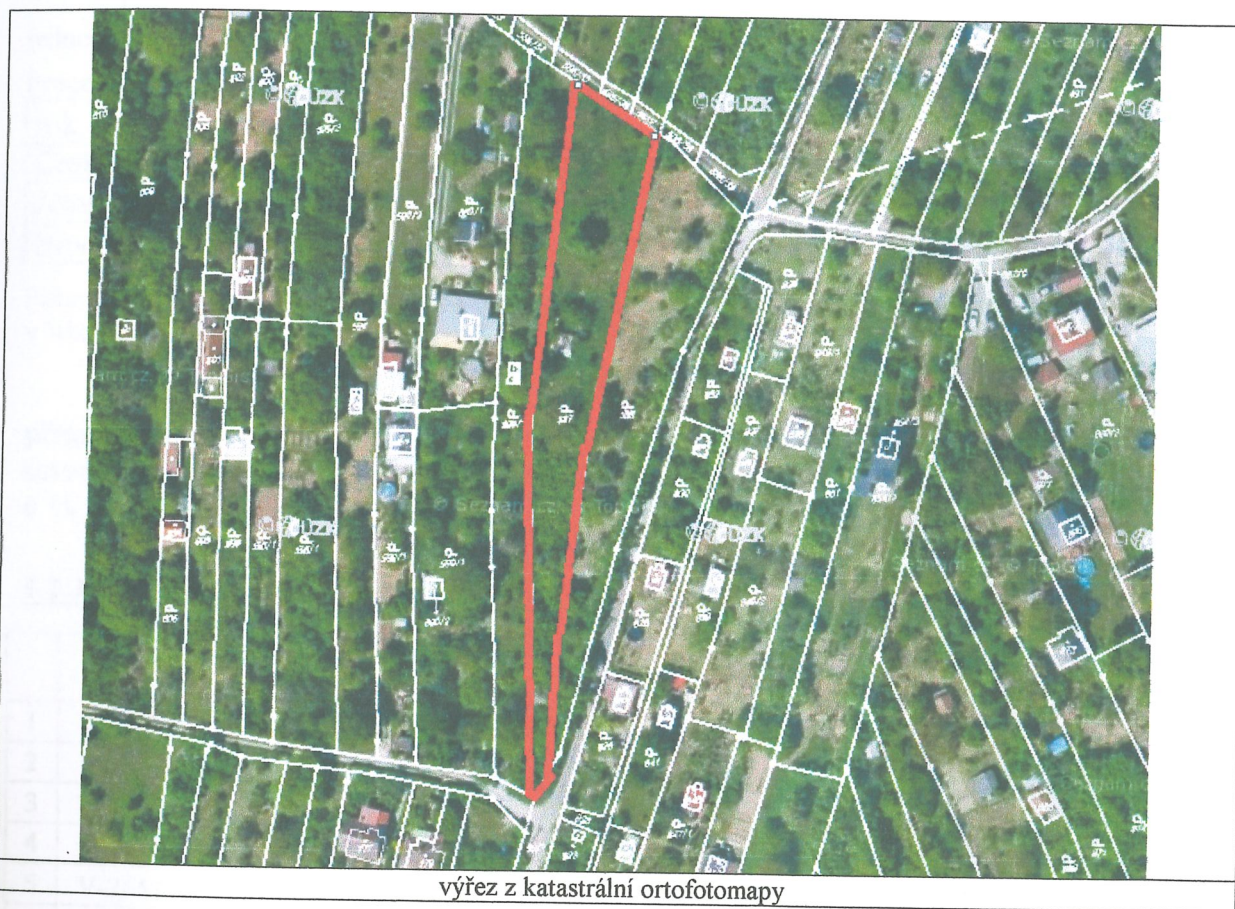
Realizovaný prodej č. 5

Katastrální území:	Královo Pole
Číslo smlouvy:	V-26514/2018-702
Datum prodeje:	03.12.2018
Parcela č.:	4865/13 a 4865/3
Výměra:	359 m ² a 15 m ²
Druh:	zahrada a zastavěná plocha a nádvoří
Umístění:	Pozemek zahrady s chatkou v zahrádkářské kolonii Kozí Hora cca 2,2 km jihovýchodně od oceňovaného pozemku
Územní plán:	I - plocha zahrádek
Jednotková cena:	1203 Kč/m ²



Realizovaný prodej č. 6

Katastrální území:	Sadová
Číslo smlouvy:	V-8050/2019-702
Datum prodeje:	15.04.2019
Parcela č.:	587
Výměra:	1989 m ²
Druh:	zahrada
Umístění:	<i>pozemek zahrady v zahrádkářské oblasti U Antoníčka, asi 1,7 km jihovýchodně od oceňovaného pozemku.</i>
Územní plán:	I - plocha zahrádek
Jednotková cena:	1106 Kč/m ²



Rekapitulace porovnávacích pozemků:

	Číslo smlouvy	Katastrální území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh	Datum prodeje	Jednotková cena Kč/m ²)
1	V-4218/2021-702	Řečkovice	3400/4	42	zahrada	24.02.2021	952
2	V-6618/2020-702	Řečkovice	3527/1 3527/5	492 4	zahrada ostatní plocha	04.05.2020	1133
3	V-15466/2019-702	Řečkovice	3276	566	zahrada	29.07.2019	919
4	V-18843/2021-702	Medlánky	1190 1188	2722 1387	zahrada orná půda	04.08.2021	1213
5	V-26514/2018-702	Královo Pole	4865/13 4865/3	359 15	zahrada zastavěná plocha	03.12.2018	1203
6	V-8050/2019-702	Sadová	587	1989	zahrada	15.04.2019	1106

4.2.2 Vývoj inflace v ČR a vývoj průměrných cen stavebních pozemků v ČR

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 měsíců roku proti průměru 12-ti měsíců předchozího roku. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin, zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	průměr
míra inflace v ČR	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	2,26

(zdroj: Český statistický úřad www.czso.cz)

Průměrná míra inflace v posledních 5 letech byla 2,3 % ročně.

Český statistický úřad také uvádí indexy nárůstu cen stavebních pozemků v ČR, v jednotlivých krajích i okresech (tedy i v Brně).

Procentuelní nárůst cen stavebních pozemků za poslední uváděné období je uveden v tabulce.

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	průměr
Česká republika	0,3	2,9	0,6	3,6	2,8	2,7	3,6	7,5	10,4	5,40
Jihomoravský k.	6,0	-3,0	2,4	10,2	3,0	11,9	0,5	3,0	8,3	5,34
Brno	7,9	-3,2	-5,3	28,4	10,3	-4,5	12,3	10,9	16,2	9,04

Průměrný procentuelní roční nárůst cen stavebních pozemků za posledních 5 roků v ČR je 5,4 % v Jihomoravském kraji 5,3 % a v městě Brně 9,0%.

Z výše uvedeného růstu inflace a nárůstu cen stavebních pozemků lze předpokládat, že oceňované pozemky zahrad budou cenově následovat trend růstu cen stavebních pozemků. Pro cenu oceňovaných pozemků zahrad lze stanovit nárůst cen na 6 % ročně.

4.2.3 Přepočet jednotkových kupních cen pozemků na r. 2021

	kupní smlouva	katastrální území	rok prodeje	jednotková cena (Kč/m ²)	úprava (%)	cena upravená na r. 2021 (Kč/m ²)
1	V-4218/2021-702	Řečkovice	2021	952	0	952
2	V-6618/2020-702	Řečkovice	2020	1 133	6	1 200
3	V-15466/2019-702	Řečkovice	2019	919	12	1 029
4	V-18843/2021-702	Medlánky	2021	1 213	0	1 213
5	V-26514/2018-702	Královo Pole	2018	1 203	18	1 419
6	V-8050/2019-702	Sadová	2019	1 106	12	1 238
	průměr					1 174

Jednotková cena pozemku zahrady cenovým porovnáním po zaokrouhlení činí 1 170 Kč/m²

4.2.4 Výpočet ceny pozemků

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena celkem (Kč)	id.podíl ½ (Kč)
3328	276	1 170	322 920	161 460
3329	762	1 170	891 540	445 770
celkem	1038		1 214 460	607 230

Obvyklá cena ideální ½ pozemků parc. č.3328 a č.3329 po zaokrouhlení činí 607 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ PŘEZKOUMATELNOSTI

Znalecký posudek musí být přezkoumatelný.

Všechny použité podklady tj. výměry, druh pozemků a vlastnictví lze ověřit v katastru nemovitostí. Rovněž konkrétní prodeje pozemků pro cenové porovnání lze ověřit v katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz

Budoucí využití pozemků uvádí územní plán a to lze ověřit na internetu města Brna www.brno.cz/sprava-mesta

Průměrná míra inflace a nárůst cen stavebních pozemků pro přepočítání jednotkových kupních cen pozemků na r. 2021 je ověřitelný na internetu Českého statistického úřadu.

www.czso.cz/csu/czso

6. ZÁVĚR

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu ideálního podílu ½ pozemků parc. č.3328 a parc. č.3329 oboje zahrada, zapsaných na LV 256 katastrální území Řečkovice, okres Brno-město. Cena ideálního podílu pozemků se určuje pro majetkoprávní vyrovnání podílů nemovitých věcí.

Obvyklá cena ideálního podílu ½ pozemků parc. č. 3328 a parc. č. 3329 oboje zahrada, zapsaných na LV 256 katastrální území Řečkovice, okres Brno-město, ke dni 13.12.2021 činí

607 000 Kč

slovy šestsetšedesát tisíc korun českých



V Brně, dne 17. prosince 2021.

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí,
Kopie katastrální mapy

PS

Podle mého názoru obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc a v konkrétním místě dosáhnout, tedy cena konečná, tedy s DPH.

Tomu odpovídá i následující:

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, tedy cena konečná.

V Cenovém věstníku MF ze dne 8. prosince 2020 je uveřejněn Výměr MF č. 01/2021 ze dne 7. prosince 2020, č.j. MF 28124/2020/1601-9, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

V Části I. Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny, odd.A jsou uvedeny:

1. Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty),

V Části III. Obecná, přechodná a zrušující ustanovení je uvedeno:

1. Úředně stanovenými cenami uvedenými v části I. tohoto výměru se rozumí ceny včetně daně z přidané hodnoty podle jiného právního předpisu.⁴¹⁾ kromě položky č.4 oddíl A část I (Osobní ochranné prostředky)

⁴¹⁾ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2021 11:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 256

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
		1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3328	276	zahrada		zemědělský půdní fond
3329	762	zahrada		zemědělský půdní fond

Právní vztahy - práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Právní vztahy - práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Právní vztahy - oznámky a další obdobné údaje

vztahu

Právní vztahy - změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3328, Parcela: 3329

Právní vztahy - upozornění - Bez zápisu

Právní vztahy - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy - práva

Právní vztahy - právo ze zákona zákon č. 172/1991 ČRN ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 1.

POLVZ: 613/1994

Z-2600613/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 44992785

Právní vztahy - smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 11:01:02. Zápis proveden dne 24.09.2020.

Pro: [redacted] RČ/IČO: [redacted]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3328	24078	157
	24099	119
3329	24078	299
	24099	463

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94:

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 907 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 14/21.



V Brně, dne 17. prosince 2021.

