

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

103. Návrh nabytí pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá pro stavbu „Tramvaj Plotní - soubor staveb - etapa 2-4“

Anotace

Stavbou „Tramvaj Plotní - soubor staveb - etapa 2-4“ byl dotčen pozemek p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m² v k.ú. Trnitá (dále jen „pozemek“), který je veden na [REDAKCE] ve vlastnictví subjektů. V rámci stavby byl na části pozemku o výměře 2 m² realizován stavební objekt chodníku a na části pozemku o výměře 6 m² komunikační zeleň. Vlastníci pozemku nesouhlasí s výkupem pouze dotčených částí a požadují výkup celého pozemku p.č. 600/1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek bude dotčen stavbou „Železniční uzel Brno“, v jejímž rámci by muselo s vlastníky znovu řešeno majetkoprávní vypořádání do vlastnictví statutárního města Brna, je ke schválení předkládána kupní smlouva, kterou je pozemek p.č. 600/1 vykoupen v celé výměře již v rámci stavby „Tramvaj Plotní - soubor staveb - etapa 2 - 4“.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemku p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m² v k.ú. Trnitá, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.267.200,- Kč od subjektů a za podmínek dle kupní smlouvy, která tvoří přílohu č..... tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stanoviska

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích RMB.

Rada města Brna č. R8/197 na své schůzi konané dne 9.2.2022 materiál projednala pod bodem č. 87 a doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

22.2.2022 v 13:58

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.
náměstka primátorky

22.2.2022 v 13:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (LV.pdf)	6 - 6
Příloha (Snímek katastrální mapy, ortofotompy, orientační snímek.pdf)	7 - 8
Příloha (Snímek z Mapového portálu města Brna_železniční uzel Brno.pdf)	9 - 9
Příloha (Informace o ocenění nemovitosti.pdf)	10 - 10
Příloha [REDACTED] ZP 2303-96-2021.pdf)	11 - 26
Příloha k usnesení (KS [REDACTED] čistopis.pdf)	27 - 29

Důvodová zpráva

Statutární město Brno a Ředitelství silnic a dálnic ČR jsou stavebníky a investory veřejně prospěšné stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2 - 4“ (dále jen stavba“).

Stavbou byl dotčen pozemek p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m² v k.ú. Trnitá (dále jen „pozemek“), který je veden na [REDACTED] ve vlastnictví subjektů.

V rámci stavby byl na části pozemku o výměře 2 m² realizován stavební objekt chodníku a na části pozemku o výměře 6 m² komunikační zeleň.

Vlastníci pozemku nesouhlasí s výkupem pouze dotčených částí a požadují výkup celého pozemku p.č. 600/1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek bude dotčen stavbou „Železniční uzel Brno“, v jejímž rámci by muselo s vlastníky znovu řešeno majetkoprávní vypořádání do vlastnictví statutárního města Brna, je ke schválení předkládána kupní smlouva, kterou je pozemek p.č. 600/1 vykoupěn v celé výměře již v rámci stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2 - 4“.

Pozemek byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2303-96/2021 ze dne 19. 7. 2021, který vyhotovila Ing. Jana Dudková, Filipova 22, 635 00 Brno:

cena zjištěná pozemku p.č. 600/1	677.180,- Kč, tj. 1.175,65 Kč/m ²
cena obvyklá pozemku p.č. 600/1	1.267.200,- Kč, tj. 2.200,- Kč/m ²

Při stanovení výše kupní ceny bylo postupováno v souladu s Metodikou pro postup při odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemkům nebo stavbám za účelem realizace veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, jejichž stavebníkem nebo investorem je statutární město Brno, kterou Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z6/025 konaném dne 18. června 2013.

Pravidlo pro určení výše kupní ceny stanoví článek IV. odst. 1. Metodiky:

- 1) Základem pro určení výše kupní ceny je obvyklá cena pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, stanovená znaleckým posudkem vyhotoveným dle platných právních předpisů. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby je nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, použije se pro určení výše kupní ceny hodnota ceny zjištěné.*

Veškeré náklady spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí ponese statutární město Brno.

Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle 2212 „Silnice“, ORG 4276 „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 2.171.000 tis. Kč.

Stanoviska dotčených orgánů:

Výňatek ze stanoviska Majetkového odboru MMB:

MO MMB ze dne 24. 6. 2021, č.j. MMB/15525/2021 – „Majetkový odbor MMB nemá námítky k nabytí pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnickém [REDACTED] pro k.ú. Trnitá.

Po převodu nemovitosti do vlastnictví statutárního města Brna bude její správu vykonávat dle čl. 22 Statutu města Brna městská část Brno-jih.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích RMB.

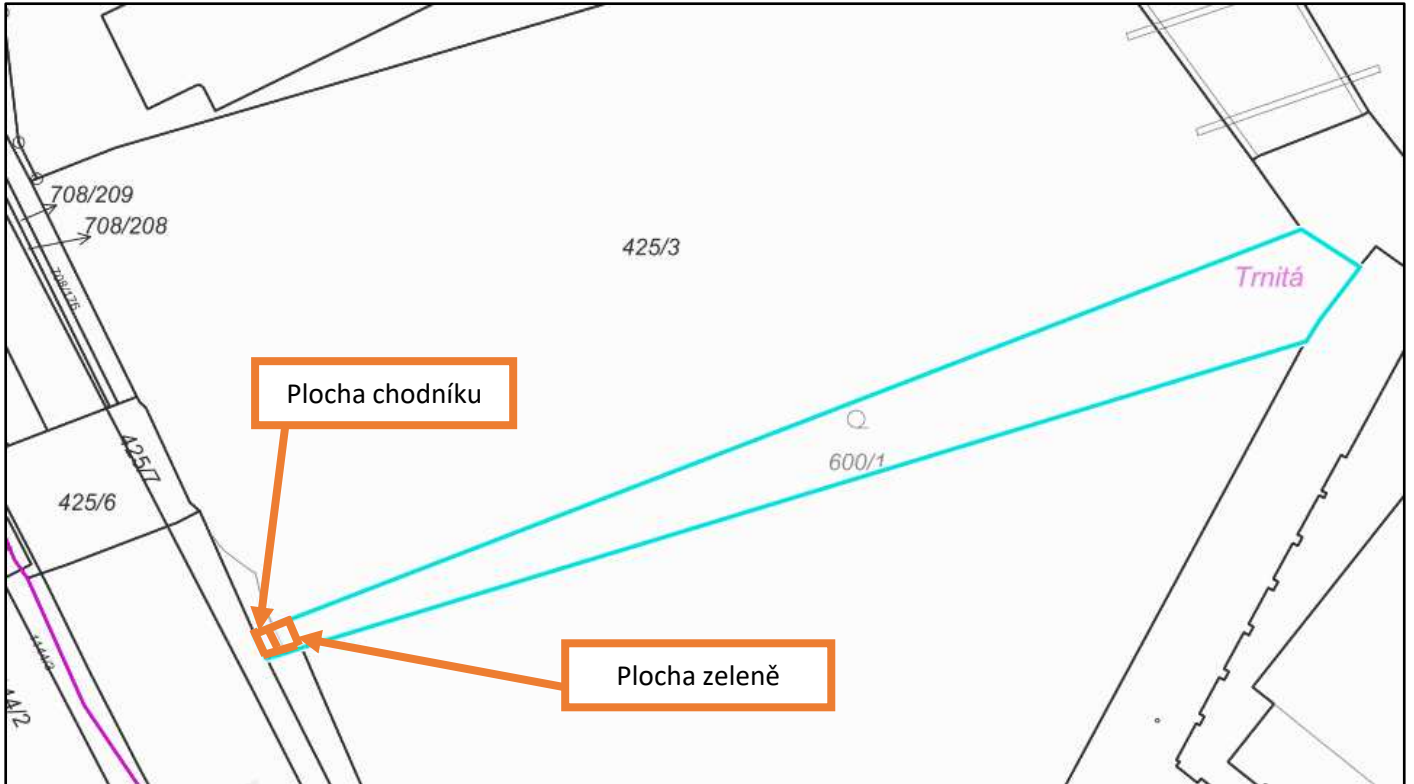
Rada města Brna č. R8/197 na své schůzi konané dne 9.2.2022 materiál projednala pod bodem č. 87 a doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

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

Snímek katastrální mapy

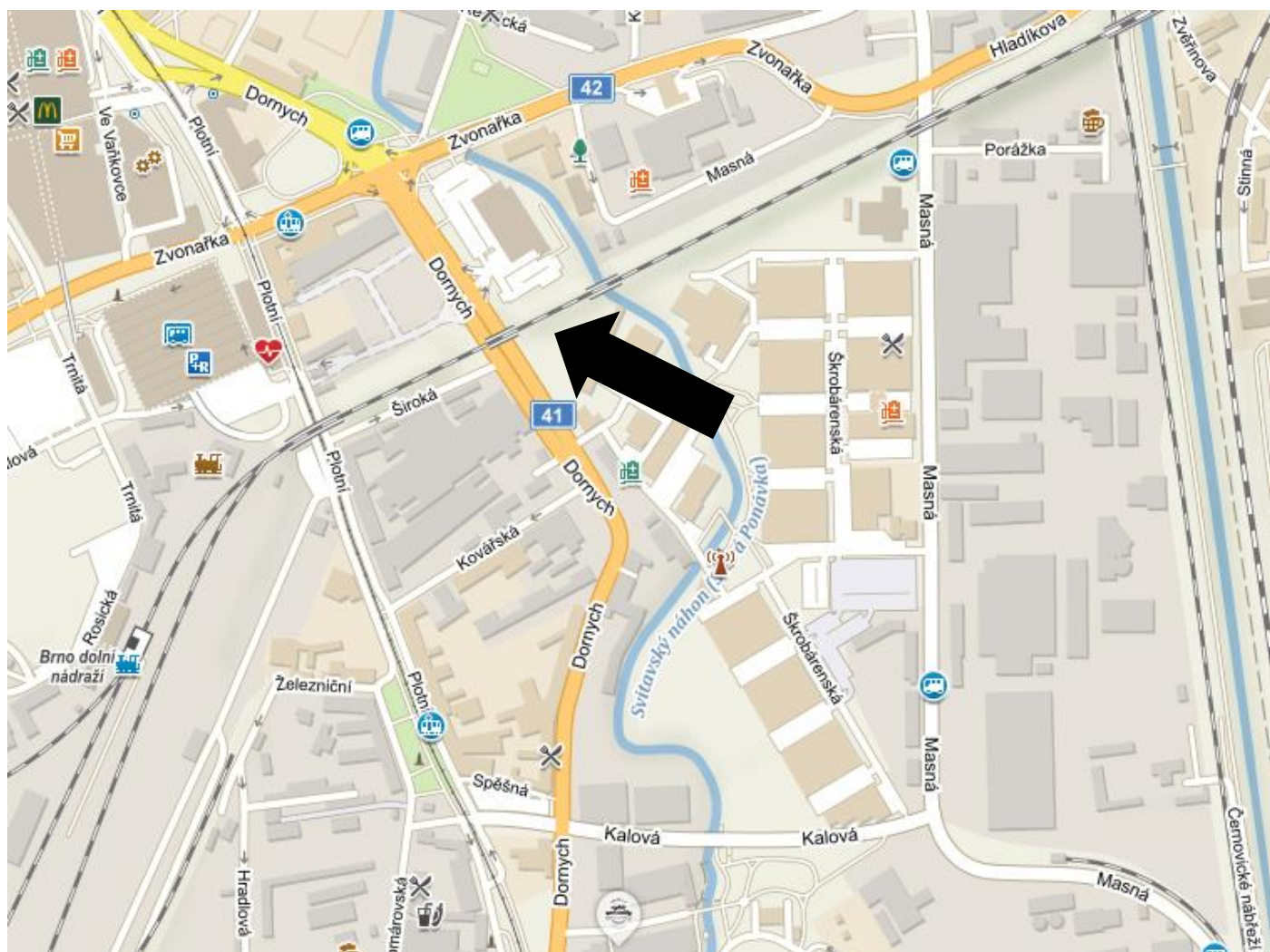
Pozemek p.č. 600/1, k.ú. Trnítá



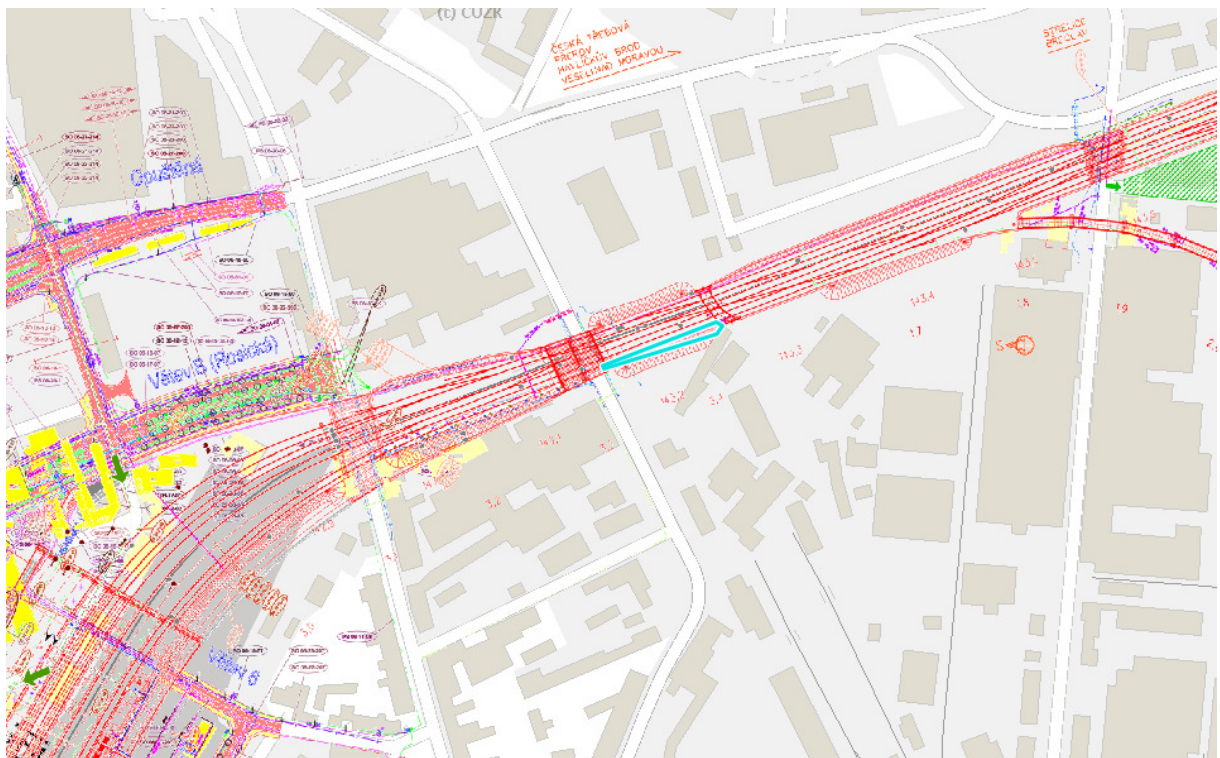
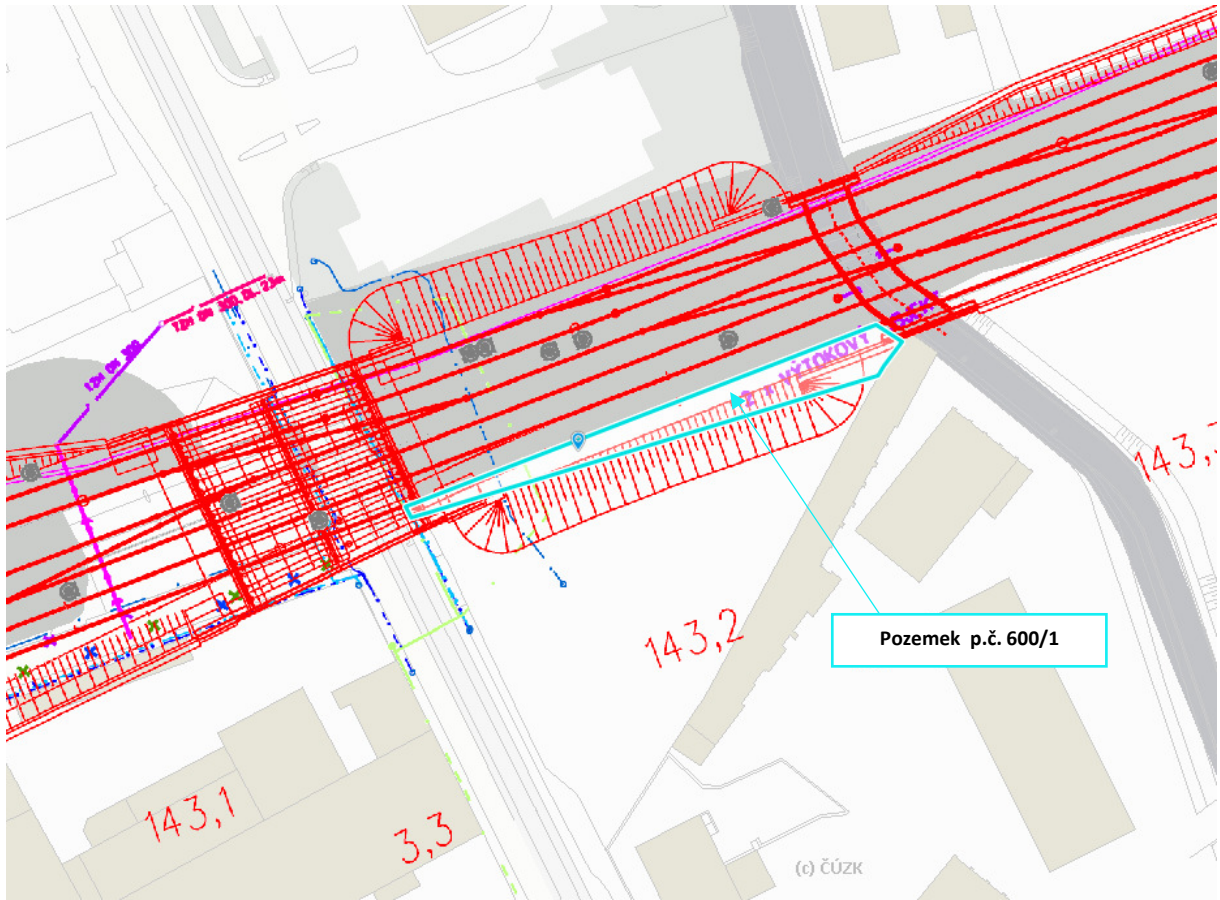
Ortofotomapa



Orientační snímek



Mapový portál města Brna – Železniční uzel Brno, p.č. 600/1, k.ú. Trnitá



Informace o ocenění pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá

**Znalecký posudek č. 2303-96/2021 ze dne 19. 7. 2021, vyhotovený Ing. Janou Dudkovou,
Filipova 22, 635 00 Brno:**

cena zjištěná pozemku p.č. 600/1
cena obvyklá pozemku p.č. 600/1

677.180,- Kč, tj. 1.175,65 Kč/m²
1.267.200,- Kč, tj. 2.200,- Kč/m²

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2303 – 96 / 2021

**o ceně pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území
Trnitá, obec Brno, okres Brno město.**



Zadavatel posudku:

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Odbor investiční
Kounicova 67a
601 67 Brno

Účel posudku:

Stanovení **ceny obvyklé a ceny zjištěné**
jako podklad pro převod nemovitých věcí
Ocenění dle objednávky č. 9562100071

Posudek vypracovala:

Ing. Jana Dudková
Filipova 22
635 00 Brno

Datum místního šetření:

19.7.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

19.7.2021

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva
financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.
199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb.,
vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016
Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č.
188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

V Brně, dne 31.7.2021

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve třech vyhotoveních, (vyhotovení č. 3/3), je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 a § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění **o ceně obvyklé a zjištěné nemovitých věcí:**

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni místního šetření, tj. k datu **19.7.2021**.

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro převod nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nepožaduje ocenit konstrukci komunikační stavby a venkovní úpravy jiného vlastníka, umístěné na části posuzovaného pozemku.

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

Dne 19.7.2021 na základě pověření objednatele posudku

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí – [REDAKCE]
- Kopie katastrální mapy
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku prostřednictvím společnosti Brněnské komunikace a.s.
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Podklady pro určení ceny obvyklé (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí)

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016
- Úřední oceňování majetku 2021 – Bradáč A., Polák P., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021

3. Nález

3.1. Popis

Dle výpisu z KN:

Parc. č. 600/1, výměra 576 m², zahrada

Oceňovaný pozemek parc. č. 600/1 se nachází v katastrálním území Trnitá, obec Brno v převažující výměře v ploše drážního tělesa a přilehlé zeleně s trvalými porosty, okrajově pak v ploše veřejného chodníku přiléhajícího k ploše vozovky – silnice I. třídy při ulici Dornych v blízkosti křižovatky s ulicí Široká. Na části pozemku je umístěno oplocení jiného vlastníka. Dle platného územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek součástí plochy komunikací a prostranství místního významu, dle připravovaného územního plánu města Brna (bez jeho platnosti ke dni ocenění) je posuzovaný pozemek v převažující výměře umístěn ve stabilizované ploše dopravní infrastruktury, okrajově pak ve stabilizované ploše komerční vybavenosti. Dle údajů zadavatele posudku je předmětný pozemek částečně dotčen stavbou „Tramvaj Plotní – soubor staveb“, k pozemku je dále vydáno územní rozhodnutí č. 239 „Přestavba železničního uzlu Brno“. Pozemek je okrajově situován v zóně s nízkým rizikem povodně – území tzv. 100-leté vody.

Pro účely ocenění pozemek nebyl vytýčen, zaměření je provedeno dle srovnání s katastrální mapou. Předmětem ocenění dle zadání zadavatele není na části pozemku umístěná konstrukce komunikační stavby – veřejného chodníku a oplocení jiného vlastníka. Případné umístění inženýrských sítí v ploše posuzovaného pozemku pro účely ocenění nebylo doloženo. Omezení využití pozemku vzhledem k případnému umístění inženýrských sítí je hodnoceno vzhledem k účelu jeho využití bez vlivu na výši jeho ceny obvyklé.

3.2. Obsah znaleckého posudku

- 4.1. Určení ceny zjištěné pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí
 - 4.1.1. Pozemek parc. č. 600/1
 - 4.1.2. Trvalé porosty
 - 4.1.3. Rekapitulace
- 4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí
 - 4.2.1. Stanovení jednotkové ceny obvyklé porovnávací metodou
 - 4.2.2. Určení ceny obvyklé

Přílohy znaleckého posudku:

Fotodokumentace
 Situační mapy
 Územní plán města Brna
 Kopie katastrální mapy
 Výpis z katastru nemovitostí

3.3. Komentář ke stanovení ceny zjištěn a obvyklé

Cena zjištěná pozemku je v posudku stanovena dle § 3 a § 4 odst. 3 vyhl. č. 488/2020 Sb. dle skutečného účelu užití ke dni ocenění jako pozemek situovaný v převažující výměře v ploše tělesa dráhy, včetně související zeleně.

Cena zjištěná trvalých porostů je v posudku stanovena dle § 47 vyhl. č. 488/2020 Sb. Vzhledem k nepřesné lokalizaci posuzovaného pozemku s absencí jeho skutečného zaměření nebylo při místním šetření možné provést přesnou identifikaci posuzovaných trvalých porostů situovaných na předmětném pozemku. Trvalé porosty jsou vzhledem k výše uvedenému oceněny zjednodušeným způsobem.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

4. Posudek

4.1. Určení ceny zjištěné pozemku parc. č. 600/1

4.1.1. Pozemek parc. č. 600/1

ZC	Základní cena (Kč/m ²)	§ 3, příl. č. 2 tab. 1	5 956,00
ZCU	Základní cena upravená	§ 4 odst. 3, příl. č. 3 tab. 5	
P1	Kategorie a charakter komunikace	I. V převažující výměře součást drážního tělesa, okrajově těleso silnice I. třídy včetně související zeleně	-0,30
P2	Charakter zastavěnosti území	II. Mimo sídelní část, zastavěné území	-0,05
P3	Povrchy	II. V převažující výměře nezpevněný povrch	-0,03
P4	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
P5	Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
ZCU2	Základní cena upravená (Kč/m ²)	$ZCU = ZC * I,$ $I = P5 * (1 + \sum Pi), i = 1 \text{ až } 4$	1 107,82

Parc. č. 600/1

Výměra (m ²)	576,00
Základní cena upravená – ZCU (Kč/m ²)	1 107,82
Cena zjištěná celkem (Kč)	638 104,32

4.1.2. Trvalé porosty

Odhad pokravné plochy	m ²		415,00
ZCU pozemku	Kč/m ²		1 107,82
CN pokravné plochy	Kč		459 745,30
Cena trvalých porostů	§ 47 odst. 4		0,085
Cena trvalých porostů celkem	Kč		39 078,35

4.1.3. Rekapitulace

4.1.1. Cena zjištěná pozemku	638 104,32 Kč
4.1.2. Trvalé porosty	39 078,35 Kč


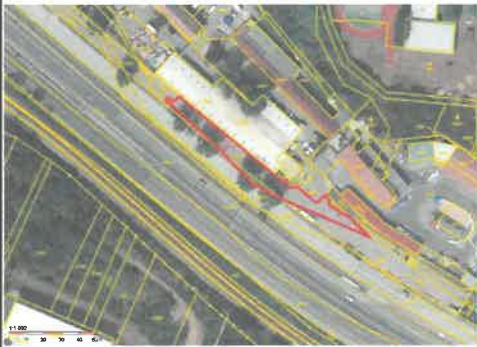
Cena zjištěná celkem ke dni ocenění	677 182,67 Kč
Cena zjištěná celkem ke dni ocenění (zaokrouhleno)	677 180,00 Kč

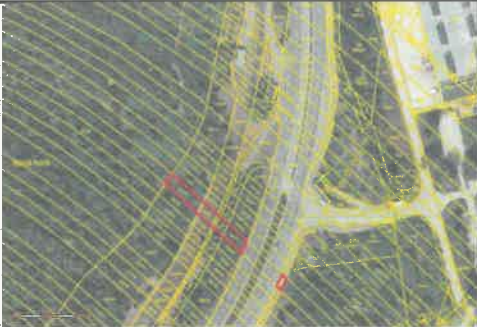


4.2. Určení ceny obvyklé pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí

4.2.1. Stanovení jednotkové ceny obvyklé porovnávací metodou


Cena obvyklá posuzovaného pozemku je stanovena v souladu s ust. § 1a na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů pozemků situovaných v plochách drážních těles včetně související zeleně, příp. podobných komunikačních ploch – těles dálnice a silnic I. a II. třídy, realizovaných v přiměřeném časovém období v přijatelně srovnatelných lokalitách:

	Poloha	Realizovaná cena (Kč/m ²)	Popis a porovnání
1.	k.ú. Slatina ul. Ericha Roučky 	2 699 Kč/m²	<p>Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha zeleně o výměře celkem 490 m² situovaný v ploše komunikační zeleně umístěné mezi plochou vozovky místní komunikace v blízkosti křižovatky ulic Ericha Roučky a Tuřanka a drážním tělesem v zastavěném území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ železniční doprava.</p> <p>Realizovaný prodej v 9/2020 V-17372/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,20 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 3 563,- Kč/m²</p>

2.	<p>k.ú. Staré Brno ul. Nové Sady</p> 	<p>6 887 Kč/m²</p>	<p>Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace a dráha o výměře celkem 697 m² situované v tělese komunikační stavby při ulici Nové Sady v blízkosti křižovatky s ulicemi Hybešova a Nádražní, pozemky jsou umístěny v plochách vozovky, přilehlého chodníku a v tělese kolejového vedení tramvajové dráhy. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu a stabilizovaná dopravní plocha s umístěním trasy kolejového systému MHD, okrajově návrhová nestavební plocha ostatní městské zeleně. Pozemky umístěné v záplavovém území v zóně 100-leté vody.</p> <p>Realizovaný prodej v 3/2020 V-6157/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 0,70 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 5 544,- Kč/m²</p>
3.	<p>k.ú. Židenice ul. Pod Sídlištěm (Ostravská)</p> 	<p>1 791 Kč/m²</p>	<p>Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace o výměře celkem 1117 m² situované v tělese komunikační stavby při ulici Pod Sídlištěm. Na převažující části se nachází plocha vozovky místní komunikace, malá část je umístěna v tělese tramvajové dráhy umístěné mezi vozovkou a přilehlou komunikací v ulici Ostravská. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha pro dopravu s umístěním trasy kolejového systému MHD.</p> <p>Realizovaný prodej v 12/2019 V-25138/2019</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,10 Velikost: 1,05 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,10 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 2 731,- Kč/m²</p>
4.	<p>k.ú. Židenice ul. Jedovnická</p>	<p>1 530 Kč/m²</p>	<p>Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace jiná plocha o výměře celkem 480 m² situované v tělese komunikační stavby při ulici Jedovnická a v přilehlé ploše tělesa tramvajové dráhy, pozemky jsou umístěny v ploše veřejného chodníku přiléhajícího k ploše vozovky – silnice II. třídy, v ploše kolejíště a v okolních plochách silniční a komunikační zeleně. Dle ÚPMB plocha pro dopravu – těleso</p>

			<p>komunikace na okraji zastavěného území.</p> <p>Realizovaný prodej v 11/2020 V-23025/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,05 Poloha: 1,20 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 1 978,- Kč/m2</p>
5.	<p>k.ú. Žabovřesky ul. Žabovřeská</p> 	800 Kč/m2	<p>Pozemky o výměře celkem 1282 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace a orná půda, výměrou 261 m2 situované v ploše kolejíště tramvajové dráhy a přilehlé komunikační zeleně umístěné při křižovatce ulic Žabovřeská a Kníničská, dle ÚPMB v návrhové dopravní ploše s umístěním trasy kolejového vedení systému MHD, část o výměře 1 021 m2 se nachází v ploše orné půdy, dle ÚPMB plocha pouze okrajově dotčená výstavbou VMO – silnice I. třídy, v převažující výměře návrhová plocha veřejné zeleně.</p> <p>Realizovaný prodej v 7/2020 V-11980/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,10 Velikost: 1,05 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 2,00 (v převažující výměře veřejná zeleň) Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 2 033,- Kč/m2</p>
6.	<p>k.ú. Bohunice ul. Dlouhá</p> 	1 318 Kč/m2	<p>Pozemky o celkové výměře 44 m2 umístěné v ploše tělesa tramvajové dráhy v blízkosti ulice Dlouhá – část plocha kolejíště, v převažující výměře zářezový svah tělesa dráhy na okraji zastavěného území. Dle ÚPMB součást návrhové plochy stavební pro obchod a služby s tělesem tramvajové dráhy.</p> <p>Realizovaný prodej v r. 3/2020 V-5105/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 1,20 Velikost: 0,95 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,10 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 1 900,- Kč/m2</p>

7.	<p>k.ú. Komín ul. Kníničská</p> 	<p>2 238 Kč/m²</p>	<p>Pozemky o výměře celkem 226 m² dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha a zeleň, situované v ploše kolejiště tramvajové dráhy a přilehlé komunikační zeleně, umístěné mezi ulicemi Kníničská a Branka. Dle ÚPMB stabilizovaná dopravní plocha.</p> <p>Realizovaný prodej v 7/2020 V-12115/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,20 Velikost: 0,95 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,10 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 3 087,- Kč/m²</p>
8.	<p>k.ú. Komín ul. Kníničská</p> 	<p>1 624 Kč/m²</p>	<p>Pozemky o celkové výměře 191 m² dle výpisu z KN ostatní plocha silnice, dráha a zeleň, situované v tělese komunikační stavby – silnice II. třídy při ulici Kníničská v blízkosti mimoúrovňové křižovatky s ulicí Veslařská. Pozemky jsou umístěny v ploše kolejiště tramvajové dráhy, komunikační zeleně a přilehlého chodníku. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu.</p> <p>Realizovaný prodej v 9/2019 V-18359/2019</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,10 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 2 144,- Kč/m²</p>
9.	<p>k.ú. Dolní Heršpice D1</p> 	<p>1 440 Kč/m²</p>	<p>Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 3 014 m² situovaný v ploše silniční zeleně umístěné v tělese D1 v blízkosti ulice Kšírova na okraji zastavěného území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb mimo zastavěné území.</p> <p>Realizovaný prodej v 9/2020 V-15252/2020</p> <p>Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,30 Velikost: 1,10 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00</p> <p>Cena pro srovnání: 2 265,- Kč/m²</p>

10.	k.ú. Bohunice ul. Jihlavská 	1 800 Kč/m ²	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha silnice o výměře celkem 126 m ² situované v tělese komunikační stavby – silnice II. třídy při ulici Jihlavská v těsné blízkosti křižovatky s ulicí Kamenice, pozemky jsou umístěny v ploše vozovky silnice II. třídy. Dle ÚPMB plocha pro dopravu – návrhová plocha tělesa komunikace. Realizovaný prodej v 9/2020 V-18659/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,10 Velikost: 0,95 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 Cena pro srovnání: 2 069,- Kč/m²
-----	---	-------------------------	---

Vyhodnocení:

Posuzovaný pozemek je hodnocen jako pozemek situovaný v komunikační ploše – v převažující výměře drážní těleso, okrajově pak plocha tělesa silnice I. třídy a zeleň, umístěný v lokalitě navazující na širší střed města. Výše uvedené srovnávané pozemky, příp. soubory pozemků se nacházejí v tělesech přiměřeně porovnatelných komunikačních staveb převážně v mírně horších lokalitách. Srovnatelná je i velikost u většiny porovnávaných pozemků. Jednotková cena obvyklá posuzovaného pozemku je odhadována na základě srovnání a vyhodnocení výše uvedených pozemků, s přihlédnutím k vysokému cenovému rozptylu realizovaných cen a se zohledněním stabilního růstu cen pozemků v čase **ve výši cca 2 200,- Kč/m².**

4.2.2. Určení ceny obvyklé

Parc. č. 600/1	
Výměra celkem (m ²):	576,00
Jednotková cena obvyklá stanovená porovnávací metodou (Kč/m ²):	2 200,00
Cena obvyklá celkem ke dni ocenění: (Kč)	1 267 200,00

5. Odůvodnění

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí byla v posudku určena s využitím § 3, § 4 odst. 3 a § 47 vyhl. č. 488/2020 Sb. Pro stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen obdobných nemovitostí v přiměřeném časovém období, které pocházejí z databáze znalce a zjištěné z evidence katastru nemovitostí. Při stanovení ceny obvyklé se předpokládá, že na posuzovaném pozemku neváznou žádná na LV č. 28 neuvedená věcná práva, pozemek je ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Cena obvyklá v posudku stanovená je cenou včetně DPH.

6. Závěr

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí:

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město ke dni ocenění činí:

677 180,- Kč

slovy: šestsetšedesátšedmtisícstoosmdesát korun českých

Cena obvyklá posuzovaných nemovitých věcí:

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město ke dni ocenění činí:

1 267 200,- Kč

slovy: jedenmilióndvěšedesátšedmtisícdvěstě korun českých

Ceny byly určeny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

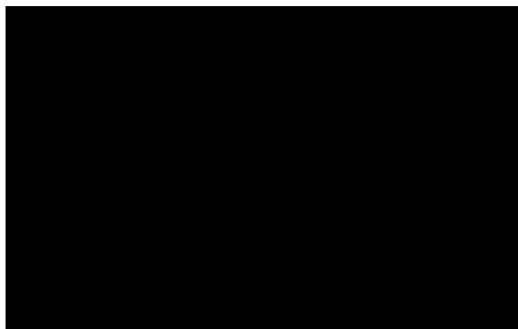
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999, č.j. Spr. 3693/98 pro základní obory

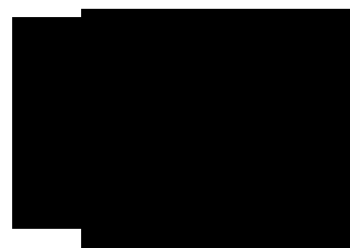
- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2303 znaleckého deníku.

V Brně, dne 31.7.2021



Ing. Jana Dudková



Přílohy:

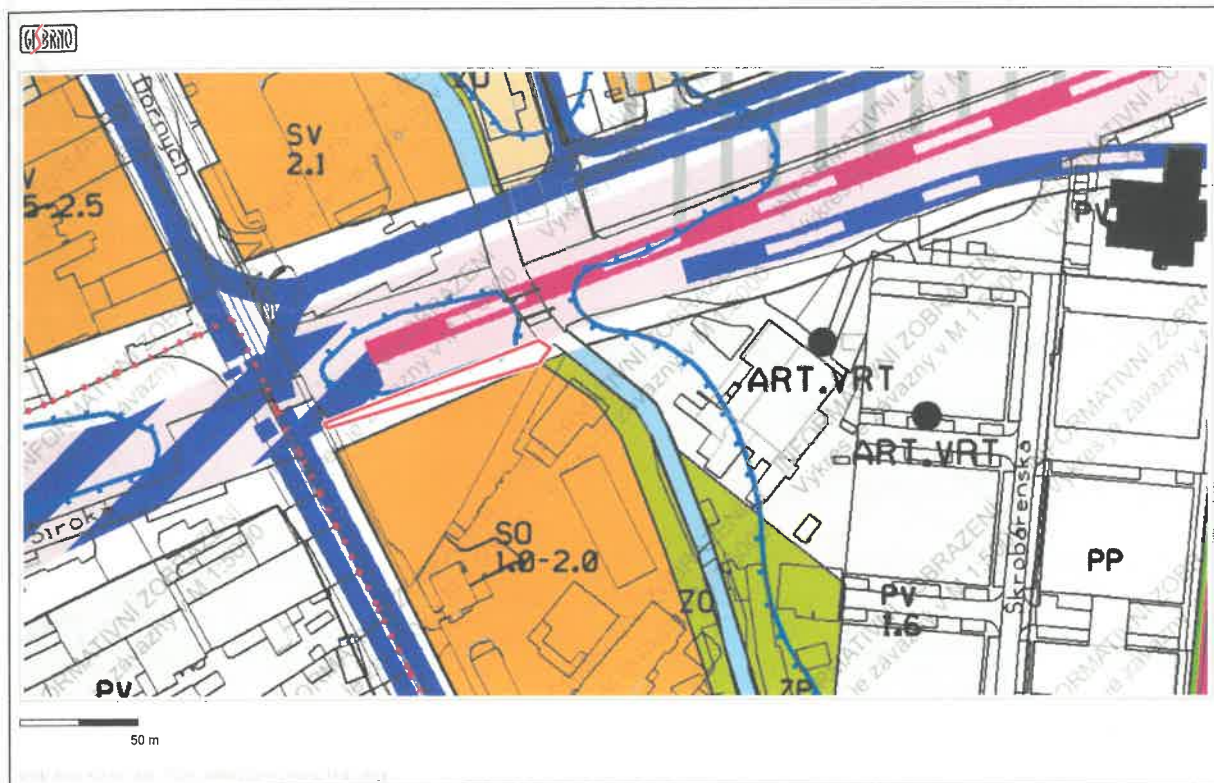
Fotodokumentace ke dni místního šetření



Situační mapy

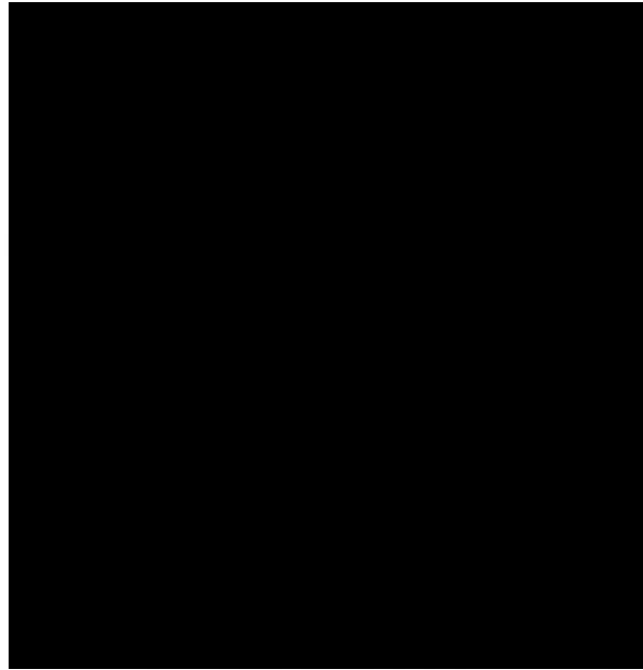


Územní plán města Brna platný ke dni ocenění



Připravovaný nový územní plán města Brna





KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů



na straně jedné jako prodávající (dále jen „prodávající“)

a

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
podpisem smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna,
na základě usnesení ZMB č. Z8/26 konaného dne 20. 4. 2021.

IČO: 44992785

DIČ: CZ 44992785

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

ID datové schránky: a7kbrn

na straně druhé jako kupující (dále jen „kupující“)

(prodávající a kupující budou dále společně označováni jako „smluvní strany“, každý z nich pak jednotlivě jako „strana“ nebo „smluvní strana“)

I.

1. [redacted] prohlašují, že ve společném jmění manželů vlastní pozemek p.č. 600/1, k.ú. Trnitá zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město (dále jen „katastrální úřad“) na [redacted] ro katastrální území Trnitá, obec Brno a okres Brno - město (dále jen „Pozemek“).

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodávají kupujícímu Pozemek uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující tento Pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví, a to za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 1.267.200 Kč (jedenmiliondvěstěšedesátisícdvěstě korun českých).
2. Převáděný Pozemek byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2303-96/2021 vypracovaným znalkyní Ing. Janou Dudkovou, Filipova 22, 635 00 Brno dne 31.7.2021.

III.

1. Předmětný Pozemek je vykupován za účelem realizace stavby „Tramvaj Plotní - soubor staveb“.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícím kupní cenu uvedenou v článku II. odst. 1 této smlouvy na jejich bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.

V.

1. Proávající prohlašují, že k datu podpisu této smlouvy nejsou omezení v disponování s převáděným Pozemkem, že na převáděném Pozemku neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména dluhy, daňové nedoplatky, zástavní práva, předkupní práva s účinky věcného práva, věcná břemena, nájemní práva a zavazují se, že tomu tak bude i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Proávající dále prohlašují, že jim není známo, že je proti jejich osobám veden výkon rozhodnutí nebo exekuce, že byl proti jejich osobám vydán exekuční příkaz, nebo byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a ani dle nejlepšího vědomí prodávajících neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán. V případě, že by výše uvedená tvrzení byla nepravdivá, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnuté plnění.
2. Proávající prohlašují, že ode dne podpisu této smlouvy do doby provedení vkladu vlastnického práva k předmětnému Pozemku ve prospěch kupujícího nepřevědou vlastnické právo k tomuto Pozemku na třetí osobu ani neučiní žádný úkon k tomu směřující, a ani nezahájí žádná jednání, která by k takovým skutečnostem vedla. V případě, že by výše uvedená tvrzení byla nepravdivá, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnuté plnění.
3. Proávající seznámili kupujícího se stavem převáděného Pozemku a kupující potvrzuje, že si tento Pozemek prohlédl a ve stavu, v jakém je k datu uzavření této smlouvy jej přijímá do svého vlastnictví.

VI.

1. Nebude-li povolen vklad práva z této smlouvy do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany, že učiní nezbytné kroky k odstranění nedostatků, které způsobily takovýto stav a pokud to bude nutné, zavazují se Proávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod Pozemku uvedeného v článku I. odst. 1 této smlouvy za kupní cenu uvedenou v článku II. této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva, a v případě že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva.

VII.

1. Vlastnictví k pozemkům se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.
2. Případný správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VIII.

3. Proávající prohlašují, že při podpisu této smlouvy nejednají v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
5. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující 2 vyhotovení a 1 vyhotovení je určeno pro vkladové řízení.
7. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavec 2 tohoto zákona).
8. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávajícího úředně ověřen.
9. Ing. Pavel Zezula a Ing. Iva Zezulová jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.

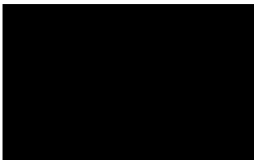
Doložka

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

V Brně dne:

V

dne:



za statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna