

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

107. Návrh na změnu části usnesení ZMB č. Z8/27. bod č. 82, návrh nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, návrh na poskytnutí bezúročné zápůjčky městské části Brno-Vinohrady a návrh rozpočtového opatření

Anotace

Orgánům města Brna je předkládán návrh na změnu části usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 25. 5. 2021, bod č. 82, týkající se návrhu úplatného nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč. Nově je orgánům města Brna variantně předkládán k projednání materiál ve věci návrhu úplatného nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice z výlučného vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč (VARIANTA A). Dále je jako VARIANTA B orgánům města Brna předkládán návrh neschválit nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, z výlučného vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč. Společnost PROPERITY vici s.r.o. si nechala společností NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ vypracovat znalecký posudek č. 791-154/2021 týkající se ceny obvyklé za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, která byla stanovena ve výši 29.910.000,- Kč. Společnost PROPERITY vici s.r.o. nejdříve navrhovala kupní cenu za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice ve výši 24.000.000,- Kč. Po opětovném jednání na Majetkovém odboru MMB s ohledem na okolnosti snížila požadovanou kupní cenu na částku ve výši 22.900.000,- Kč. Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady přijalo usnesení, že na výkupu pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice se bude finančně podílet, a to do výše 50 % kupní ceny, maximálně však částkou ve výši 12.000.000,- Kč. V této souvislosti je tak orgánům města Brna předkládán návrh na poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 9.160.000,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady a návrh rozpočtového opatření.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- společnost PROPERITY vici s.r.o. měla v plánu vybudovat na pozemcích p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m² a p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m², oba v k. ú. Židenice sportovně rekreační areál GO UP Brno východ;
- městská část Brno-Vinohrady nesouhlasila s vybudováním projektu GO UP Brno východ a navrhla, aby statutární město Brno vykoupilo pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice do vlastnictví statutárního města Brna;
- Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady na IX. zasedání konaném dne 14. 12. 2020 přijalo usnesení, ve kterém doporučilo Zastupitelstvu města Brna schválit odkup pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice s podílem městské části ve výši 50 % kupní ceny, max. 12 mil. Kč v pravidelných splátkách po dobu 5 let;

- společnost PROPERITY vici s.r.o. si nechala společností NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ zpracovat znalecký posudek č. 791-154/2021 týkající se ceny obvyklé za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, která činí částku ve výši 29.910.000,- Kč;

- společnost PROPERITY vici s.r.o. navrhovala kupní cenu ve výši 24.000.000,- Kč;

- po opětovném jednání na Majetkovém odboru MMB navrhla společnost PROPERITY vici s.r.o. kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč.

Varianta A

2. mění

část usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 25. 5. 2021, bod č. 82 ve znění usnesení Z8/33. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 9. 11. 2021, bod č. 96:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

a) nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00 do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč, za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 61a tohoto zápisu.

takto:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

a) nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Vinařská 580/17a, 603 00 Brno do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

b) poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 9.050.000,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady za účelem úhrady poloviny kupní ceny za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, a to za podmínek zápůjčky, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

c) rozpočtové opatření dle tabulky z důvodu poskytnutí zápůjčky, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Varianta B

3. mění

část usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 25. 5. 2021, bod č. 82 ve znění usnesení Z8/33. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 9. 11. 2021, bod č. 96:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

a) nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34

770, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00 do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč, za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 61a tohoto zápisu.

takto:

Zastupitelstvo města Brna neschvaluje

nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,
 - p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,
- oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Vinařská 580/17a, 603 00 Brno do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč.

Stanoviska

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R8/200.** konané dne 23. 2. 2022.

Materiál byl předložen na schůzi **Finančního výboru** konané dne 23. 2. 2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

22.2.2022 v 12:26

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 10
Příloha (LV PROPERITY vici Zidenice.pdf)	11 - 11
Příloha (vyjadreni ke ZP.pdf)	12 - 13
Příloha (vyjadreni znalec.pdf)	14 - 15
Příloha (foto.pdf)	16 - 16
Příloha (foto 2.pdf)	17 - 17
Příloha (orto foto.pdf)	18 - 18
Příloha (mapa.pdf)	19 - 19
Příloha (UP.pdf)	20 - 20
Příloha k usnesení (KS vykup pozemku PROPERITY vici Zidenice 2022.pdf)	21 - 24
Příloha k usnesení (Podminky zapujcky MC Brno-Vinohrady 2022.pdf)	25 - 25
Příloha k usnesení (Zápůjčka MČ - Vinohrady nabytí pozemku k. ú. Židenice 2022.pdf)	26 - 26
Informační dokument (ZP.pdf)	27 - 50

Důvodová zpráva

Úvod

Orgánům města Brna je předkládán návrh na změnu části usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 25. 5. 2021, bod č. 82, týkající se návrhu úplatného nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč.

Nově je orgánům města Brna variantně předkládán k projednání materiál ve věci návrhu úplatného nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice z výlučného vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m² (VARIANTA A).

Dále je jako VARIANTA B orgánům města Brna předkládán návrh neschválit nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, z výlučného vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m².

Společnost PROPERITY vici s.r.o. si nechala společností NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ vypracovat znalecký posudek č. 791-154/2021 týkající se ceny obvyklé za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, která byla stanovena ve výši 29.910.000,- Kč, tj. cca 5.059 Kč/m².

Společnost PROPERITY vici s.r.o. nejdříve navrhovala kupní cenu za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice ve výši 24.000.000,- Kč. Po opětovném jednání na Majetkovém odboru MMB s ohledem na okolnosti snížila požadovanou kupní cenu na částku ve výši 22.900.000,- Kč.

Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady přijalo usnesení, že na výkupu pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice se bude finančně podílet, a to do výše 50 % kupní ceny, maximálně však částkou ve výši 12.000.000,- Kč. V této souvislosti je tak orgánům města Brna předkládán návrh na poskytnutí bezúročných zápůjčky ve výši 9.050.000,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady a návrh rozpočtového opatření.

Vlastnictví

Pozemky:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 8347 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město ve výlučném vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o.

Společnost PROPERITY vici s.r.o. se stala vlastníkem předmětných pozemků v k. ú. Židenice na základě smlouvy kupní ze dne 21. 12. 2017 a dodatku č. 1 ze dne 13. 11. 2018, právní účinky zápisu ke dni 27. 11. 2019.

Popis pozemků

Pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice se nachází na konci ulice Čejkovická, která je v tomto místě částečně ulicí jednosměrnou. Tato lokalita má tedy jedinou přístupovou cestu, nachází se na konci ulice, která dále nepokračuje. Předmětné pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti bytové výstavby a školského zařízení. Vzhledem k výše uvedenému je zde důvodná obava z výrazného snížení standardu bydlení.

Podle platného Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky v k. ú. Židenice součástí stavební návrhové plochy pro rekreaci – R.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí stabilizované plochy sportu.

Dle Technické mapy města Brna je pozemek p. č. 7966/7 v k. ú. Židenice dotčen zařízením veřejného osvětlení ve správě společnosti Technické sítě města Brna, a.s., vodovodem a kanalizací ve správě společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., teplovodem ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s. a silnoproudým vedením ve správě společnosti E.GD.

Na předmětných pozemcích v k. ú. Židenice v současné době neváznou žádná zástavní práva.

Pokud jde o budoucí možné využití pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, je ze strany Odboru sportu MMB zamýšleno využití jako hasičské sportoviště.

Projekt GO UP Brno východ

Účelem projektu byl vznik lezeckého centra, vybudování rozsáhlého sportovně rekreačního střediska a základny outdoorových sportů s tím, že toto mělo být doplněno o krátkodobé rekreační bydlení. Z celkové plochy o výměře 5.913 m² bylo plánováno zastavět plochu o výměře 3.733 m². Zbývající plocha měla být určena pro outdoorové víceúčelové rekreační a sportovní aktivity. S přihlédnutím k indoorovým plochám však bylo zřejmé, že projekt upřednostňuje především plochy k bydlení, když celková plocha ubytovacích kapacit činila 5.345 m².

Dle názoru městské části Brno-Vinohrady projekt přináší dotčené lokalitě pouze omezená pozitiva, a naopak sebou nese výrazná negativa, která již tak neutěšenou situaci hned v několika oblastech ještě zhorší (především zahuštěnost obydlí, doprava a parkování). Existují tedy důvodné obavy, že projekt v této podobě zhorší dosavadní celkový standard bydlení v dotčené lokalitě.

Historie projednávání

Na **Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna** konaného dne 25. 5. 2021 bylo schváleno:

- a) nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč;
- b) poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 6.626.200,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady za účelem úhrady náhrady za zpracovanou stavebně technickou dokumentaci k projektu sportovně rekreačního areálu GO UP Brno východ;
- c) rozpočtové opatření z důvodu poskytnutí zápůjčky.

Vzhledem ke skutečnosti, že městská část Brno-Vinohrady nesouhlasila s poskytnutím bezúročné zápůjčky ve výši 6.626.200,- Kč k úhradě náhrady za zpracovanou stavebně technickou dokumentaci k projektu sportovně rekreačního areálu GO UP Brno východ byla na **Z8/33. zasedání Zastupitelstva města Brna** konaném dne 9. 11. 2021 zrušena část usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna týkající se poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 6.626.200,- Kč a rozpočtového opatření z důvodu poskytnutí zápůjčky.

Ocenění

Společnost PROPERITY vici s.r.o. si nechala zpracovat znalecký posudek týkající se výše obvyklé ceny za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice. Dne 27. 10. 2021 zpracovala společnost NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ znalecký posudek č. 791-154/2021, v němž stanovila kupní cenu za pozemky ve výši **29.910.000,- Kč**, tj. cca 5.059 Kč/m².

K výše uvedenému znaleckému posudku se dne 1. 12. 2021 vyjádřil Majetkový odbor MMB, který konstatoval, že znalecký posudek nebyl vypracován v souladu s platnou legislativou, když v něm byly pro porovnání použity převážně nabídky z realitní inzerce, které však nakonec nebyly realizovány. Ve znaleckém posudku navíc byly pro porovnání použity pozemky, které nemají stejné využití jako oceňované pozemky. Jednalo se o pozemky nikoliv určené pro sport a rekreaci, ale plochy pro průmysl, výrobu a služby, dále pro služby a skladování či pro veřejnou vybavenost.

Majetkový odbor MMB tak učinil závěr, že kupní cena za pozemky stanovená dle znaleckého posudku je vyšší, a navíc vzhledem ke skutečnosti, že určení ceny obvyklé neodpovídá platné legislativě, nelze kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem brát za zcela relevantní.

Na vyjádření Majetkového odboru MMB reagovala dne 21. 12. 2021 společnost NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ a to tak, že konstatovala, že znalec pracoval s dostupnými podklady, které stanoví možnost zástavby pozemků poměrně velkého rozsahu srovnatelného s projektem GO UP Brno východ, tedy desetipodlažní budovy sportovně rekreačního střediska. Vzhledem k charakteru projektu tak není možné porovnávat pozemky, na kterých jsou vybudovány sportovní areály jako hřiště či kurty.

Jelikož se tento typ pozemků s využitím sportovně rekreačního areálu včetně ubytování takového rozsahu běžně na realitním trhu neobchoduje, byly k ocenění použity pozemky s možností výstavby objektu obdobného charakteru nebo rozsahu.

Vzhledem k výše uvedenému nelze dle názoru znalce oceňované pozemky porovnávat s pozemky charakteru zvláštní plochy pro rekreaci, na kterých se nachází drobnější sportoviště a aktuálně na nich nestojí nebo není schválena výstavba staveb obdobného rozsahu jako u oceňovaných pozemků. Pozemky, na kterých lze stavět stavby této velikosti s obdobným ekonomickým užitkem budou mít logicky výrazně vyšší cenu než pozemky pro tenisové kurty či fotbalová hřiště.

Pokud jde o způsob určení ceny obvyklé, tak vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku stanoví v ustanovení § 1a postup pro určení ceny obvyklé, který zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobných předmětů. Při zpracování ocenění bylo použito pět uskutečněných prodejů, přičemž tak byla splněna podmínka pro stanovení ceny obvyklé. Ostatní inzerované prodeje obdobných nemovitých věcí v porovnání mají doplňující charakter a dokreslují komplexní obraz trhu s obdobným typem nemovitých věcí.

Společnost PROPERITY vici s.r.o. koupila pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice v prosinci 2017 za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč. Dle tehdy platné právní úpravy uhradila daň z převodu nemovitých věcí ve výši 620.000,- Kč. Dle účetních záznamů společnost PROPERITY vici s.r.o. uhradila v souvislosti s předmětnými pozemky v k. ú. Židenice do konce roku 2020 částku převyšující 25.000.000,- Kč (jednalo se o administrativní poplatky, náklady spojené s přípravou projektu GO UP Brno východ, náklady na správu a údržbu pozemků).

V roce 2020 provedla společnost MONETA Money Bank, a.s. ocenění předmětných pozemků v k. ú. Židenice pro potřeby banky (úvěrové a další produkty). Hodnota pozemků byla stanovena ve výši 23.200.000,- Kč.

Společnost PROPERITY vici s.r.o. nejprve nabídla za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice kupní cenu ve výši 24.000.000,- Kč, tj. cca 4.059 Kč/m². Po opětovném jednání na Majetkovém odboru MMB snížila společnost PROPERITY vici s.r.o. kupní cenu na částku ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m².

Financování městskou částí Brno-Vinohrady

Městská část Brno-Vinohrady nesouhlasila s poskytnutím bezúročné zápůjčky ve výši 6.626.200,- Kč ze strany statutárního města Brna za účelem úhrady náhrady za stavebně technickou dokumentaci k projektu sportovně rekreačního areálu GO UP Brno východ.

Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady jako své stanovisko dokládá usnesení z IX. zasedání zastupitelstva městské části konaného dne 14. 12. 2020, kde doporučilo Zastupitelstvu města Brna schválit odkup pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice s podílem městské části ve výši 50 % kupní ceny, max. 12 mil. Kč v pravidelných splátkách po dobu 5 let.

Kupní cena ve výši 22.900.000,- Kč bude společnosti PROPERITY vici s.r.o. uhrazena na jedné straně statutárním městem Brnem ve výši 11.450.000,- Kč a na straně druhé městskou částí Brno-Vinohrady ve výši 11.450.000,- Kč.

Statutární město Brno poskytne městské části Brno-Vinohrady bezúročnou zápůjčku ve výši 9.050.000,- Kč, která bude splatná ve 4 ročních splátkách ve výši 2.262.500,- Kč splatných počínaje rokem 2023.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **Komisi majetkovou RMB R8/KM/73**, konanou dne 10. 2. 2022 pod bodem č. 31.

Komise majetková RMB

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- společnost PROPERITY vici s.r.o. měla v plánu vybudovat na pozemcích p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m² a p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m², oba v k. ú. Židenice sportovně rekreační areál GO UP Brno východ;

- městská část Brno-Vinohrady nesouhlasila s vybudováním projektu GO UP Brno východ a navrhla, aby statutární město Brno vykoupilo pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice do vlastnictví statutárního města Brna;

- Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady na IX. zasedání konaném dne 14. 12. 2020 přijalo usnesení, ve kterém doporučilo Zastupitelstvu města Brna schválit odkup pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice s podílem městské části ve výši 50 % kupní ceny, max. 12 mil. Kč v pravidelných splátkách po dobu 5 let;

- společnost PROPERITY vici s.r.o. si nechala společností NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ zpracovat znalecký posudek č. 791-154/2021 týkající se ceny obvyklé za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, která činí částku ve výši 29.910.000,- Kč, tj. cca 5.059 Kč/m²;

- společnost PROPERITY vici s.r.o. navrhovala kupní cenu ve výši 24.000.000,- Kč, tj. cca 4.059 Kč/m²;

- po opětovném jednání na Majetkovém odboru MMB navrhla společnost PROPERITY vici s.r.o. kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m².

2. doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna změnit

část usnesení Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 25. 5. 2021, bod č. 82, které zní:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

a) nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m².

oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00 do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 15.373.800,- Kč, za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 61a tohoto zápisu.

b) poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 6.626.200,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady za účelem úhrady náhrady za zpracovanou stavebně technickou dokumentaci k projektu sportovně rekreačního areálu GO UP Brno, a to za stanovených podmínek zápůjčky, která tvoří přílohu č. 61b tohoto zápisu.

c) rozpočtové opatření dle tabulky z důvodu poskytnutí zápůjčky, která tvoří přílohu č. 61c tohoto zápisu.

takto:

Zastupitelstvo města Brna

VARIANTA A: schvaluje

a) nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m², oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00 do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m², za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

b) poskytnutí bezúročné zápůjčky ve výši 9.050.000,- Kč z rozpočtu města Brna městské části Brno-Vinohrady za účelem úhrady poloviny kupní ceny za pozemky p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice, a to za podmínek zápůjčky.

c) rozpočtové opatření dle tabulky z důvodu poskytnutí zápůjčky.

VARIANTA B: neschvaluje

nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, z vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o., IČO: 066 34 770, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00 do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč, tj. cca 3.873 Kč/m².

Hlasování pro Variantu A: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

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

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R8/200.** konané dne 23. 2. 2022. Výsledek bude sdělen ústně na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Finanční výbor

Materiál byl předložen na schůzi **Finančního výboru** konané dne 23. 2. 2022. Výsledek bude sdělen ústně na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Závěr

S ohledem na výše uvedené je orgánům města Brna variantně navrhováno schválit nabytí pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice z výlučného vlastnictví společnosti PROPERITY vici s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 22.900.000,- Kč (VARIANTA A).

Jako VARIANTA B je navrhováno neschválit nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice.

V případě nabytí předmětných pozemků v k. ú. Židenice do vlastnictví statutárního města Brna, se bude městská část Brno-Vinohrady podílet na financování odkupu pozemků částkou ve výši 11.450.000,- Kč, přičemž statutární město Brno jí poskytne bezúročnou zápůjčku ve výši

9.050.000,- Kč. Zápůjčka nebude poskytnuta v celé výši podílu na kupní ceně, neboť v rozpočtu městské části pro rok 2022 je připravena částka ve výši 2.400.000,- Kč na tuto investiční akci. Městská část Brno-Vinohrady uhradí zápůjčku v pravidelných ročních splátkách, které započnou rokem 2023. Výše každoroční splátky bude 2.262.500,- Kč a splácení potrvá do roku 2026.

Jako výhodou nabytí pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8, oba v k. ú. Židenice je, že ty vzhledem ke své lokalizaci by měly sloužit občanům pro sport, rekreaci a jako odpočinková zóna. Výstavba sportovně-rekreačního areálu GO UP Brno východ by totiž měla negativní dopad pro danou lokalitu a pro místní obyvatele.

Nákup předmětných pozemků v k. ú. Židenice za účelem zabránění další výstavbě se může jevit jako nekoncepční a nevhodné řešení z hlediska vynaložení finančních prostředků z obecního rozpočtu. Nicméně v tomto případě se dá očekávat, že společnost PROPERITY vici s.r.o. bude nadále pokračovat v přípravě realizace projektu sportovně rekreačního areálu GO UP Brno východ se všemi jeho zápornými dopady pro život obyvatel městské části Brno-Vinohrady.

Stanoviska dotčených orgánů

Městská část Brno-Vinohrady:

Zastupitelstvo městské části Brno-Vinohrady na IX. zasedání konaném dne 14. 12. 2020 **doporučilo** Zastupitelstvu města Brna schválit odkup pozemků p. č. 7966/7 a p. č. 7966/8 v k. ú. Židenice s podílem městské části ve výši 50 % kupní ceny, max. 12 mil. Kč v pravidelných splátkách po dobu 5 let.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2021 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 8347

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PROPERITY vici s.r.o., Vinařská 580/17a, Pisárky, 60300 Brno	06634770	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

7966/7

3860 ostatní plocha

jiná plocha

7966/8

2053 ostatní plocha

sportoviště a
rekreační plocha**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 21.12.2017 a dodatek č. 1 ze dne 13.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 15:49:41. Zápis proveden dne 19.12.2019.

V-24681/2019-702

Pro: PROPERITY vici s.r.o., Vinařská 580/17a, Pisárky, 60300 Brno RČ/IČO: 06634770

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 02.12.2021 13:51:05

VÁŠ DOPIS Č. J.:**ZE DNE:**

01.12.2021

NAŠE Č. J.:

MMB/512480/2020

SPIS. ZN.:

PROPERITY vici s.r.o.

Vinařská 580/17a, Pisárky

603 00 Brno

VYŘIZUJE:**TELEFON:****E-MAIL:****ID DATOVÉ SCHRÁNKY:**

a7kbrn

DATUM:

01.12.2021

POČET LISTŮ:

02

Vyjádření ke znaleckému posudku č. 791-154/2021 o obvyklé ceně pozemků p.č. 7966/7 a p.č. 7966/8 v k.ú. Židenice

Vážený pane [REDAKCE]

zasíláme Vám vyjádření ke ZP č. 791-154/2021:

Oceňované pozemky p.č. 7966/7 a p.č. 7966/8 v k.ú. Židenice o celkové výměře 5 913 m² se dle platného územního plánu nacházejí v návrhové ploše jako zvláštní plocha pro rekreaci. Dle připravovaného návrhu nového územního plánu se pozemky nacházejí v ploše v sportu.

Znalecký posudek č. 791-154/2021, který vypracovala znalecká kancelář Nemovitost, s.r.o., stanovuje cenu obvyklou pozemků ve výši 5 059 Kč/m².

Ve znaleckém posudku byly použity pro porovnání převážně nabídky z realitní inzerce a to z nabídky aktuální i starší z let 2019 a 2020, z nichž nebyly po našem ověření žádné realizovány. Nicméně tento způsob ocenění již neodpovídá aktuálně platné legislativě platící od roku 2021, kdy se ceny z realitní inzerce do určení obvyklé ceny použít nesmí.

Všechny srovnávací prodeje/inzerované nabídky, z nichž je stanovena výsledná cena, se nenacházejí ve stejné ploše využití dle ÚP jako oceňované pozemky. U srovnávacích pozemků se jedná o plochy pro průmysl, výrobu a služby, obchod a služby, výrobu a skladování či pro veřejnou vybavenost. Domníváme se, že by bylo vhodnější porovnávat oceňované nemovitosti s pozemky se stejným využitím dle ÚP či s pozemky obdobně využívanými.

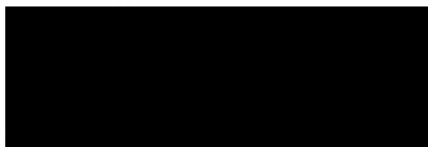
Pro porovnání bylo možné použít například:

r. 2021 k.ú. Židenice, ul. Pechova, pod částí hřiště, ÚP – zvláštní plocha k rekreaci, 1 981 Kč/m²r. 2021 k.ú. Slatina, ul. Hvězdoslavova, pozemek s porosty, ÚP – zvláštní plocha k rekreaci, 1 096 Kč/m²r. 2021 k.ú. Řečkovice, ul. Novoměstská, pod stavbou v JFC s hřištěm, ÚP – zvl.pl. k rekreaci, 2 600 Kč/m²r. 2021 k.ú. Bohunice, ul. Vyhlídalova, pozemek s náletovými porosty, ÚP – zvl.pl. k rekreaci, 2 033 Kč/m²r. 2020 k.ú. Žebětín, ul. Kamechy, pozemky pod restaurací a hřištěm, ÚP – zvl. pl. k rekreaci, 3 524 Kč/m²

- r. 2020 k.ú. Starý Lískovec, ul. Klobásova, hřiště a porosty, ÚP – zvláštní plocha k rekreaci, 1 780 Kč/m²
- r. 2018 k.ú. Královo Pole, ul. Srbská, pod hřištěm a tribunami, ÚP – zvl. plocha k rekreaci, 2 868 Kč/m²
- r. 2018 k.ú. Židenice, ul. Viniční, pozemek s porosty, ÚP – zvláštní plocha k rekreaci, 4 428 Kč/m²

Cena navrhovaná dle ZP ve výši 5 059 Kč/m² je s ohledem na výše uvedené realizované prodeje vyšší. Vzhledem k již zmíněné skutečnosti, že způsob určení obvyklé ceny již neodpovídá platné legislativě, nelze brát cenu ve znaleckém posudku za zcela relevantní.

S pozdravem



vedoucí Referátu realitní ekonomiky

Vážený pan

PROPERITY vici s.r.o.
Vinařská 580/17a
603 00 Brno - Pisárky

Věc: Stanovisko k dopisu MMB, Majetkový odbor, ze dne 01.12.2021, č.j. MMB/512480/2020

Vážený pane

dovolte mi tímto sdělit naše stanovisko k vyjádření majetkového odboru zpracovaného na náš znalecký posudek č. 791-154/2021.

K oceňovaným pozemkům byla předložena zpracovaná dokumentace pro stavební záměr nazvaná „Go up Brno východ, sportovně rekreační areál“. K této dokumentaci bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje. OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr jako přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Na základě podnětu k přezkumnému řízení o závazném stanovisku vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu sdělení k přezkumu a konstatoval, že v závazném stanovisku nezjistil porušení právních předpisů, které by bylo důvodem ke zrušení nebo změnu závazného stanoviska. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu neshledal důvod k zahájení přezkumného řízení, a tudíž závazné stanovisko zůstává v platnosti.

Dle platného územního plánu se oceňované nemovité věci nacházejí ze 100 % v návrhové ploše jako zvláštní plocha pro rekreaci. Zvláštní plochy pro rekreaci jsou dle platného územního plánu určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska. Přípustný je převažující podíl zastavění objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Dle konceptu připravovaného územního plánu města Brna ve všech třech jeho variantách a dle upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání se oceňované nemovité věci nacházejí z 100 % v ploše sportu. Hlavní podmínkou využití plochy sportu je pro sport a pohybovou rekreaci. Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce) a využití, které zlepšuje kvalitu hlavního využití v ploše.

Na základě výše uvedených skutečností jsou oceňované plochy využitelné k výstavbě obdobného charakteru jako ve stavebním záměru „Go up Brno východ, sportovně rekreační areál“. Jedná se o desetipodlažní (8.NP) novostavbu sportovně rekreačního střediska – ubytovacího zařízení. Nejsme oprávněni hodnotit správnost stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje, či vhodnost umístění stavby takového rozsahu do ploch sportu/zvláštní rekreace. Znalec pracuje s dostupnými podklady a ty v tomto případě jasně stanoví možnost zástavby pozemků stavbou poměrně velkého rozsahu. Vzhledem k charakteru

schváleného záměru tak není možné porovnávat pozemky s pozemky, kterých jsou vybudována pouze „obyčejná“ sportoviště typu sportovních areálu (hřiště, kurty, trvalé porosty atd.).

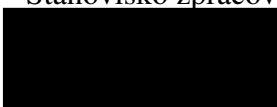
Jelikož se tento typ pozemků s využitím sportovně rekreačního areálu vč. ubytování takového rozsahu běžně na realitním trhu neobchoduje, byly k ocenění použity pozemky s možností výstavby objektu obdobného charakteru nebo rozsahu nalezené v databázi sjednaných cen znalce a v databázi realitní inzerce inem.cz s přihlédnutím k těmto odlišnostem pomocí přiměřené korekce.

Z těchto výše uvedených důvodů nelze dle našeho odborného názoru oceňované pozemky porovnávat s navrhovanými pozemky charakteru zvláštní plocha k rekreaci, na kterých se nachází drobnější sportoviště a aktuálně na nich nestojí, nebo není schválena výstavba staveb obdobného rozsahu, jako u pozemků oceňovaných. Pozemky, na kterých lze stavět stavby této velikosti s obdobným ekonomickým užitkem budou mít logicky výrazně vyšší cenu než pozemky např. pro tenisové kurty/fotbalová hřiště. Dle našeho odborného názoru je územní plán obecná regule, přičemž cena konkrétních pozemků se odvíjí od jejich specifického využití.

Způsob určení obvyklé ceny

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění stanovuje v § 1a postup určení obvyklé ceny, který zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobných předmětů. Při zpracování ocenění bylo použito pět uskutečněných prodejů, přičemž tak byla splněna podmínka pro stanovení obvyklé ceny. Ostatní inzerované prodeje obdobných nemovitostí v porovnání mají doplňující charakter a dokreslují komplexní obraz trhu s obdobným typem nemovitých věcí.

Stanovisko zpracovali:

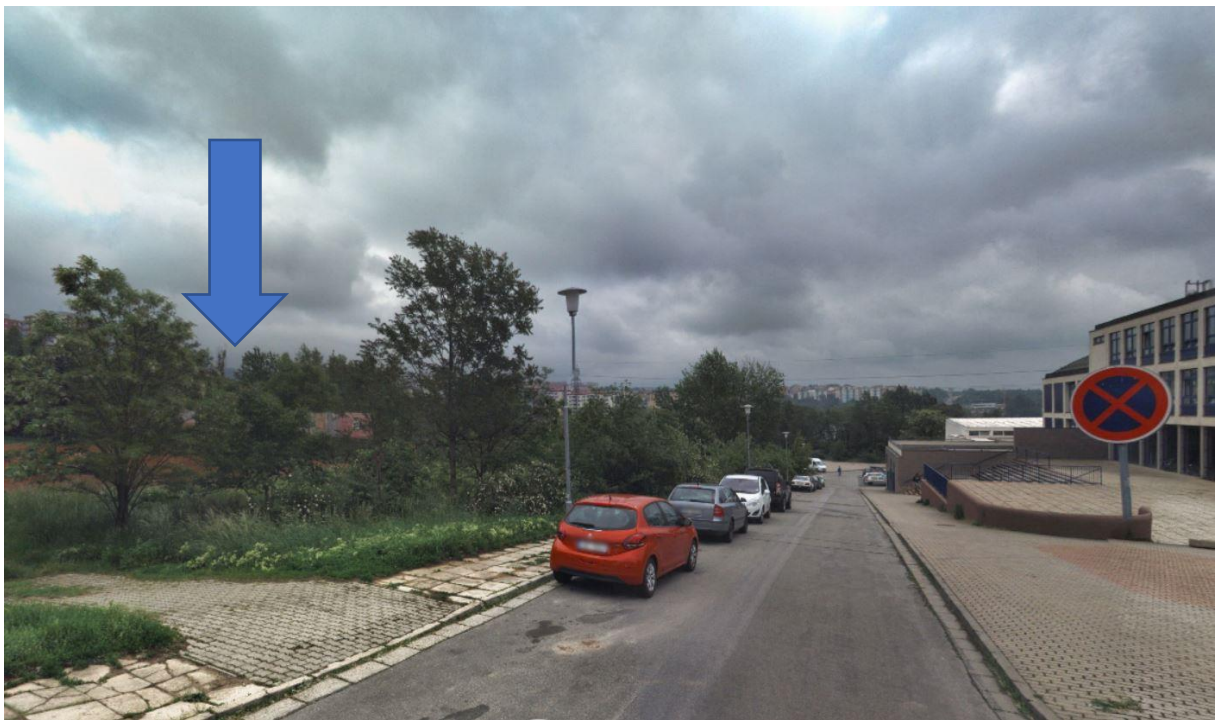


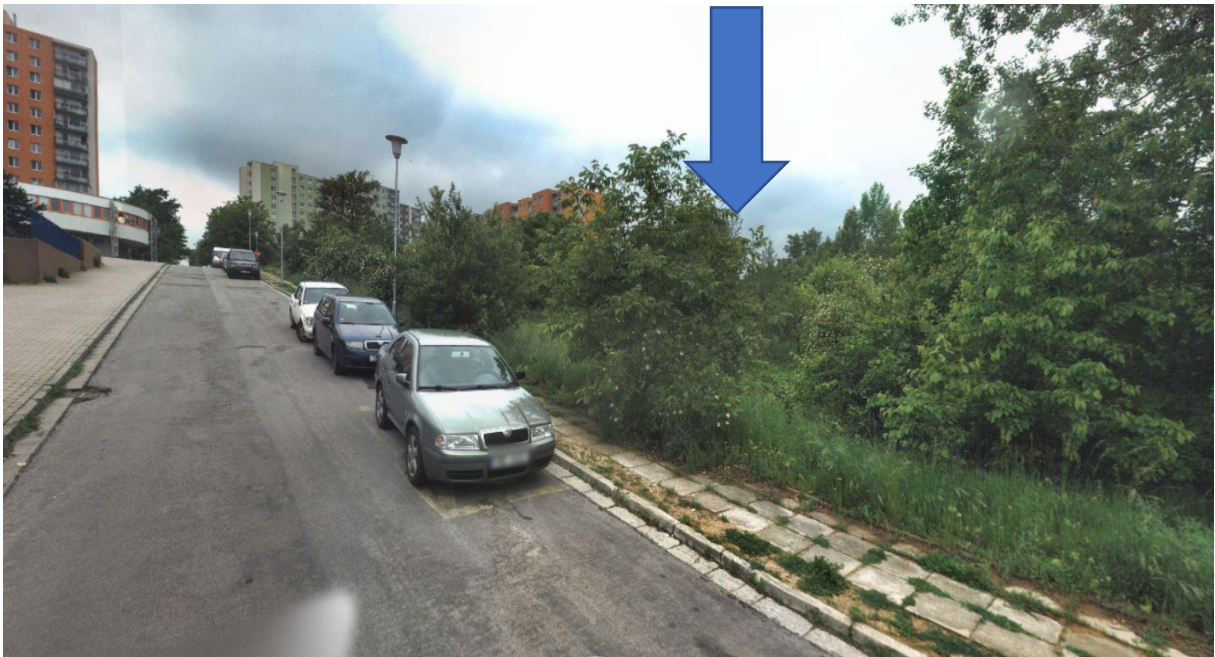
V Brně dne 21.12.2021

S pozdravem



jednatel znalecké kanceláře



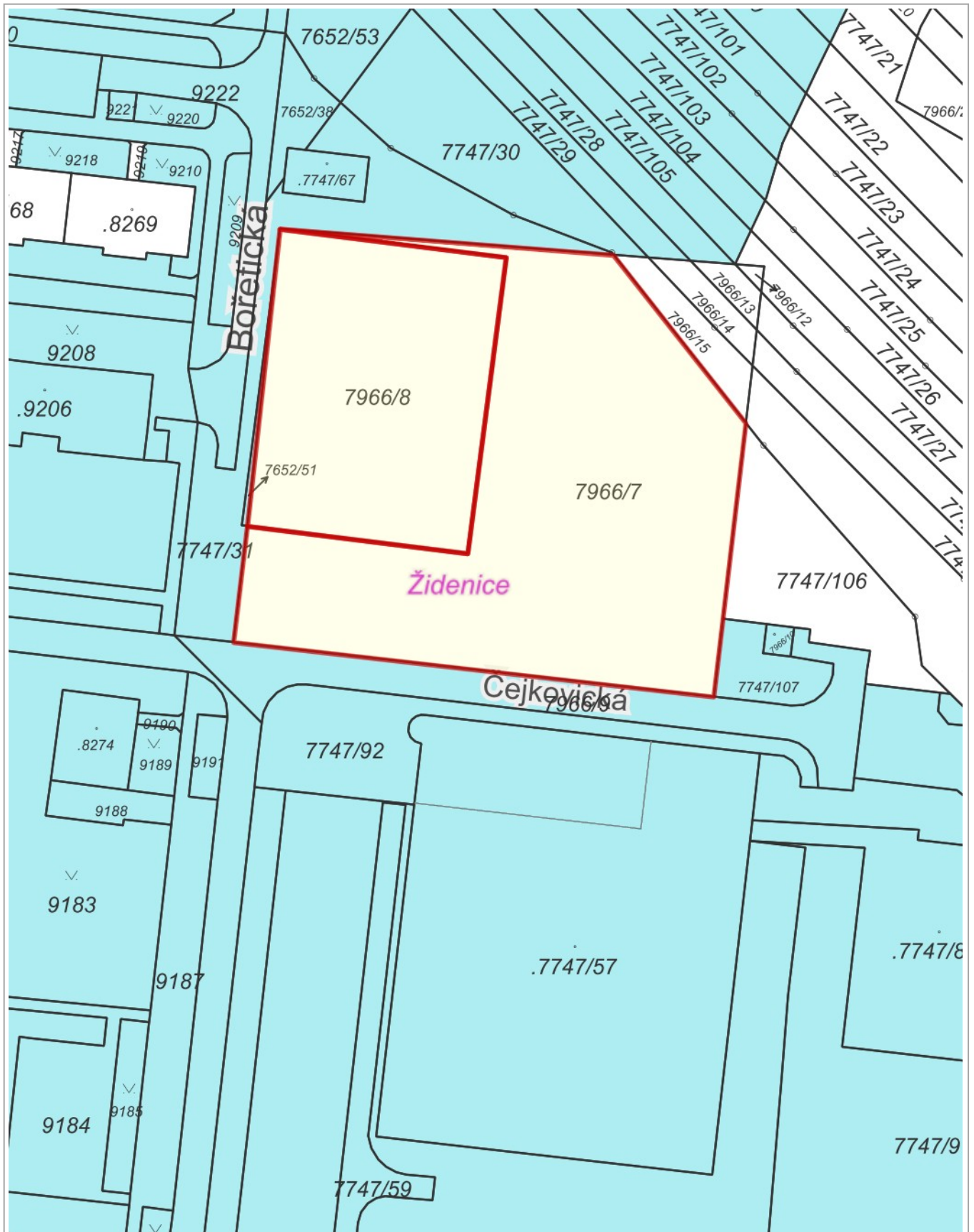




20 m

1 : 944

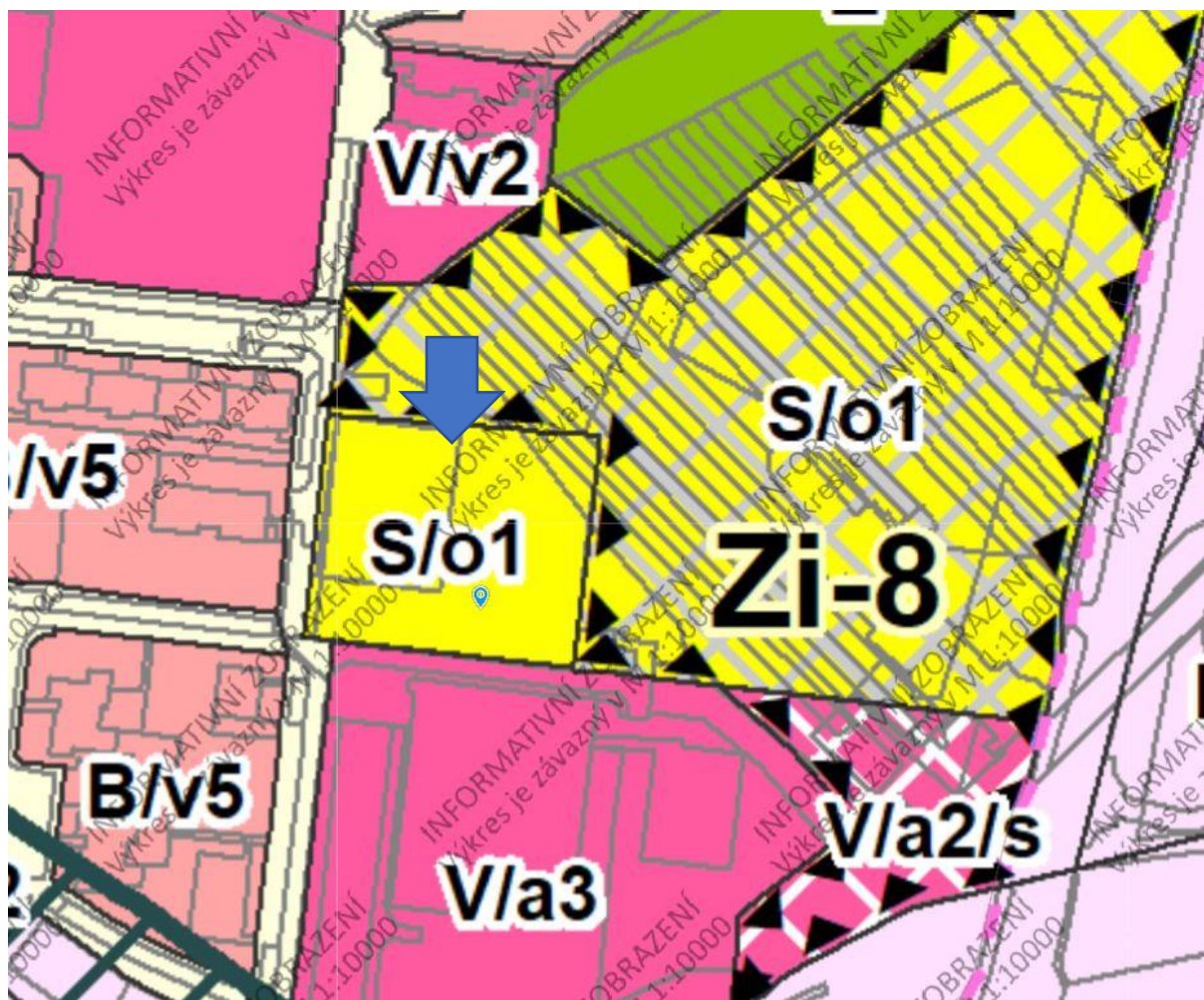
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Podle návrhu připravovaného nového Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí stabilizované plochy

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): S

Název RZV: **plocha sportu**

Struktura zástavby: **stavebně omezená**

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: č. ú. 111 246 222/0800 (statutární město Brno)

č. ú. 9005-17027621/0100 (městská část Brno-Vinohrady)

(dále jen „kupující“)

a

PROPERITY vici s.r.o.

IČO: 066 34 770

se sídlem Vlnářská 580/17a, 603 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 103320

za kterou jedná

bankovní spojení:

(dále jen „prodávající“)

(„kupující“ a „prodávající“ dále jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků:

- p. č. 7966/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.860 m²,

- p. č. 7966/8, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2.053 m²,

oba v k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 8347 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupujícího své vlastnické právo k pozemkům blíže specifikovaným v čl. I. této smlouvy (dále jen „předmět koupě“), se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a zavazuje se, že předmět koupě kupujícímu předá. Kupující předmět koupě za dohodnutou kupní cenu kupuje a nabyvá do svého vlastnictví.

2. Kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

III.

1. Kupní cena za předmět koupě činí částku ve výši 22.900.000,- Kč (slovy: dvacet dva milionů devět set tisíc korun českých).

2. Část kupní ceny ve výši 11.450.000,- Kč (slovy: jedenáct milionů čtyři sta padesát tisíc korun českých) bude uhrazena z strany kupujícího a část kupní ceny ve výši 11.450.000,- Kč (slovy:

jedenáct milionů čtyři sta padesát tisíc korun českých) bude uhrazena ze strany městské části Brno-Vinohrady na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 kalendářních dnů poté, co kupující obdrží vyznění o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí z příslušného katastrálního úřadu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveném k tomuto dni bude předmět koupě prost všech práv třetích osob, tj. v části „D“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude uvedeno bez zápisu a v části „C“ listu vlastnictví bude uvedeno bez zápisu.

3. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením kupní ceny na účet prodávajícího jsou veškerá práva a závazky smluvních stran v souvislosti s předmětem koupě dle této smlouvy vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

IV.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním, a že na předmětu koupě neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, daňové nedoplatky a práva třetích osob.
2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti němu vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
3. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této kupní smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě bude tento prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
4. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město provedl změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě vkladem vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá kupující.
4. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.
5. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv založených touto smlouvou nebo zamítne vklad takových práv do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnout součinnost.
6. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě za kupní cenu dle čl. III. této smlouvy,

a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VI.

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu koupě.
2. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 7966/7 v k. ú. Židenice je dotčen zařízením veřejného osvětlení ve správě společnosti Technické sítě města Brna, a.s.
3. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 7966/7 v k. ú. Židenice je dotčen vodovodem a kanalizací ve správě společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
4. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 7966/7 v k. ú. Židenice je dotčen teplovodem ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s.
5. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 7966/7 v k. ú. Židenice je dotčen silnoproudem ve správě společnosti EG.D, a.s. (dříve E.ON Distribuce, a.s.).
6. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy. Ke stejnému okamžiku přechází na smluvní stranu nebezpečí škody na předmětu koupě.
7. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

VII.

1. Prodávající je seznámen s tím, že kupující je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Prodávající bere na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

VIII.

1. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li 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 vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer

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 smlouvy.

2. Prodávající a kupující podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání, než jsou uvedena v textu této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních 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 smluvních stran.
3. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení je podpis prodávajícího úředně ověřen.
7. Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů stranou kupující seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje kupující na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.

DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Úplatné nabytí pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/..... konaném dne, bod č.

V Brně dne

V dne

.....
za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

.....
za PROPERITY vici s.r.o.
[redacted]
jednatel

Podmínky poskytnutí bezúročné zápůjčky městské části Brno–Vinohrady z rozpočtu města Brna v roce 2022

Příjemce: statutární město Brno, městská část Brno-Vinohrady, Velkopavlovická 25, 628 00 Brno

Účel zápůjčky: podíl na kupní ceně při nabytí pozemků p. č. 7966/7 a 7966/8 v k. ú. Židenice

Výše zápůjčky: 9.050.000,- Kč

Délka splácení: 4 roky, splácení od roku 2023, 4 jednorázové roční splátky ve výši 2.262.500,- Kč splatné do dne 15. 12. příslušného kalendářního roku

Splácení: účet č. 111019222/0800

V Brně dne 2022

.....
[redacted]
starosta městské části Brno-Vinohrady

Rozpočtové opatření

tis. Kč

Běžné a kapitálové výdaje - přesun								
ORJ	§	pol.	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 24.1.2022	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6300	3639	6130		3437	MO - výkupy pozemků a objektů	435 719	-9 050	426 669
6300	6330	5347		7630	Neinvestiční převody mezi městem a městskými částmi <i>Investiční zápůjčka MČ Brno-Vinohrady, nabytí pozemků k. ú. Židenice</i>	0	9 050	9 050

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 791-154/2021**

o ceně nemovitých věcí v k. ú. **Židenice, obec Brno, okres Brno-město,**
LV č. 8347: pozemku parc. č. 7966/7 a pozemku parc. č. 7966/8.

Objednatel posudku:	PROPERITI vici s.r.o. Vinařská 580/17a, Pisárky 603 00 Brno
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o prodeji nemovitých věcí
Datum místního šetření:	27. října 2021
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	27. října 2021 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Riegrova 44, 612 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	4. listopadu 2021

Tento posudek obsahuje 23 stran, z toho 12 stran příloh a předává se ve 2 vyhotoveních

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 25. října 2021. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 27. října 2021.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou, respektive tržní hodnotou.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8347 ze dne 02. 11. 2021 pro obec Brno:

A: Vlastník:

PROPERITI vici s.r.o., Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno

B: Nemovitosti:

Pozemek parc. č.

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| - 7966/7, ostatní plocha, o výměře | 3 860 m ² |
| - 7966/8, ostatní plocha, o výměře | 2 053 m ² |

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu.

***Podrobnosti viz příloha posudku.**

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Židenice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 27. října 2021. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti objednatele.

2.4 Ostatní

- Územní plán města Brna dostupný ke dni 02.11.2021 na:
PUP – Portál územního plánování města Brna (brno.cz)
- Koordinační situace z května 2018, zpracovaná Ateliérem Habina s.r.o., Kopečná 11, 602 00 Brno pro stavbu „GO UP BRNO VÝCHOD, SPORTOVNĚ REKREAČNÍ AREÁL PETRA SÝKORY
- Závazné stanovisko k dokumentaci pro stavební záměr Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje ze dne 25.11.2019
- Sdělení k přezkumu závazného stanoviska ze dne 25.11.2019 vydané Krajským úřadem Jihomoravského Kraje, Odboru Územního plánování a stavebního řádu ze dne 24.08.2020

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.

- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: ██████████ Brno.

2.7 Porovnávací databáze sjednaných cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity údaje o dosažených cenách nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí v kombinaci s databázovým serverem www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovitosti

Oceňované pozemky se nachází v městské části Brno-Vinohrady, katastrální území Židenice, obec Brno, při ulici Čejkovická. Pozemky navazují směrem od ulice Čejkovická na ZŠ Čejkovická a směrem od ulice Bořetická na bytové domy stávajícího panelového sídliště Vinohrady. Městská část je tvořena severovýchodní částí katastrálního území Židenice, kde se kromě jiného nachází panelové sídliště Vinohrady, a drobnou částí katastrálního území Maloměřice.

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 8347 se jedná o tyto pozemky:

Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku dle KN	Územní plán obce Brno - platný	Územní plán obce Brno - návrhový, návrh pro veřejné projednání
7966/7	3860	Ostatní plocha	Zvláštní plocha pro rekreaci	Plocha sportu
7966/8	2053	Ostatní plocha	Zvláštní plocha pro rekreaci	Plocha sportu

Poblíž oceňovaných pozemků se nachází jazyková základní škola, mateřská školka, obchody s potravinami, nákupní centrum, panelové sídliště Vinohrady a nedaleká Velká Klajdovka a hora Hády.

K oceňovaným pozemkům byla zpracována dokumentace pro stavební záměr nazvaná „Go up Brno východ, sportovně rekreační areál ██████████“. K této dokumentaci bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje. OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr jako přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Na základě podnětu k přezkumnému řízení o závazném stanovisku vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu sdělení k přezkumu a konstatoval, že v závazném stanovisku nezjistil porušení právních předpisů, které by bylo důvodem ke zrušení nebo změnu závazného stanoviska a tedy neshledal důvod k zahájení přezkumného řízení a tudíž závazné stanovisko zůstává v platnosti.

Dle platného územního plánu se oceňované nemovité věci nacházejí ze 100 % v návrhové ploše jako zvláštní plocha pro rekreaci. Zvláštní plochy pro rekreaci jsou dle platného územního plánu určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska. Přípustný je převažující podíl zastavění objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Dle konceptu připravovaného územního plánu města Brna ve všech třech jeho variantách a dle upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání se oceňované nemovité věci nacházejí z 100% v ploše sportu. Hlavní podmínkou využití plochy sportu je pro sport a pohybovou rekreaci. Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce) a využití, které zlepšuje kvalitu hlavního využití v ploše.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku parc. č. 7966/7 a pozemku parc. č. 7966/8. Pozemky jsou pro ocenění uvažovány v současném stavu, v souladu s platným územním plánem města Brna.

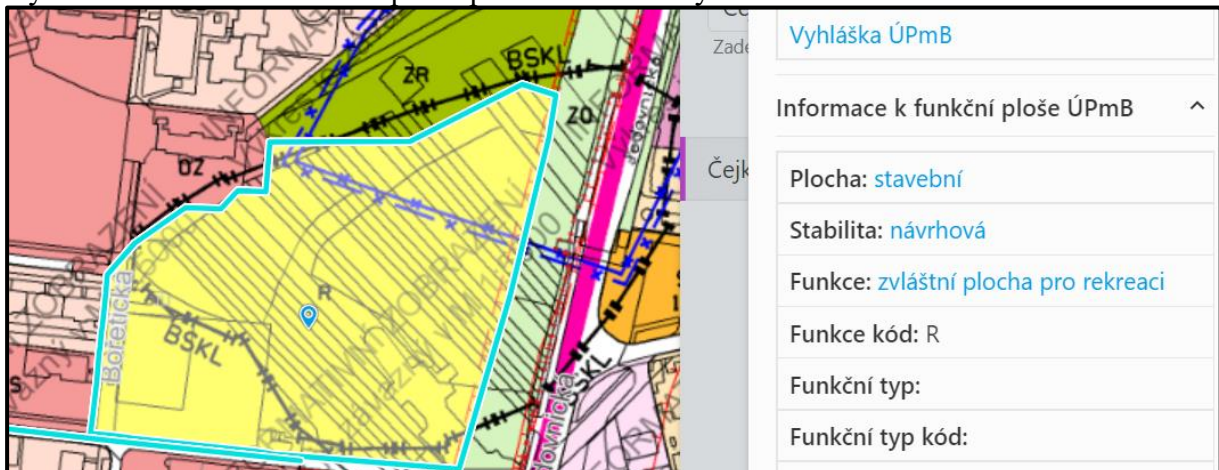
Na základě výše uvedených skutečností jsou oceňované plochy využitelné k výstavbě obdobného charakteru jako ve stavebním záměru „Go up Brno východ, sportovně rekreační areál [REDAKCE]“. Jedná se o desetipodlažní (8.NP) novostavbu sportovně rekreačního střediska – ubytovacího zařízení. Vzhledem k charakteru schváleného stavebního záměru je nutné k ocenění přistupovat individuálně a zohlednit možnou zastavitelnost. Schválený záměr je komerčního charakteru a jeho využití je tak vyšší a ekonomicky přínosnější, než je tomu u jiných zvláštních ploch pro rekreaci, na kterých jsou budovány např. sportoviště (hřiště apod.).

Jelikož se tento typ pozemků se schváleným záměrem výstavby sportovně rekreačního areálu vč. ubytování takového rozsahu běžně na realitním trhu neobchoduje, byly k ocenění použity pozemky s možností výstavby objektu obdobného charakteru nebo rozsahu nalezené v databázi realizovaných cen znalce a v databázi realitní inzerce inem.cz s přihlédnutím k těmto odlišnostem pomocí přiměřené korekce.

Nejbližší trolejbusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 250 m, autobusová zastávka ve vzdálenosti cca 450 m a nejbližší vlaková zastávka je ve vzdálenosti cca 3 km od oceňovaných pozemků. Pozemky jsou výborně dopravně napojeny na dálnici D1 s nájездem vzdáleným cca 6 km a na dálnici D2 cca 7 km.

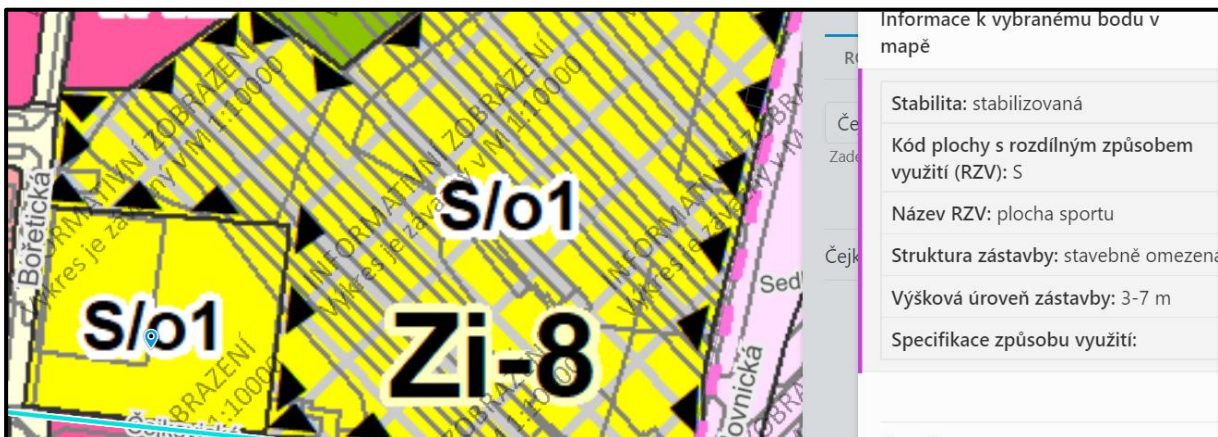
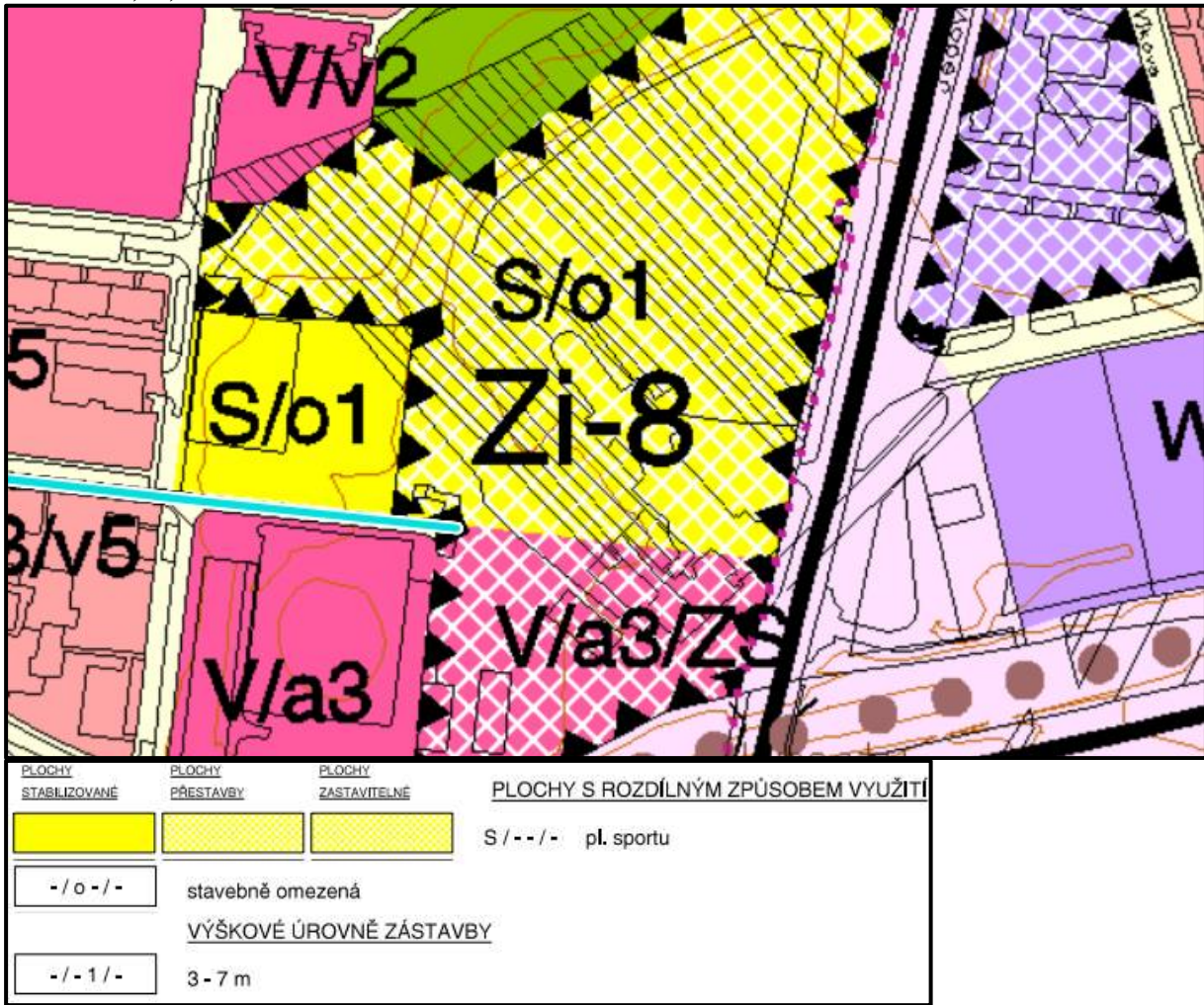
Výřez z územního plánu - platný

Výřez z aktuálního územního plánu předmětné lokality – k. ú. Židenice

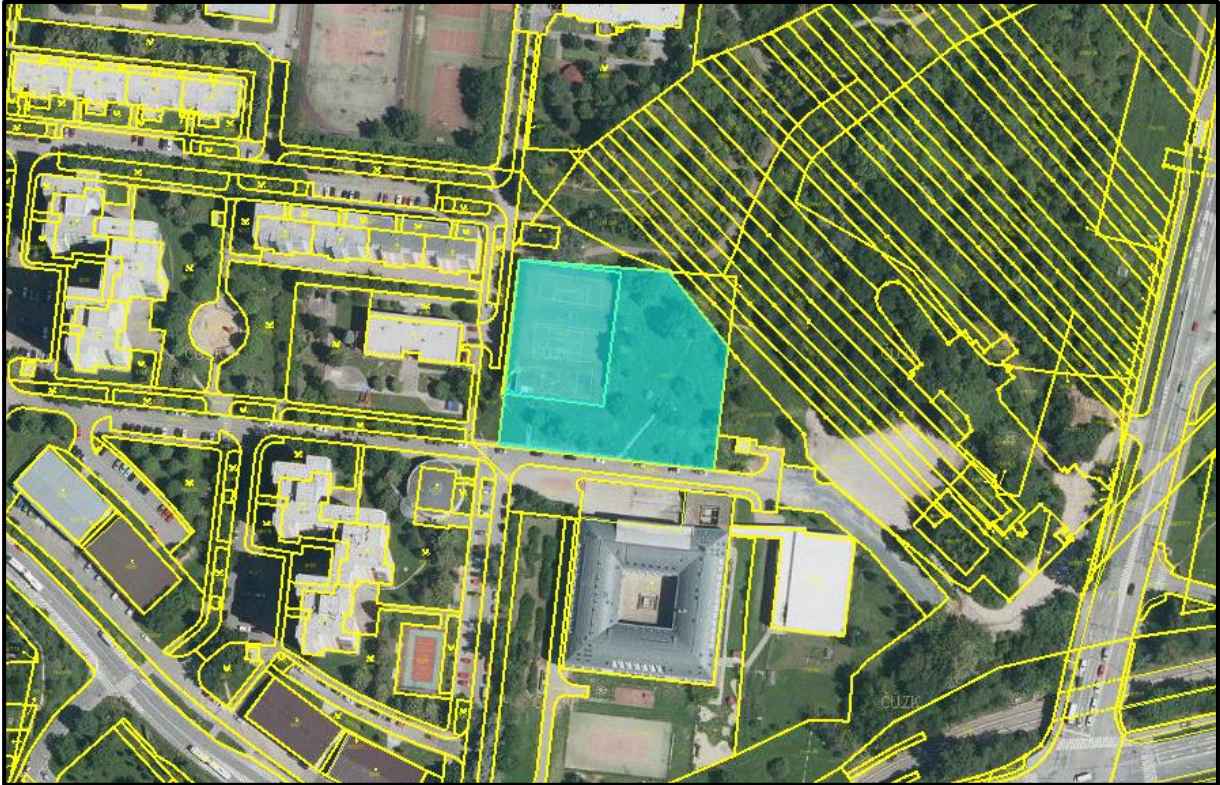


Vyhláška ÚPmB	
Informace k funkční ploše ÚPmB ^	
Plocha:	stavební
Stabilita:	návrhová
Funkce:	zvláštní plocha pro rekreaci
Funkce kód:	R
Funkční typ:	
Funkční typ kód:	

Územní plán návrhový a územní plán návrh pro veřejné projednání
Varianta I, II, III:



Výřez z katastrální mapy s oceňovanými nemovitými věcmi:



4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Na základě výše uvedeného je v tomto posudku použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

4.2 Ocenění obvyklou cenou

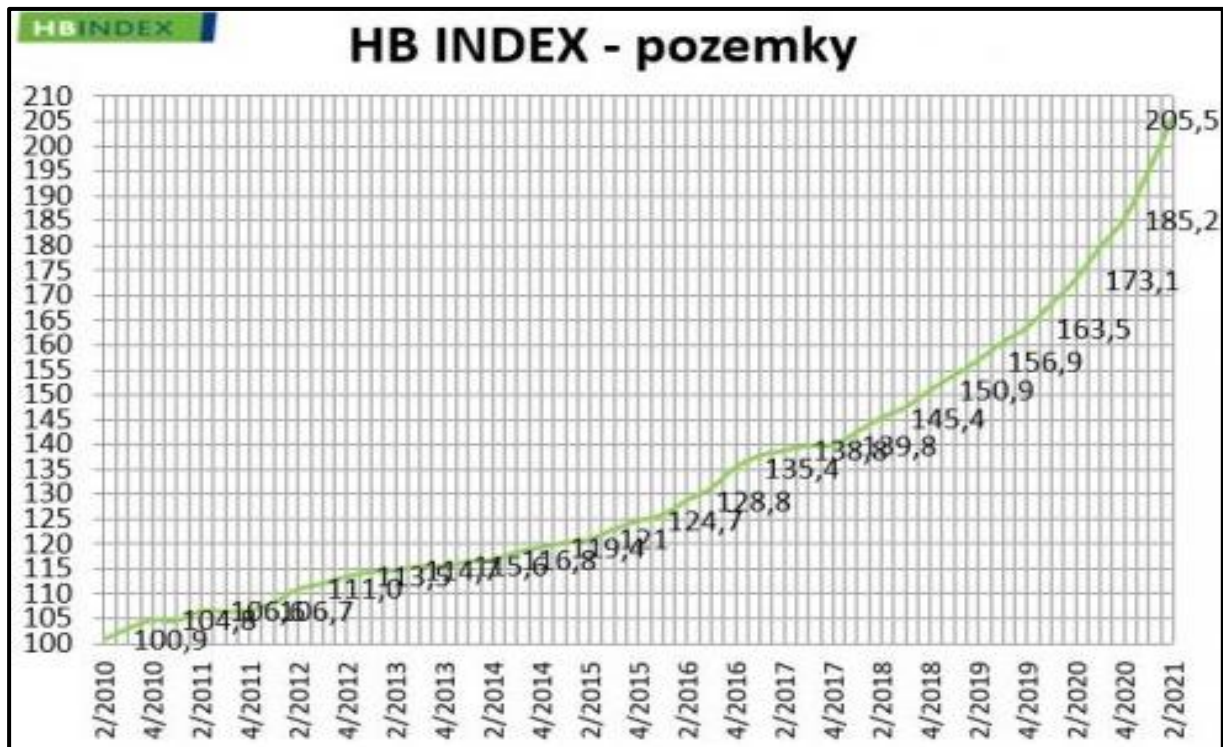
Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí bylo hledání srovnatelných vzorků provedeno i ve vzdálenějších lokalitách, stejného charakteru.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita vlastní databáze realizovaných cen nemovitostí v okrese Brno-město a blízkém okolí, spolu s databází sestavenou z údajů získaných z katastru nemovitostí a databázového serveru www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen pozemků v pravidelných intervalech.



Oceňovaná nemovitost:		Plochy sportu Vinohrady	Vinohrady, ul. Čejkovická	Jihovýchodní okraj sídliště Vinohrady	Téměř čtvercový tvar, mírně svažité terén	Možnost napojení E, V, K	Plocha pro rekreaci, návrhově plocha sportu	Tenisové kurty a zeleň	5 913	5 059
Vzorky	Cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha	Situace v rámci obce	Tvar a sklon pozemků	Infrastruktura	Využití dle ÚP	Součástí a příslušenství	Velikost pozemku	Celkem (Kč/m ²)
Černovice - Vinohradská	6 902	Nabídka 11/2021	Obdobná	Součástí průmyslového areálu	Obdobný, rovinatý terén	Sítě na hranici pozemku, kanalizace 100 m	Plocha pro průmysl	Hala, která bude demontována	Menší (1 840 m ²)	5 134
		0,90	1,00	1,05	0,98	1,05	0,90	1,00	0,85	0,74
Líšeň - Trnkova	6 900	Nabídka 10/2021	Obdobná	Součástí průmyslového areálu	Dva pozemky s cestou jiného vlastníka	Sítě v dosahu pozemku	Plocha pro výrobu a skladování	Betonové nádrže k odstranění a zasypání	Menší (2 800 m ²)	6 074
		0,90	1,00	1,05	1,15	1,00	0,90	1,00	0,90	0,88
Žabovřesky	5 000	Nabídka 2/2020	Obdobná	Severozápadně od centra, zastavěná část bytovými domy	Úzký pás v proluce, obtížné využití	Sítě v dosahu pozemku	Smíšené plochy obchodu a služeb	Nálety k odstranění	Menší (1 428 m ²)	4 760
		1,12	1,00	1,00	1,25	1,00	0,80	1,00	0,85	0,95
Bohunice - Kejbaly	5 383	Realizace 2/2020	Obdobná	jihozápad Brna, nezastavěná plocha	Pravidelný tvar	Na hranici pozemku je elektřina	Smíšené plochy výroby a služeb	Trvalé porosty k odstranění	Menší (2 674 m ²)	4 785
		1,12	1,00	1,05	1,00	1,05	0,80	1,00	0,90	0,89
Bosonohy - Pražská	4 132	Nabídka 7/2020	Horší	Západ Brna, nezastavěná plocha	Trojúh. tvar, část silnice, obtížně zastavitelný	Sítě na hranici pozemku	Smíšené plochy výroby a služeb	Nejsou	Menší (4 322 m ²)	4 266
		1,04	1,10	1,00	1,25	1,00	0,80	0,95	0,95	1,03
Horní Heršpice sever	5 147	Nabídka 7/2020	Obdobná	Průmyslová oblast, horší dostupnost, mezi vlakovými kolejemi	Pravidelný tvar, samostatně využitelný	Vše na hranici pozemku	Smíšené plochy výroby a služeb	Zatravněná plocha, trvalé porosty k odstranění	Větší (8 257 m ²)	4 485
		1,04	1,00	1,05	1,00	0,95	0,80	1,00	1,05	0,87

Horní Heršpice jih	6 087	Nabídka 7/2020	Mírně Horší	Průmyslová oblast jižně od centra města	Pravidelný tvar, samostatně využitelný	Sítě na pozemku	Smíšené plochy výroby a služeb	Zatrávněná plocha, trvalé porosty	Větší (8 296 m ²)	5 025
		1,04	1,05	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	1,05	0,83
Žabovřesky - Sochorova	7 052	Nabídka 2/2019	Obdobná	Zastavěná část města bytovými domy SZ od centra města	Pravidelný tvar, samostatně využitelný	Vše na hranici pozemku	Smíšené plochy obchodu a služeb	Nálety k odstranění	Menší (1 459 m ²)	5 188
		1,21	1,00	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	0,80	0,74
Líšeň - Novolíšeňská	4 500	Realizace 7/2021	Obdobná	U hlavní komunikace	Úzký pruh, přístup přes další pozemek zeleně	Sítě v dosahu pozemku	Smíšené plochy OS a městské zeleně	Nálety k odstranění	Menší (512 m ²)	4 158
		1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,92
Trnitá	7 525	Realizace 8/2019	Lepší	V blízkosti galerie Vaňkovka	Pravidelný tvar, samostatně využitelný celek	všechny sítě k dispozici	Smíšené pl. centrálního charakteru - obchod, státní správa, bydlení	Převážně zatrávněná plocha	Větší (6 910 m ²)	4 736
		1,18	0,85	0,90	1,00	0,95	0,75	0,95	1,03	0,63
Líšeň	9 790	Realizace 11/2018	Obdobná	Travnatá plocha na sídlišti	Pravidelný tvar, 100 % zastavitelný	sítě k dispozici	Smíšené plochy obchodu a služeb	Travnatá plocha	Menší (989 m ²)	6 930
		1,36	1,00	1,00	0,90	0,95	0,80	0,95	0,80	0,71
Židenice	3 659	Realizace 6/2018	Obdobná	původně součástí zahrádkářské kolonie u polikliniky	Členitý, mírně svažitý pozemek členitého tvaru	sítě k dispozici	Návrhově plocha pro veřejnou vybavenost	Trvalé porosty na pozemku	Obdobný (5 739 m ²)	5 159
		1,41	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,41

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání s nabízenými i skutečně prodanými nemovitými věcmi obdobného charakteru, přičemž se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o obvyklou cenu. Skutečně prodaných vzorků je v porovnání použito 5 – minimální požadavek na obvyklou cenu jsou 3 vzorky.

Celková obvyklá cena pozemků je tak stanovena následovně:

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	5 059 Kč/m ²
Výměra pozemku	5913 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	29 913 867 Kč
Stanovená obvyklá cena	29 910 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **29 910 000,- Kč**.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8347, v k. ú. Židenice, a to pozemku parc. č. 7966/7 a pozemku parc. č. 7966/8, obec Brno, okres Brno-město, včetně součástí a příslušenství. Obvyklá cena je k datu 27. října 2021 stanovena ve výši:

29 910 000,- Kč


Obvyklá cena slovy: dvacet devět milionů devět set deset tisíc korun českých

V Brně dne 4. listopadu 2021

Znalecký posudek vypracoval:

.....


Schválil:

.....

 znalec a jednatel znalecké kanceláře

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 791-154/2021 evidence znaleckých posudků. Znalečné účtujeme podle připojené faktury.

V Brně dne 4. listopadu 2021

.....

jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8347, k. ú. Židenice

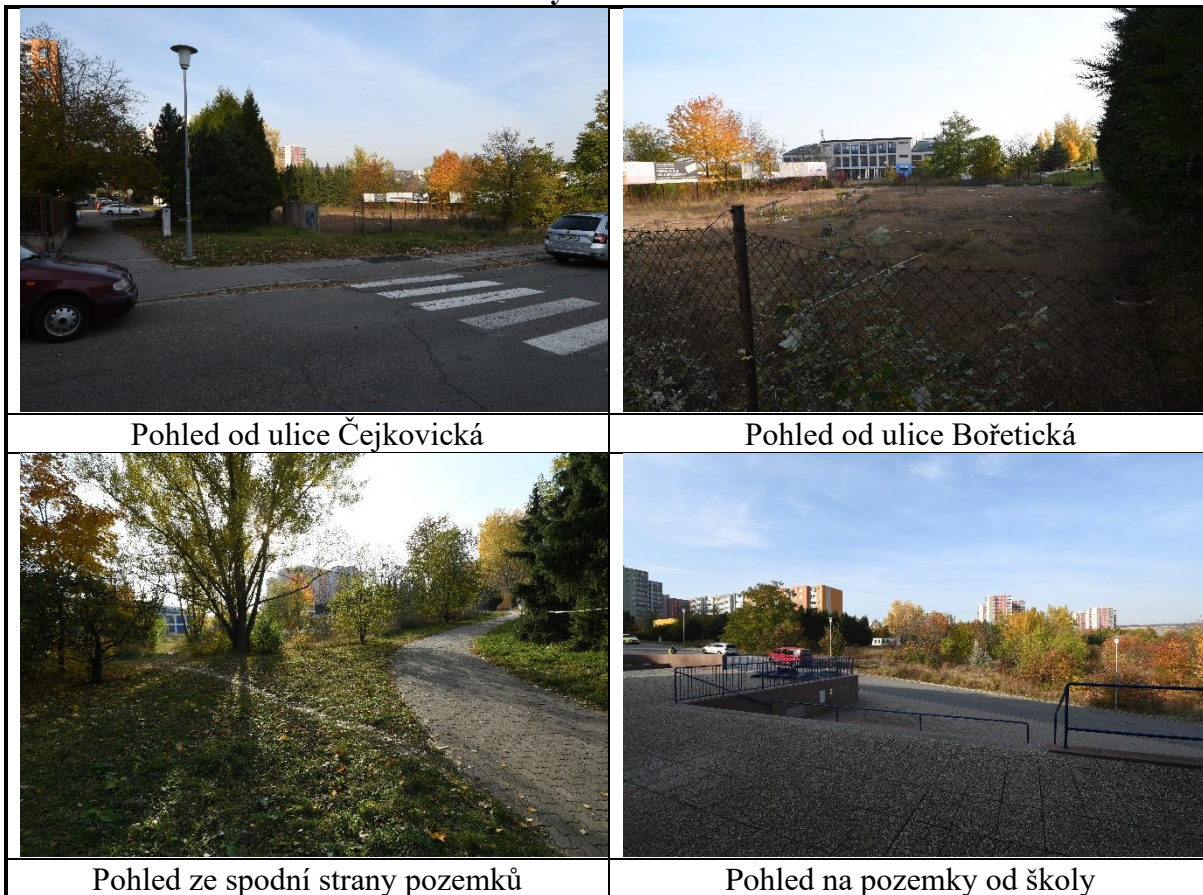
Příloha č. 2 – Fotodokumentace nemovitých věcí

Příloha č. 3 – Mapa oblasti

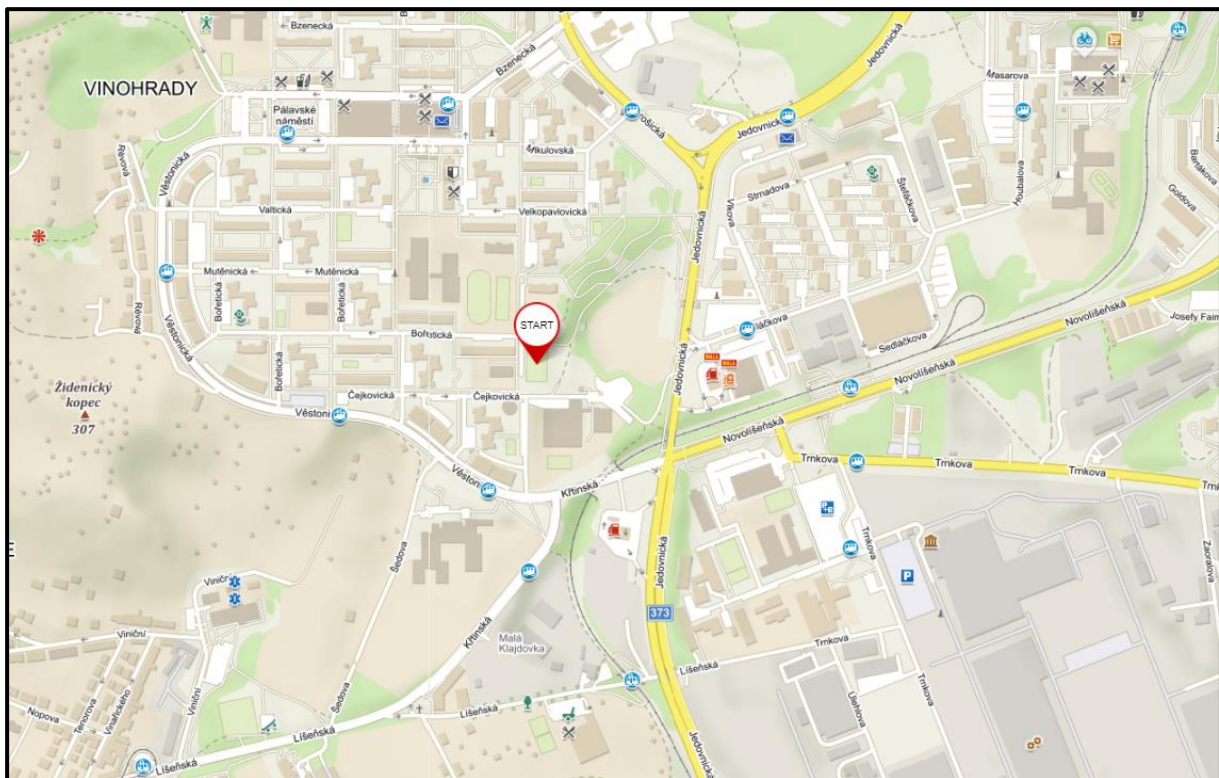
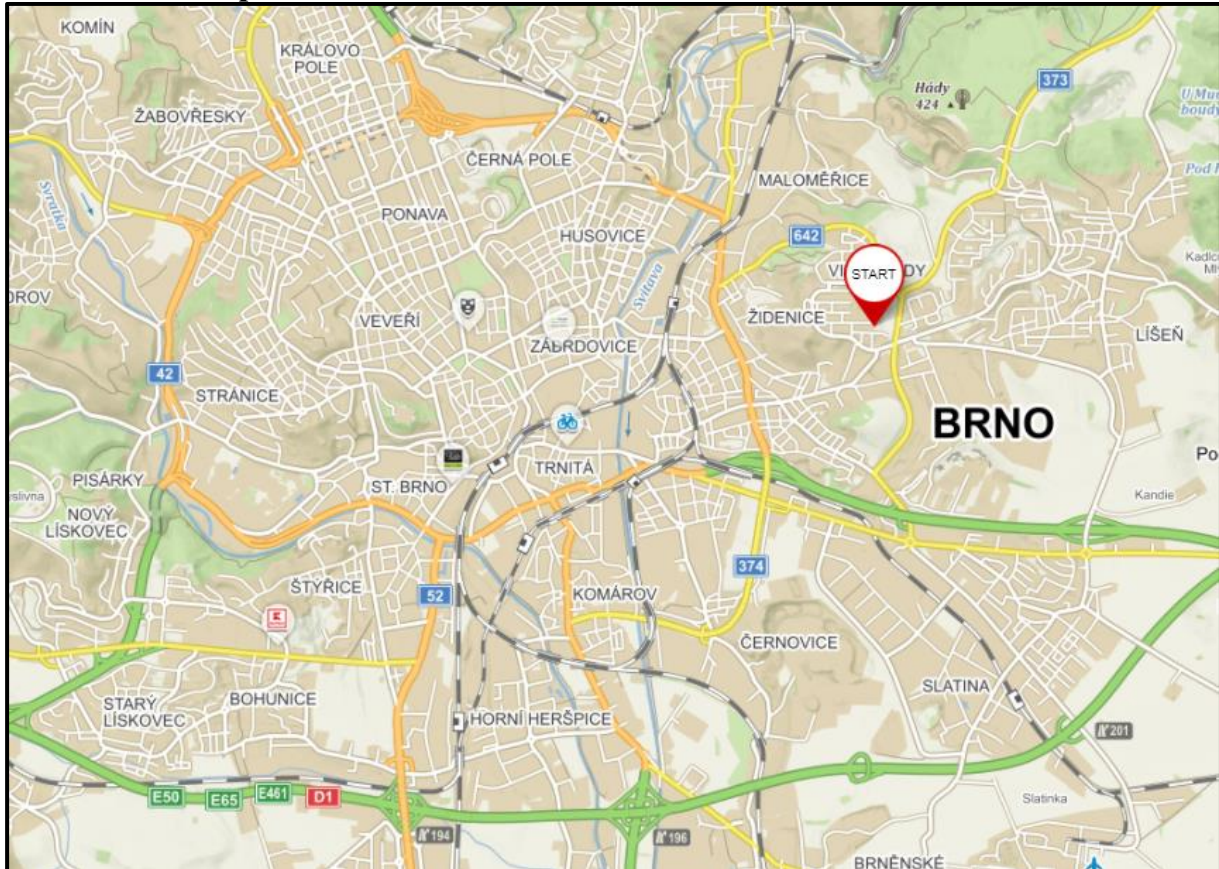
Příloha č. 4 – Vzorky pro ocenění - pozemky

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8347, k. ú. Židenice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 12:35:03				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 611115 Židenice		List vlastnictví: 8347		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
	PROPERITY vici s.r.o., Vinařská 580/17a, Pisárky, 60300 Brno	06634770		
B	Nemovitosti			
	Pozemky			
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
	7966/7	3860	ostatní plocha	jiná plocha
	7966/8	2053	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
B1	Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
C	Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			
D	Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 21.12.2017 a dodatek č. 1 ze dne 13.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 15:49:41. Zápis proveden dne 19.12.2019.				
			V-24681/2019-702	
Pro: PROPERITY vici s.r.o., Vinařská 580/17a, Pisárky, 60300 Brno			RČ/IČO: 06634770	
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.				
Vyhotovil:		Vyhотовeno: 02.11.2021 12:43:57		
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD				
Vyhотовeno dálkovým přístupem				
Podpis, razítko:		Řízení PÚ:		
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				

Příloha č. 2 - Fotodokumentace nemovitých věcí


Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Vzorčky pro porovnání – pozemky

Vzorek č. 1:

Prodej, Pozemek, 1840 m², Vinohradská, Brno, okres Brno-město Cena 6.902 Kč/m²
12.700.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Vinohradská, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m2)	1840
Cena	12 700 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Prodej exkluzivního komerčního pozemku formou elektronické aukce na portálu www.rsaukce.cz, pozemek se nachází při ulici Vinohradská v Brně, Černovicích, výborná viditelnost pozemku a dostupnost jak do centra tak na další spojení. Vhodné pro samostatné sídlo firmy, showroom, prodejní sklad atp. Aktuálně je na pozemku postavená montovaná hala s textilním opláštěním o výměře cca 450 m² (15m x 30m) která bude po prodeji přemístěna nebo je možný prodej za cenu 800.000,-Kč (nad rámec prodejní ceny za pozemek). Výměra pozemku: cca 1840 m² (46 m x 40m) – bude odděleno geometrickým plánem z parcely č. 2503/21. Inženýrské sítě: Voda - DN 100 LT, v komunikaci před pozemkem Kanalizace - jednotná, DN 400 BEO, v komunikaci cca 100m Plyn - STL PE 160, v komunikaci před pozemkem Elektrina - v komunikaci před pozemkem Územní plán stávající: plocha PP Územní plán připravovaný: plocha E/a3 bližší informace k aukci a více podkladů k pozemku na www.rsaukce.cz (číslo aukce 2021009)

Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 2800 m², Trnkova, Brno, okres Brno-město Cena 6.900 Kč/m²
19.320.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Trnkova, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m2)	2800
Cena	19 320 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme zprostředkování prodeje stavebního pozemku o celkové výměře cca. 2800 m², který se nachází v areálové zástavbě v Brně - Líšni, ul. Trnkova. K prodeji nabízíme 2 pozemky o výměře cca. 1900 m² a cca. 900 m², mezi kterými vede cesta. Tato cesta není součástí prodeje. Pozemky budou vyčištěny a přichystány k výstavbě. Nyní jsou na pozemcích betonové nádrže, které budou odstraněny a zasypany. Dle územního plánu lze pozemek využít ke stavbě haly určené pro výrobu a skladování, index podlažní plochy IPP=0,8. Inženýrské sítě - elektrina, voda, kanalizace jsou v dosahu. Plyn v této oblasti není. Více informací Vám rádi poskytneme na níže uvedeném tel. čísle, e-mailem nebo při prohlídce nemovitosti. V případě dotazů nebo zájmu o prohlídku mne kontaktujte.

Vzorek č. 3:

Pozemek, 1 428 m², Brno, okres Brno-město

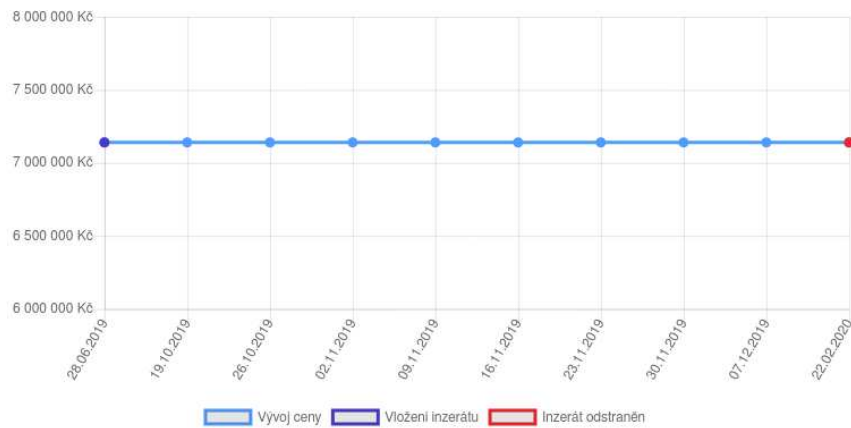


Pozemek, 1 428 m², Brno, okres Brno-město

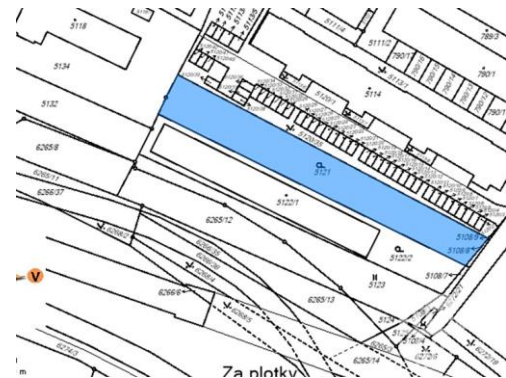
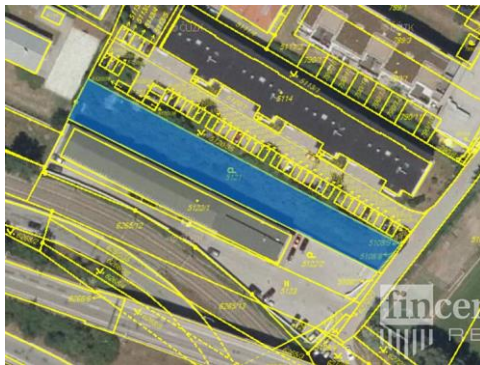
Celková cena: 7.140.000 Kč

Adresa: Brno, okres Brno-město

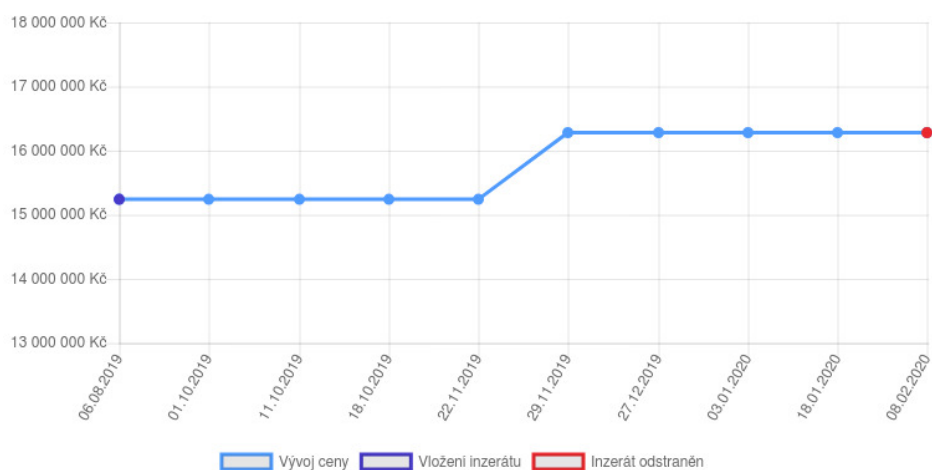
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Prodej obdélníkového, rovinného pozemku. V územním plánu vedeno jako smíšené plochy obchodu a služeb, Index podlažní plochy je 1,6. Inženýrské sítě v dosahu. Přístup po asfaltové komunikaci. Lokalita vyhledávaná, s výbornou dostupností do centra i na D1. V sousedství obytné domy, dále pak Sportovní klub Brno - Žabovřesky i nákupní centrum.



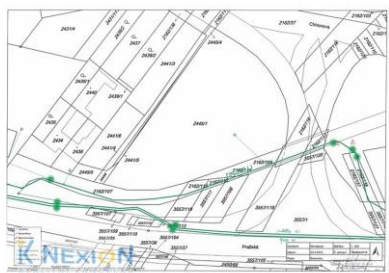
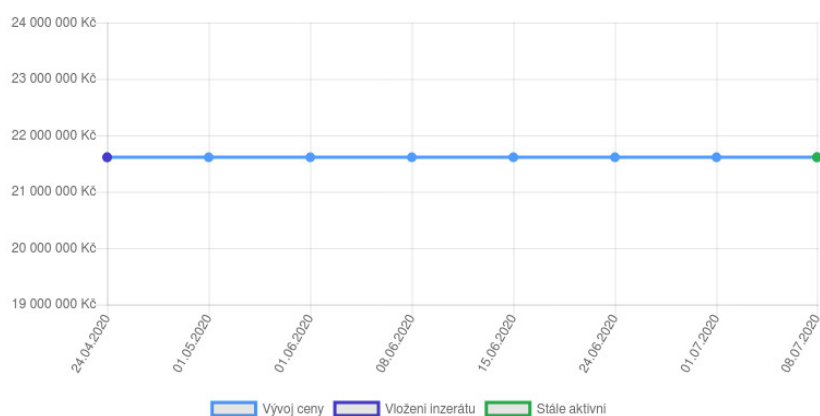
Vzorek č. 4:

Pozemek, 2 674 m², Kejbaly, Brno, okres Brno-město**Pozemek, 2 674 m², Kejbaly, Brno, okres Brno-město****Celková cena: 16.281.986 Kč****Adresa: Kejbaly, Brno, okres Brno-město****Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**

Prodej stavebního pozemku pro komerční výstavbu v Brně - Bohunicích. Pozemek o ploše 2674 m² má obdélníkový tvar s uliční šíří 30 m. Dle aktuálního územního plánu a indexu PP lze zastavět cca 2000 m² pro komerční účely (do 2.NP). Dle studie pro nový ÚP v r. 2022 je severní část pozemku určena již pro bydlení (cca 1 100 m²) + v jižní části komerce (cca 900 m²). Příjezdová komunikace je napojena na veřejnou silnici. Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Voda lze řešit studnou s čerpadlem, odpady zatím čistíčkou odpadních vod, než bude přivedena kanalizace.



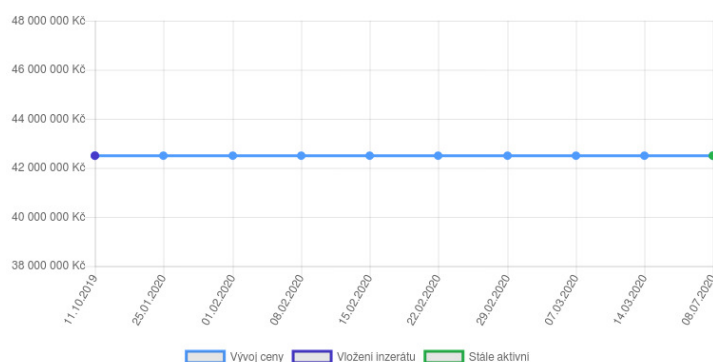
Vzorek č. 5:

Pozemek, 4 322 m², Pražská, Brno, okres Brno-město**Pozemek, 4 322 m², Pražská, Brno, okres Brno-město****Celková cena: 21.610.000 Kč****Adresa: Pražská, Brno, okres Brno-město****Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**

Rovinatý stavební pozemek, s možností výstavby výrobních a skladovacích hal. Nabízený pozemek má trojúhelníkový tvar, přístup z ulice Pražská z obecní asfaltové komunikace. Nabízený STP je situovaný ve výborně viditelném, velmi frekventovaném místě.



Vzorek č. 6:

Pozemek, 8 257 m², Horní, Brno, okres Brno-město**Pozemek, 8 257 m², Horní, Brno, okres Brno-město****Celková cena: 42.500.000 Kč****Adresa: Horní, Brno, okres Brno-město****Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**

Pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m². Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB. Přípustné jsou provozovny výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5000 m² prodejní plochy, provozovny stravování a ubytovací zařízení, zahradnictví, pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnosti a center pohybových aktivit, zábavní zařízení. Podmíněně mohou být přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínek, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny. Jedná se o právně nezatíženou nemovitost.



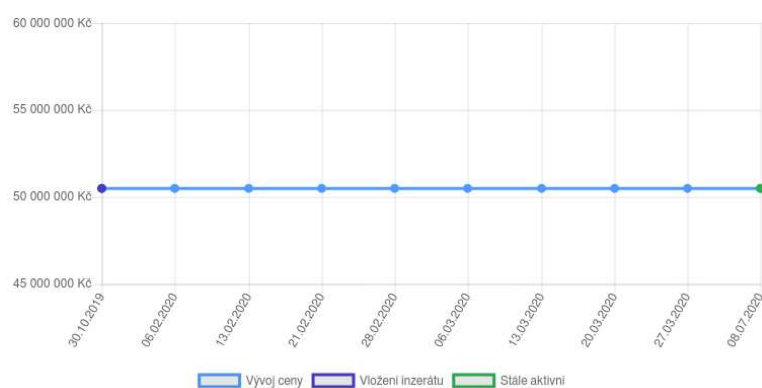
Vzorek č. 7:

Pozemek, 8 296 m², Horní, Brno, okres Brno-město

Pozemek, 8 296 m², Horní, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 50.500.000 Kč

Adresa: Horní, Brno, okres Brno-město

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Pozemek ve velmi zajímavé lokalitě Brno-město o velikosti 8 296 m². Pozemek je určený ke komerční výstavbě. Velikou výhodou je poloha blízko dálničnímu křížení D1 směr Praha, D1 směr Olomouc, Ostrava, Zlín, D2 Bratislava, D52 Vídeň. Na pozemku jsou všechny sítě potřebné k výstavbě.



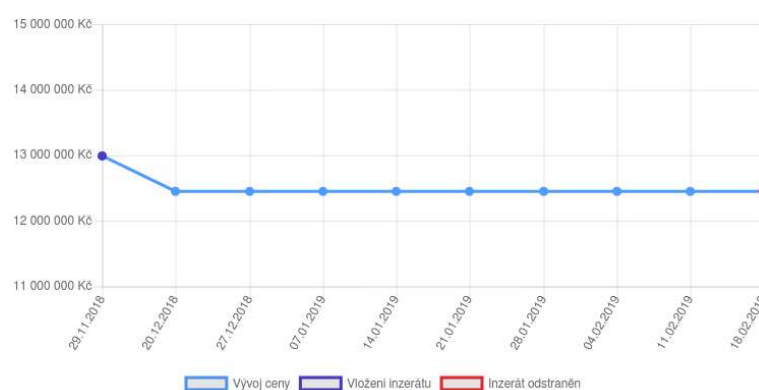
Vzorek č. 8:

Pozemek, 1459 m², Sochorova, Brno, okres Brno-město

Pozemek, 1459 m², Sochorova, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 12.450.000 Kč

Adresa: Sochorova, Brno, okres Brno-město

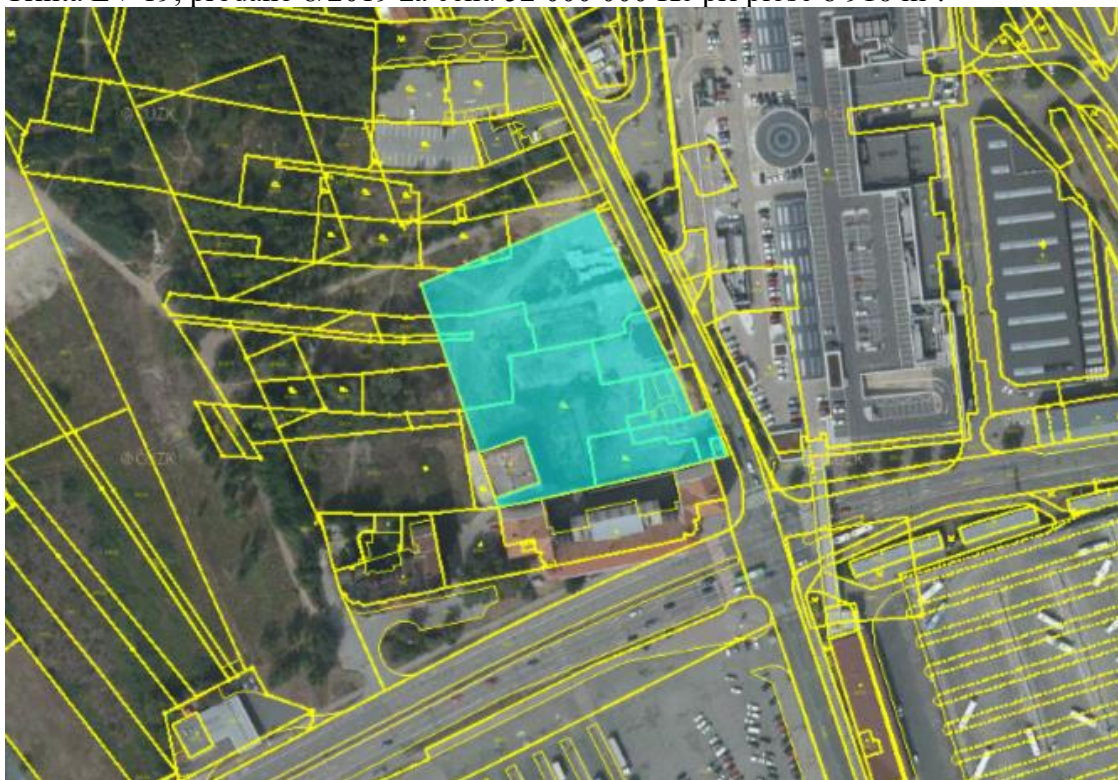
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

Lukrativní pozemek v jedné z nejvyhledávanějších čtvrtí Brna - Žabovřesky. Vynikající poloha a možnost realizace developerského projektu formou výstavby bytového komplexu zaručuje vysoké zhodnocení a návratnost investice.



Vzorek č. 9:

Pozemek: 4422/59, LV 9180			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.304.000,00 CZK	4500K/m2	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i>			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2021 11:28:42. Zápis proveden dne 26.08.2021.			V-18528/2021-702
<i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:</i>	4422/59, LV 9180		

Vzorek č. 10:Trnitá LV 19, prodáno 8/2019 za cenu 52 000 000 Kč při ploše 6 910 m².Vzorek č. 11:

Lokalita	Brno-město, Brno, k.ú. Líšeň						
Popis lokality	Jedná se o ucelenou plochu zeleně uprostřed velkého zpevněného parkoviště na sídlišti, mezi ulicemi Novolíšeňská a Bednaříkova.						
Základní popis	Pozemek je využíván jako jiná plocha, udržovaná zeleň - travnatá plocha se vzrostlou alejí javorů (4 ks), podél západního okraje pozemku. Pozemek lze je napojit na veškeré hlavní řady inženýrských sítí ve městě, které vedou v přístupové komunikaci kolem pozemku.						
Druh pozemku KN	Ostatní plocha / jiná plocha V-2319/2019-702	Územní plán	SO – smíšené plochy obchodu a služeb				
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast	Ne				
Inženýrské sítě	Možnost napojení na veškeré IS. Na pozemku nejsou vyvedeny žádné přípojky inženýrských sítí						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	9 682 000	Výměra (m ²)	989	Datum prodeje	11/2018	Prodávající	Fyz. osoby
		Cena za (Kč/m ²)	9 790				

Vzorek č. 12:

Lokalita	Brno, k.ú. Židenice, Viniční ulice						
Popis lokality	Pozemek charakteru veřejného prostranství navazujícího na pozemky Polikliniky Viniční, souběh s příjezdovou komunikací k poliklinice.						
Základní popis	Mírně svažité pozemek charakteru veřejného prostranství, nepravidelného tvaru, situovaný mezi zástavbou polikliniky a plochou někdejší oplocené zahrádkářské kolonie, pozemek bez hodnotných staveb, převážně zatravněný, s trvalými porosty. Možnosti připojení na inženýrské sítě, přístup, resp. příjezd možný po veřejném chodníku od polikliniky.						
Druh pozemku KN	Ostatní plocha – jiná plocha	Územní plán		Návrhová plocha stavební pro veřejnou vybavenost (O)			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	Přípojky polikliniky při okraji pozemku a kabel VO (věcná břemena)						
Omezení (rizika)	Omezení věcnými břemeny stávajících inž.sítí polikliniky a VO při okraji pozemku						
Kupní cena (Kč)	25 410 000	Výměra (m ²)	5 739	Datum prodeje	06/18	Prodávající	Po
		Cena za (Kč/m ²)	4 428				
