

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

91. Návrh prodeje části pozemku p.č. 1326/12 v k.ú. Brněnské Ivanovice

Anotace

V materiálu je předkládán návrh prodeje části pozemku navazující na areál stavebnin ve vlastnictví žadatele, jehož záměrem je vybudovat na požadovaném pozemku města obratiště automobilů. Materiál je předložen na zasedání Zastupitelstva města Brna k opětovnému projednání po vypracování revizního znaleckého posudku na cenu obvyklou převáděné části pozemku. Návrh prodeje předmětné části pozemku byl předložen na Z8/24. zasedání ZMB, konané dne 16.2. 2021, pod bodem č. 56. Bod č. 56 byl stažen v průběhu zasedání ZMB. Na zasedání byl vznesen požadavek na zpracování revizního znaleckého posudku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **bere na vědomí** skutečnost, návrh kupní ceny za část pozemku p.č. 1326/12 o výměře 1404 m2 v k.ú. Brněnské Ivanovice, která je předmětem návrhu prodeje, je stanovena na základě revizního znaleckého posudku číslo 3282-27/2021 na cenu obvyklou, vyhotoveného [REDAKCE] dne 31.3.2021
2. **schvaluje** prodej části pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m2 v k.ú. Brněnské Ivanovice, oddělené geometrickým plánem č. 942-30/2008 jako pozemek p.č. 1326/13, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 1.693.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, které tvoří přílohu č..... tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na R8/150. schůzi, konané dne 19.5. 2021, doporučila Zastupitelstvu města Brna prodej části pozemku za kupní cenu 1.693.000,-Kč schválit.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí odboru - Majetkový odbor

14.6.2021 v 15:56

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

9.6.2021 v 09:22

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (navrh na dispozici- katastralni mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (katastralni mapa vetsi meritko.pdf)	14 - 14
Příloha (ORTOMAPA .pdf)	15 - 15
Příloha (ORTOMAPA detail.pdf)	16 - 16
Příloha (FOTO.pdf)	17 - 17
Příloha (UPmB.pdf)	18 - 18
Příloha (Navrh UPmB.pdf)	19 - 19
Příloha k usnesení (Podmínky kupni smlouby ZMB.pdf)	20 - 20
Příloha k usnesení (GP.pdf)	21 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

V materiálu je předkládán návrh prodeje části pozemku navazující na areál stavebnin ve vlastnictví žadatele, jehož záměrem je vybudovat na požadovaném pozemku města obřatiště automobilů. Materiál je předložen na zasedání Zastupitelstva města Brna k opětovnému projednání po vypracování revizního znaleckého posudku na cenu obvyklou převáděné části pozemku. Návrh prodeje předmětné části pozemku byl předložen na Z8/24. zasedání ZMB, konané dne 16.2. 2021, pod bodem č. 56. Bod č. 56 byl stažen v průběhu zasedání ZMB. Na zasedání byl vznesen požadavek na zpracování revizního znaleckého posudku.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 2270 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice.

Uplatnění restitučních nároků nebylo zjištěno.

Pozemek je ve správě OSM MMB, není pronajatý.

Popis:

Pozemek je obdélníkového tvaru, nachází se mezi areálem se stavebninami při ul. Petláková a Ivanovickým potokem při ul. Jahodová. Od navazujícího areálu je oddělen zdí z betonových tvárnic.

Pozemek není oplocen, nemá dopravní napojení – je veřejně přístupný pouze vyšlapanou pěšinou, popř. jednostopým vozidlem z ulice Grunty. Pozemek je zčásti zpevněn starým asfaltem a betonem, na okrajích je zarostlý náletovou zelení. Pozemek je bez inženýrských sítí.

Z hlediska ÚPmB se západní část pozemku, která je předmětem návrhu dispozice, nachází v plochách pro výrobu (PV), východní část pozemku je součástí krajinné zeleně všeobecné (KV). OÚPR MMB a MČ Brno – Tuřany doporučují prodej pouze části pozemku situované v ploše PV.

Zájemce o dispozici:

O prodej pozemku požádal pan [REDAKCE] vlastník navazujícího areálu se stavebninami při ul. Petláková na pozemcích p.č. 1326/6, 1325, 1326/1, 1326/2, 1326/9 k.ú. Brněnské Ivanovice. Záměrem p. [REDAKCE] je na odkoupeném pozemku vybudovat obřatiště automobilů.

Pan [REDAKCE] je jednatelem a jediným společníkem společnosti DANTE PLUS, s.r.o., která má sídlo v navazujícím areálu Petláková [REDAKCE] ve vlastnictví p. [REDAKCE]

S ohledem na vyjádření OÚPR MMB a MČ Brno – Tuřany upravil p. [REDAKCE] svoji žádost na prodej části pozemku p.č. 1326/12, nacházející se v ploše pro výrobu.

Předmětná část pozemku je oddělena GP č. 942-30/2008 a je označena jako parcela č. 1326/13 a její výměra činí 1404 m². Uvedený GP byl vyhotoven v souvislosti s prodejem části pozemku města, navazujícího na p.č. 1326/12 z jižní části (nyní součást p.č. 1323/2 k.ú. Br. Ivanovice). *Tento prodej byl realizován v r. 2008, jednalo se o prodej části pozemku o výměře 441 m² za jednotkovou kupní cenu 500,-Kč/m².*

Ocenění:

Aktuální návrh kupní ceny byl stanoven MO MMB v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, na základě revizního znaleckého posudku číslo 3282-27/2021 na cenu obvyklou, vyhotoveného [REDAKCE] bytem [REDAKCE] dne 31.3.2021. Uvedeným posudkem byla určena cena obvyklá části pozemku p.č. 1326/12, označené GP č. 942-30/2008 jako parcela č. 1326/13 k.ú. Brněnské Ivanovice.

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena dle ZP	1.200,- Kč/m²
Při výměře 1404 m ²	1.684.800,-Kč

Znalec ve znaleckém posudku uvádí, že se jedná o cenu bez DPH.

Převod část pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice v daném případě nepodléhá platbě DPH. Návrh kupní ceny byl navýšen o správní poplatek za podání návrhu na vklad (2.000,-Kč) a o cenu za vyhotovení znaleckého posudku (6.200,-Kč).

Kupní cena se správním poplatkem a s cenou za ZP celkem 1.693.000,- Kč

Revizní znalecký posudek

Revizní znalecký posudek byl objednán na základě požadavku vzneseném na zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 16.2. 2021, na kterém byl návrh prodeje části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice [REDAKCE] stažen. **Viz historie projednání.**

Výše uvedený revizní znalecký posudek obsahoval komentář ke dvěma znaleckým posudkům, a to

- 1) ke znaleckému posudku č. 19-20 ze dne 10.2. 2020, vypracovaném [REDAKCE]
Objednatel posudku bylo statutární město Brno. Uvedeným posudkem byla určena cena obvyklá části pozemku p.č. 1326/12, označené GP č. 942-30/2008 jako parcela č. 1326/13 k.ú. Brněnské Ivanovice.

Cena obvyklá dle ZP 1.672,- Kč/m²; za 1404 m² 2.350.000,-Kč zaokrouhleno.

Komentář revizního ZP: zejména uvádí, že znalcem není zohledněn možný příjezd k oceňovanému pozemku, kdy je v posuzovaném ZP uvedeno, že oceňovaný pozemek je přístupný z veřejné komunikace přes pozemek ve vlastnictví SMB. Přístup je ale možný jen obtížně (pěšky a max. jednostopé vozidlo), ale v žádném případě příjezd motorovým vozidlem – vliv snižující cenu.

- 2) ke znalecký posudku č. ZU 5803-090/2020 ze dne 9.9. 2020, vyhotoveném znaleckým ústavem ZNALCI a ODHADCI -znalecký ústav, spol. s r.o. Posudek vypracoval znalec [REDAKCE]
Objednatel posudku byl pan [REDAKCE] Uvedeným posudkem byla určena cena obvyklá celého pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice..

Cena obvyklá dle ZP 700,- Kč/m²; za 1404 m² 982.800,-Kč.

Komentář revizního ZP:

- znalec použil pro výpočet porovnávací metodou celkem 8 nemovitostí, realizovaných smluvních převodů v časovém období roku 2016 až 2020. Pro přepočet kupní ceny v letech znalec použil údaje údajně dle ČSÚ paušálně 2,0% ročně, což zcela jistě neodpovídá údajům uváděným ČSÚ ani skutečnosti;
- použitý vzorek č. 01 není cenově srovnatelný a není správně uváděna cena převodu nemovitosti, vzorky č. 02 a č. 05 nejsou zcela srovnatelné; vzorek č. 07 není srovnatelný; vzorky č. 03 a č. 06 vyhovují, ale je třeba zohlednit náklady na vyjmutí z PF. Použité vzorky č. č. 01, 02, 05, 07 výrazně ovlivňují konečnou vypočtenou obvyklou cenu posuzovaného pozemku;
- projevuje se skutečnost, že znalec ve svém výpočtu uvažuje s celou výměrou pozemku p.č. 1326/12 a ne dle zadání s jeho oddělenou částí dle GP.

Závěr – návrh usnesení na zasedání KM RMB

Stanoviska příslušných orgánů k převodu části pozemku jsou doporučující.

MO MMB předložil na zasedání KM RMB doporučení schválit prodej části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice, označený dle GP jako parcela č. 1326/13 [REDAKCE] za kupní cenu stanovenou na základě revizního znaleckého posudku a navýšenou o správní poplatek a o cenu za zpracování revizního znaleckého posudku ve výši **1.693.000,- Kč.**

Záměr prodeje předmětné části pozemku byl zveřejněn v rámci předchozího projednání návrhu dispozice zákonem stanoveným způsobem dne 7.1. 2021 bez připomínek.

Komise majetková RMB na R8/KM/56. zasedání, konaném dne 6.5. 2021, pod bodem č. 56/26

1. bere na vědomí

- skutečnost, návrh kupní ceny za část pozemku p.č. 1326/12 o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice, která je předmětem návrhu prodeje, je stanovena na základě revizního znaleckého posudku číslo 3282-27/2021 na cenu obvyklou, vyhotoveného [REDAKCE] bytem [REDAKCE] dne 31.3.2021

2. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej části pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice, oddělené geometrickým plánem č. 942-30/2008 jako pozemek p.č. 1326/13 [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 1.693.000,-Kč (1.200,-Kč/m² + 6.200,-Kč částka za vyhotovení revizního znaleckého posudku + 2.000,-Kč správní poplatek při podání návrh na vklad) a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Hlasování: 4 - pro, 0 - proti, 2 - se zdržel /11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	omluven	omluven	pro	omluven	nehlasoval	omluven	pro	pro	zdržel se	zdržel se

Návrh usnesení na schůzi RMB

MO MMB předložil k dalšímu projednání na schůzi RMB doporučení schválit prodej části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice, za kupní cenu stanovenou na základě revizního znaleckého posudku a navýšenou o správní poplatek a o cenu za zpracování revizního znaleckého posudku ve výši 1.693.000,- Kč, a to cestou změny usnesení RMB č. R8/124, konané dne 6.1. 2021, bod č. 13, bod č.3. usnesení, kterým byl doporučen ZMB schválit prodej předmětné části pozemku za kupní cenu 1.619.807,64 Kč včetně DPH.

Rada města Brna na R8/150. schůzi, konané dne 19.5. 2021, pod bodem č. 37

1. bere na vědomí

- skutečnost, návrh kupní ceny za část pozemku p. č. 1326/12 o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, která je předmětem návrhu prodeje, je stanovena na základě revizního znaleckého posudku číslo 3282-27/2021 na cenu obvyklou, vyhotoveného [REDAKCE] bytem [REDAKCE], dne 31. 3. 2021

2. mění část usnesení schůze Rady města Brna č. R8/124, konané dne 6. 1. 2021, bod č. 13, bod 3. usnesení, který zní:

„RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna
schválit

prodej části pozemku p. č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice (dle GP č. 942-30/2008 pozemek p. č. 1326/13) [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč a za podmínek kupní smlouvy“

takto:

**Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna
schválit**

prodej části pozemku p. č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, oddělené geometrickým plánem č. 942-30/2008 jako pozemek p. č. 1326/13, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 1.693.000,-Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	JUDr. Oliva	JUDr. Kernl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	nepřítomen	---	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro

Průběh předchozího projednání návrhu dispozice je podrobně uveden níže.

Historie projednání

V předchozím projednání návrhu dispozice byl návrh kupní ceny stanovený MO MMB v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, na základě znaleckého posudku č. 19-20 ze dne 10.2. 2020, vypracovaném [redacted] Uvedeným posudkem byla určena cena obvyklá části pozemku p.č. 1326/12, označené GP č. 942-30/2008 jako parcela č. 1326/13 k.ú. Brněnské Ivanovice.

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena dle ZP **1.672,- Kč/m², zaokrouhleno na 2.350.000,-Kč (1404 m²)**

Cena obvyklá byla stanovena jako cena konečná tedy včetně případné DPH.

Převod část pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice byl v daném případě posouzen jako podléhající platbě DPH, neboť se jedná o stavební pozemek podle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění s tím, že převod pozemku podléhá platbě DPH v základní sazbě (21%).

Pozn. MO MMB: Dle aktuálního výkladu Koordinačního výboru GFR převod předmětné části pozemku nepodléhá platbě DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Kupní cena vč. 21 % DPH:	=	2.350.000,- Kč
<u>Cena bez DPH</u>		1.942.149,- Kč
<u>Kolek</u>		2.000,- Kč
<u>Cena za vyhotovení ZP</u>		2.800,-Kč
<u>Cena s kolekem a s cenou za ZP bez DPH celkem</u>		1.946.949,- Kč
<u>DPH</u>		408.859,29 Kč

Cena s DPH celkem **2.355.808,29 Kč.**

Podání [redacted] ze dne 2.6. 2020 – připomínky ke znaleckému posudku

Pan [redacted] byl seznámen s návrhem kupní ceny a se znaleckým posudkem vypracovaným [redacted] Podáním ze dne 2.6. 2020 zaslal své připomínky ke znaleckému posudku s tím, že navrhuje snížit cenu obvyklou z částky 1.672,-Kč/m² na částku 1.003,-Kč/m²tj. na kupní cenu 1.408.212,-Kč.

Pan [redacted] v podání uvádí, že znalecký posudek pracuje s dostupností inženýrských sítí, což je nepřesné, neexistuje přístupová cesta, která by umožňovala komerční využití pozemku a dále poukazuje na úzkou šíři pozemku cca 20 m.

Podání [redacted] ze dne 2.6. 2020 byl v příloze materiálu.

Vyjádření [redacted] ze dne 14.8. 2020 k připomínkám [redacted]

Přípisem ze dne 14.8. 2020 zaslala [redacted] vyjádření k připomínkám p. [redacted] ze dne 2.6. 2020.

V přípisu [redacted] mj. uvádí, že odlišnosti mezi oceňovanou částí pozemku a srovnávanými pozemky byly zohledněny za použití jednotlivých koeficientů. Zohledněny byly mj. inženýrské sítě, přístup na pozemek i velikost pozemku. Ke snížení kupní ceny navrhovanému p. [redacted] pak uvádí, že po úpravě ceny navrhované p. [redacted] by se již nejednalo o cenu obvyklou. Závěrem [redacted] uvádí, že na závěrech svého znaleckého posudku trvá.

Přípis [redacted] ze dne 14.8. 2020 byl v příloze materiálu.

Znalecký posudek předložený [redacted]

Z důvodu, že pan [redacted] nadále nesouhlasí s návrhem kupní ceny stanoveným na základě znaleckého posudku [redacted] nechal vyhotovit nový znalecký posudek na cenu obvyklou celého pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice. Znalecký posudek č. ZU 5803-090/2020 ze dne 9.9. 2020 byl vyhotoven znaleckým ústavem ZNALCI a ODHADCI -znalecký ústav, spol. s r.o. Posudek vypracoval znalec [redacted]

Obvyklá jednotková cena pozemku činí dle posudku částku 700,-Kč/m², tj. za část pozemku o výměře 1.404 m² činí takto stanovená obvyklá cena částku 982.800,-Kč

Připomínky MO MMB k posudku [redacted] ze dne 9.9. 2020

MO MMB uvedl ke ZP předloženém p. [redacted] následující:

- Znalec ocenil celý pozemek p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice o výměře 2 270 m², přestože předmětem prodeje je pouze západní část pozemku o celkové výměře 1 404 m². Zbývající část pozemku o výměře 866 m² spadá do funkční plochy krajinné zeleně. Tento fakt mohl přispět ke snížení jednotkové ceny ve znaleckém posudku, jelikož se pozemky zeleně běžně vykupují za daleko nižší cenu než stavební pozemky určené pro výrobu.

- V přehledu srovnatelných pozemků, jsou uvedeny některé realizované prodeje pozemků (např. 02, 05, 06 a 07) které se diametrálně liší od oceňovaného pozemku, a to buď svojí velikostí, způsobem využití (zahrady bez komerčního využití, orná půda) nebo zařazením dle územního plánu.

- V přehledu srovnatelných pozemků, je uveden prodej 01 – Realizovaný prodej pozemku p.č. 1350 k.ú. Brněnské Ivanovice. Tento prodej vychází z exekutorské dražby, znalec zde vychází za špatné celkové zaplacené ceny a rovněž nebere v potaz, že se jedná pouze o spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6. Místo jednotkové ceny 538,28 Kč/m² by měl tedy vycházet z jednotkové ceny 2.153,- Kč/m².

- Při úpravě cen pomocí koeficientů odlišnosti znalec u velikosti pozemků nelogicky uvádí u koeficientu velikosti pozemku rozdílné hodnoty při stejném zatřídění. Viz prodej č. 03 a 04, kdy u obou případů uvádí, že oceňovaný pozemek je menší, ale uvádí zde různé koeficienty 0,90 a 1,10.

Závěrem MO MMB ke ZP uvádí, že oceňovaná část pozemku se dle platného ÚPmB nachází v plochách pro výrobu, jejím odkoupením se zvětší areál žadatele, a proto se dle názoru MO MMB jedná o pozemek, který je vhodný pro výstavbu. Z výše uvedených důvodů se MO MMB nedokáže ztotožnit s názorem znalce na cenu řešeného pozemku a shledává jednotkovou cenu 700 Kč/m² za neakceptovatelnou, takováto cena odpovídá spíše pozemkům veřejné zeleně.

Cenový návrh [redacted] ze dne 5.10.2020

Přípisem ze dne 5.10.2020 podal pan [redacted] „kompromisní“ návrh kupní ceny ve výši **1.150,- Kč/m², tj. celkem 1.614.000,-Kč při výměře 1404 m².**

Vzhledem ke skutečnosti, že převod část pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice byl posouzen jako podléhající platbě DPH, byl protinávrh kupní ceny určen následně:

Návrh p. [redacted]

Jednotková kupní cena

1.150,- Kč/m², tj. 1.614.000,-Kč (1.404 m²)

Jedná se o cenu včetně DPH.

Kupní cena vč. 21 % DPH:	=	1.614.000,- Kč
Cena bez DPH		1.333.884,- Kč
Kolek		2.000,- Kč
Cena za vyhotovení ZP		2.800,-Kč
Cena s kolkem a s cenou za ZP bez DPH celkem		1.338.684,- Kč
DPH		281.123,64 Kč

Cena s DPH celkem

1.619.807,64 Kč.

Pan [redacted] v podání uvádí, že na základě výhrad ke znaleckému posudku zpracovaném [redacted] [redacted] nechal na své náklady zpracovat znalecký posudek vyhotovený [redacted] [redacted] Tento znalecký posudek dle jeho názoru zohledňuje reálnou využitelnost pozemku, ale taktéž vychází z realizovaných kupních cen, nikoli z cen z inzerce jako u znaleckého posudku objednaného MO MMB, a rovněž zohledňuje vady pozemku (bez vlastního přístupu, bez IS, nevhodný tvar pozemku). To vše zohledňuje výslednou obvyklou cenou 700,-Kč/m².

Dále p. [redacted] uvádí, že si je vědom poměrně velkého rozdílu v cenách určených oběma znaleckými posudky, ale není schopen akceptovat kupní cenu navrhovanou MO MMB, z důvodu velmi limitovaného využití pozemku, a která dle jeho názoru neodpovídá tržní hodnotě. Proto navrhuje kompromisní řešení, a to kupní cenu ve výši **1.150,- Kč/m², tj. celkem 1.614.000,-Kč při výměře 1.404 m².**

Podání p. [redacted] ze dne 5.10. 2020 bylo v příloze materiálu.

Připomínky MO MMB k podání p. [REDACTED] ze dne 5.10. 2020

K výše uvedenému podání p. [REDACTED] uvedl MO MMB následující:

- V protinávru žadatele je uvedeno, že znalecký posudek [REDACTED] vychází oproti znaleckému posudku [REDACTED] z realizovaných prodejů, a nikoliv pouze z realitní inzerce. Ve znaleckém posudku [REDACTED] však nejsou použity prodeje realitní inzerce, ale rovněž realizované prodeje. Vypovídající hodnota je tedy stejná.

- V protinávru jsou uvedeny námitky žadatele vůči znaleckému posudku [REDACTED]. Žadatel namítá, že znalkyně při ocenění pozemků nevzala v potaz některé skutečnosti (např. přístup k pozemku, dostupnost inženýrských sítí, tvar pozemku atd.), které by měly mít vliv na cenu pozemku. K těmto námitkám se znalkyně vyjádřila v dopise ze dne 14.8.2020, kde uvedla, že namítané skutečnosti jsou ve znaleckém posudku zahrnuty, a že na závěrech svého znaleckého posudku trvá.

- Ze všech výše uvedených důvodů doporučil MO MMB při dané dispozici vycházet ze znaleckého posudku č. 19-20, zpracovaném [REDACTED] ve kterém byla stanovena obvyklá jednotková cena ve výši 1.672 Kč/m².

Závěr – návrh usnesení

Příslušné orgány nemají k prodeji předmětné části pozemku námitky, pozemek není vhodný k nabídkovému řízení, neboť není přístupný z veřejné komunikace.

MO MMB předložil na zasedání KM RMB a na schůzi RMB záměr prodeje části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Br. Ivanovice a doporučení schválit jeho prodej p. [REDACTED] za kupní cenu předkládanou ve variantách:

Varianta A.

1.946.949,-Kč a 21% DPH ve výši 408.859,29 Kč, tj. celkem 2.355.808,29 Kč (1.672,-Kč/m²)

Jedná se o návrh kupní ceny stanovený na základě znaleckého posudku ze dne 10.2. 2020 na cenu obvyklou předmětné části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice, zpracovaného [REDACTED]. Objednatel ZP byl MO MMB. Jednotková cena činí částku 1.672,-Kč/m².

Varianta B.

1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč (1.150,-Kč/m²)

Jedná se o návrh kupní ceny stanovený na základě znaleckého posudku ze dne 9.9. 2020 na cenu obvyklou celého pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice, zpracovaného [REDACTED]. Objednatel ZP byl žadatel pan [REDACTED]. Jednotková cena dle ZP činí částku 700,-Kč/m², pan [REDACTED] navrhuje nad rámec tohoto ZP částku 1.150,-Kč/m².

Komise majetková RMB na R8/KM/47. zasedání, konaném dne 3.12. 2020, pod bodem č. 47/44

1.bere na vědomí

- žádost [REDACTED] o prodej části pozemku p.č. 1326/12 o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice, navazující na areál stavebnin v jeho vlastnictví. Záměrem žadatele je vybudovat na požadované části pozemku obratiště automobilů;

- skutečnost, že návrh kupní ceny byl stanoven MO MMB na základě znaleckého posudku na cenu obvyklou předmětné části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice, zpracovaného [REDACTED] dne 10.2. 2020. Jednotková cena dle znaleckého posudku činí částku 1.672,-Kč/m², návrh celkové kupní ceny včetně DPH činí 2.355.808,29 Kč

- skutečnost, že [REDACTED] s navrženou kupní cenou nesouhlasí a proto si nechal vypracovat nový znalecký posudek, který stanovil cenu obvyklou pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice ve výši 700,-Kč/m². Znalecký posudek ze dne 9.9. 2020 vyhotovil znalecký ústav ZNALCI a ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. Posudek vypracoval znalec [REDACTED] podal protinávrh kupní ceny ve výši nad rámec uvedeného znaleckého posudku, a to v částce 1.150,-Kč/m², návrh celkové kupní ceny včetně DPH činí 1.619.807,64 Kč

2.doporučuje Radě města Brna souhlasit

se záměrem prodeje části pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice

3. doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej části pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice (dle GP č. 942-30/2008 pozemek p.č. 1326/13) [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu

Varianta A.

1.946.949,-Kč a 21% DPH ve výši 408.859,29 Kč, tj. celkem 2.355.808,29 Kč
(jednotková cena 1.672,-Kč/m²)

Varianta B.

1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč
(jednotková cena 1.150,-Kč/m²)

a za podmínek kupní smlouvy uvedených v materiálu

Hlasování pro variantu B: 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trlilo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	--	zdržel se	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna projednala záměr a návrh prodeje na R8/124. schůzi, konané dne 6.1. 2021, pod bodem č. 13

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě B.

1. RMB bere na vědomí

- žádost [REDAKCE] o prodej části pozemku p. č. 1326/12 o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice, navazující na areál stavebnin v jeho vlastnictví. Záměrem žadatele je vybudovat na požadované části pozemku obratiště automobilů;

- skutečnost, že návrh kupní ceny byl stanoven MO MMB na základě znaleckého posudku na cenu obvyklou předmětné části pozemku p. č. 1326/12 k. ú. Brněnské Ivanovice, zpracovaného [REDAKCE] dne 10. 2. 2020. Jednotková cena dle znaleckého posudku činí částku 1.672,- Kč/m², návrh celkové kupní ceny včetně DPH činí 2.355.808,29 Kč

- skutečnost, že [REDAKCE] s navrženou kupní cenou nesouhlasí a proto si nechal vypracovat nový znalecký posudek, který stanovil cenu obvyklou pozemku p. č. 1326/12 k. ú. Brněnské Ivanovice ve výši 700,-Kč/m². Znalecký posudek ze dne 9.9. 2020 vyhotovil znalecký ústav ZNALCI a ODHADCI -znalecký ústav, spol. s r.o. Posudek vypracoval znalec [REDAKCE] podal protinávrh kupní ceny ve výši nad rámec uvedeného znaleckého posudku, a to v částce 1.150,-Kč/m², návrh celkové kupní ceny včetně DPH činí 1.619.807,64 Kč

2. RMB souhlasí se záměrem prodeje

části pozemku p. č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice

3. RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej části pozemku p. č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k. ú. Brněnské Ivanovice (dle GP č. 942-30/2008 pozemek p. č. 1326/13) [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	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

Záměr prodeje části pozemku p.č. 1326/12 o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 7.1. 2021 bez připomínek.

Návrh prodeje části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice [REDAKCE] za kupní cenu 1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč byl předložen na Z8/24. zasedání ZMB, konané dne 16.2. 2021, pod bodem č. 56. Bod č. 56 byl stažen v průběhu zasedání ZMB.

Na zasedání byl vznesen požadavek na zpracování revizního znaleckého posudku.

Po jeho zpracování předložil MO MMB návrh dispozice k opětovnému projednání.

=====

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – dle ÚPmB je západní část pozemku p.č. 1326/12 v k.ú. Brněnské Ivanovice, navazující přímo na pozemek p.č. 1326/9 (vlastnictví žadatele) součástí **stavební stabilizované plochy pracovních aktivit** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha pro výrobu (PV)**. Zbývající východní část pozemku je součástí nestavební –volné **návrhové plochy krajinné zeleně** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha krajinné zeleně všeobecné (KV)**.

Podle Regulativů ÚPmB pro uspořádání území uvedených v příloze č.1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, v platném znění, **plochy PV** slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Plochy krajinné zeleně jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území a jsou veřejně přístupné.

Rozvoj **plach KV** je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.

Návrhová plocha je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

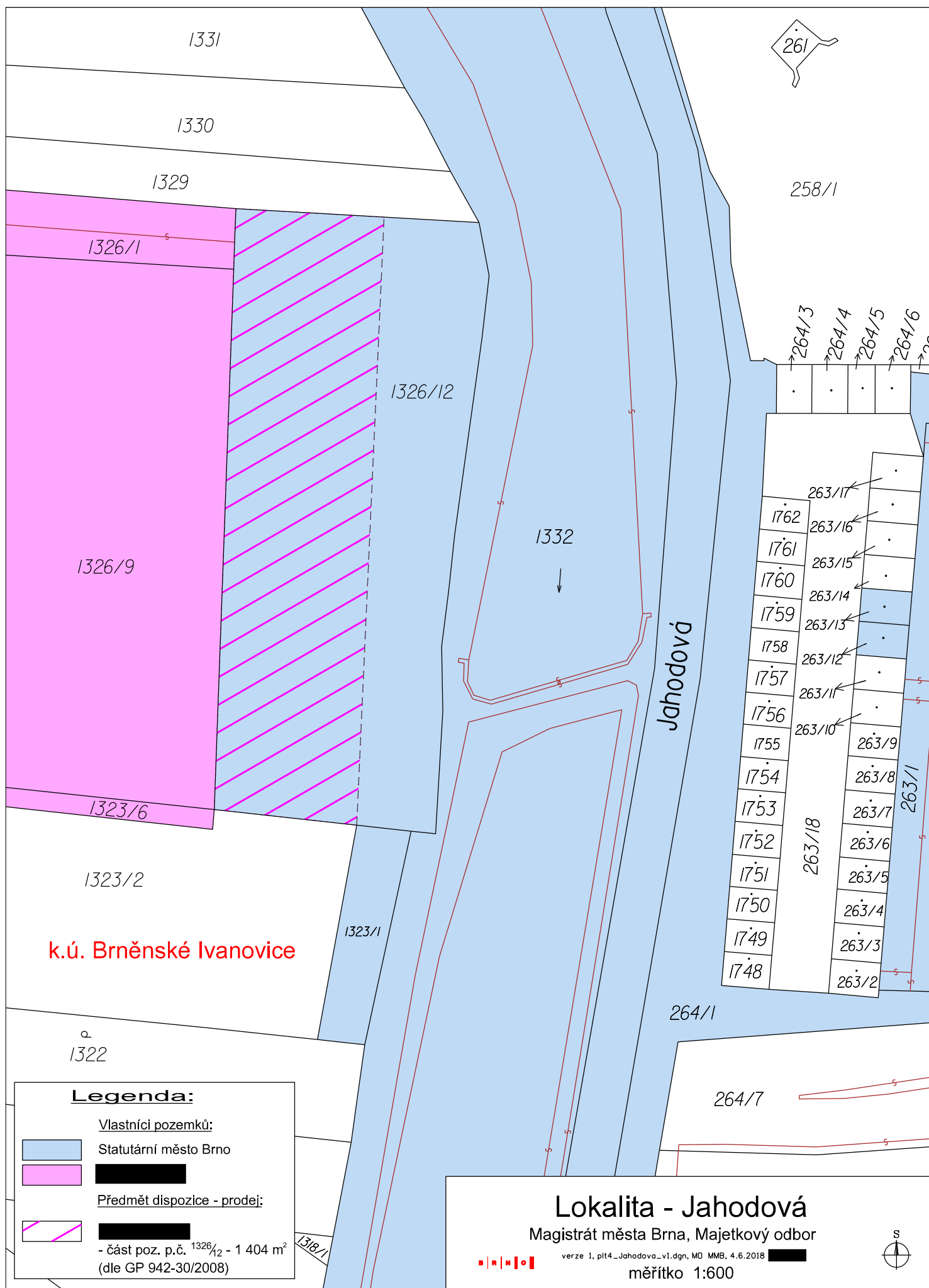
Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve které se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

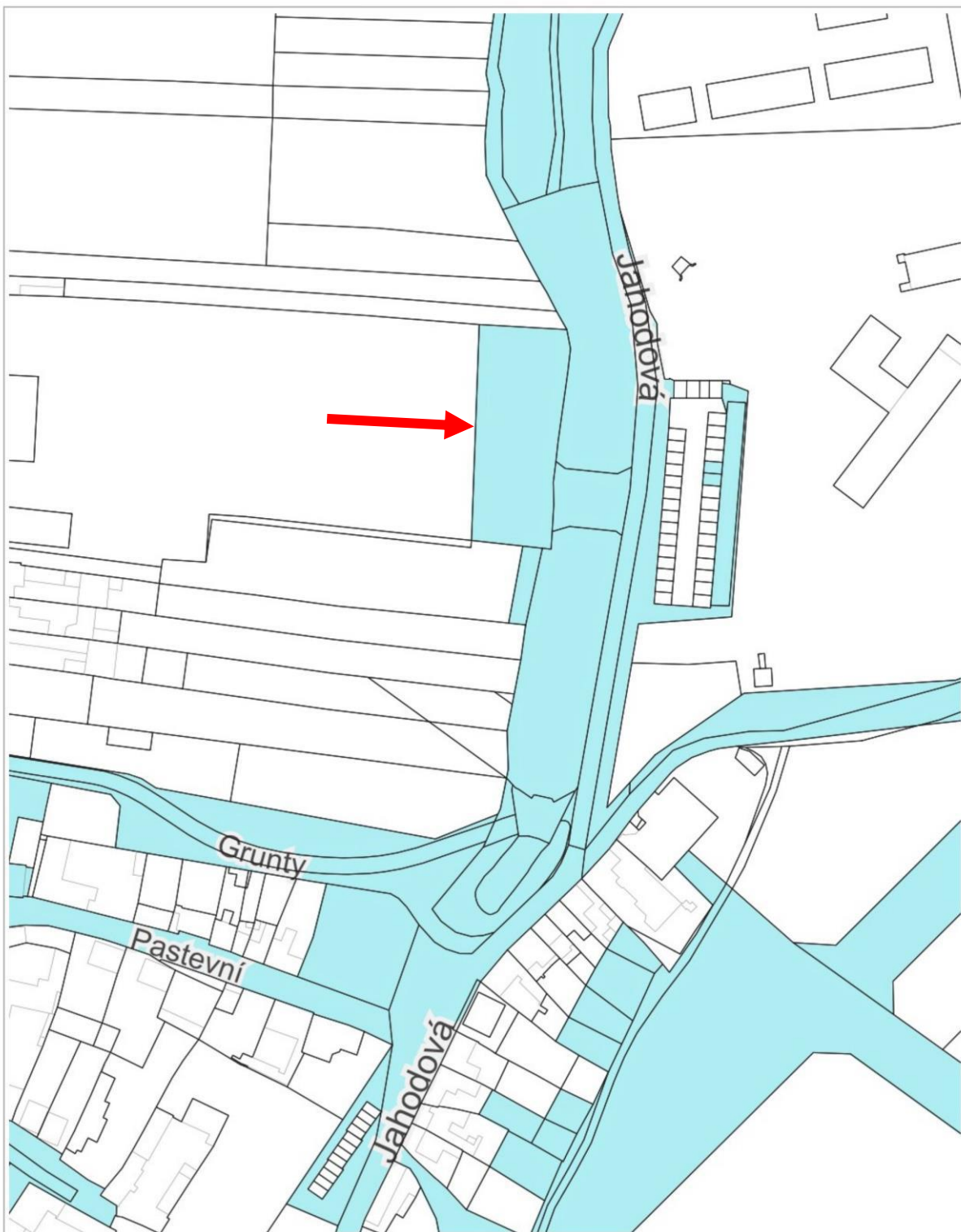
Vzhledem k výše uvedenému **z územně plánovacího hlediska nemáme námítky k prodeji části pozemku p.č. 1326/12 v k. ú. Brněnské Ivanovice, která je součástí plochy PV, vlastníku pozemku p.č. 1326/9 za účelem vybudování obratiště automobilů k jeho stávajícímu areálu. Část pozemku p.č.1326/12 v k.ú. Brněnské Ivanovice, která je součástí návrhové plochy KV, k prodeji nedoporučujeme.**

Dle návrhu ÚPmB je pozemek p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice situován v zastavitelné ploše lehké výroby, struktura zástavby: areálová.

MČ Brno - Tuřany – ZMČ souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 1326/12 v k.ú. Brněnské Ivanovice, která je součástí plochy pro výrobu (PV), vlastníkovu pozemku p.č. 1326/9v k.ú. Brněnské Ivanovice za účelem vybudování obratiště automobilů. Nesouhlasí s prodejem části pozemku p.č. 1326/12 v k.ú. Brněnské Ivanovice, která je součástí návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KB).

OSM MMB - neeviduje k předmětnému pozemku žádný nájemní vztah a jako jeho správce nemá námitky proti prodeji.





50 m

1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



20 m

1 : 1 000

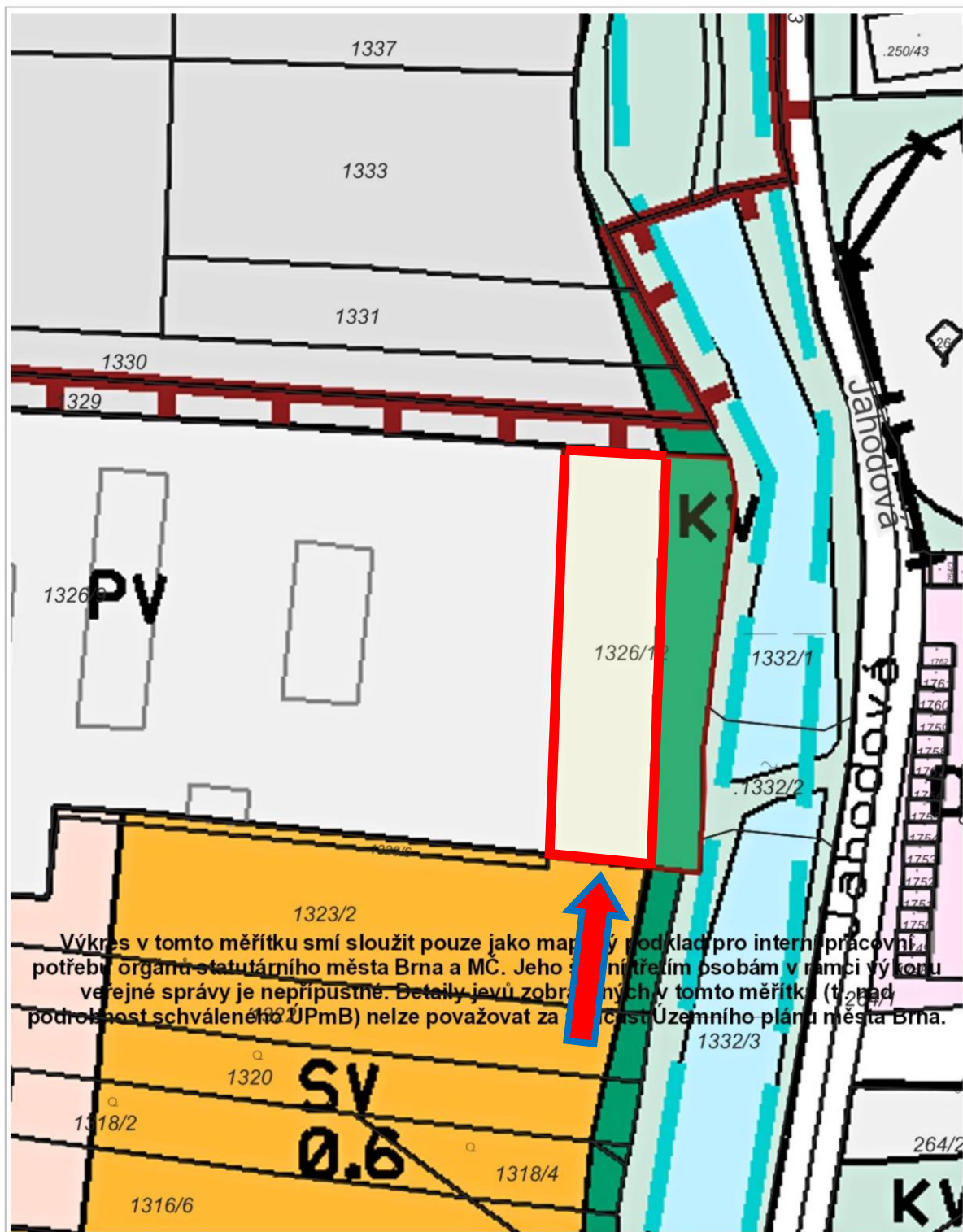


10 m

1 : 500

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

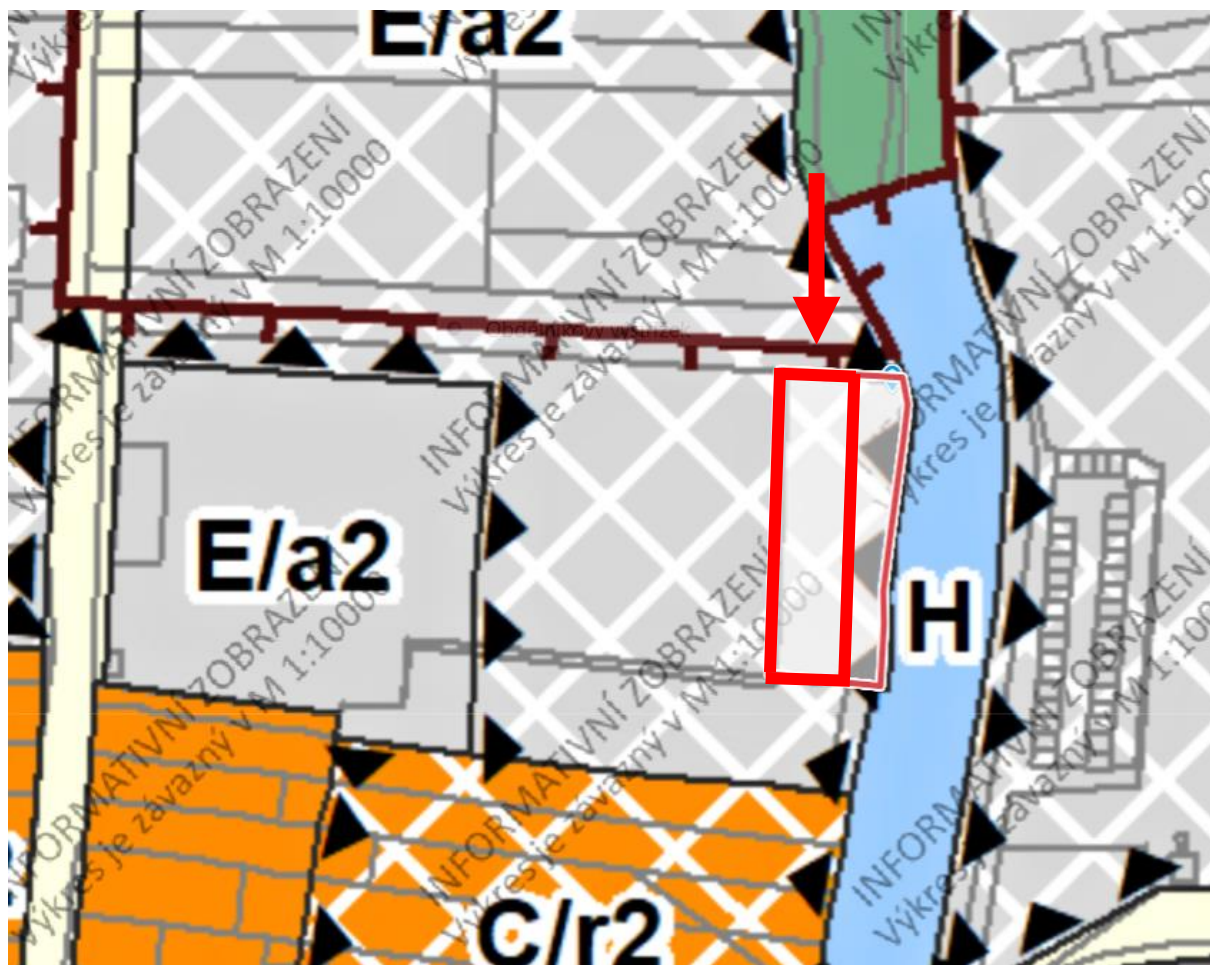




20 m

1 : 1 000

Návrh Územního plánu města Brna



Dle návrhu ÚPmB je pozemek p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice situován v zastavitelné ploše lehké výroby, struktura zástavby: areálová.

Podmínky kupní smlouvy:

1. Prodávající: statutární město Brno
2. Kupující: 
3. Předmět: část pozemku p.č. 1326/12 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice, oddělená GP č. 942-30/2008 jako pozemek p.č. 1326/13
4. Kupní cena: dohodou 1.693.000,- Kč
- prodej nemovitostí není předmětem DPH, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani
5. Splatnost: před podpisem kupní smlouvy oběma stranami
6. Vedlejší ujednání:
- kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy
 - smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu koupě, dochází k jeho odevzdání a převzetí
 - kupující prohlašuje, že není v insolvenci, na jeho majetek není vedena exekuce, ani výkon rozhodnutí, a že není žádná jiná překážka, která by mu bránila uzavřít smlouvu a plnit závazky v ní uvedené
 - kupující, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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/.
 - tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
							Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	ha		m²									
1326/12	22	70	ostat.pl	1326/12	8	66	ostat.pl.		0	1326/12		10001	8	66
			manipulační pl.											
1323/1	6	18	orná půda	1326/13	14	04	ostat.pl.		0	1326/12		10001	14	04
						manipulační pl.								
				1323/1	1	77	orná půda		0	1323/1		10001	1	77
				1323/5	4	41	orná půda		2	1323/1		10001	4	41
	28	88			28	88								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
1323/1		20401		1 77							
1323/5		20401		4 41							

Kopie plánu souhlasí s prvopisem geometrického plánu
V Brně dne.....18.7.2018.....

Kopie

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku Zhotovil: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822 Číslo plánu: 942-30/2008 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat.území: Brněnské Ivanovice Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky Č. 26/2007 Sb. Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu	Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům. Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Dne 11.3.2008 Číslo 14/2008 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel. Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: 29 dubna 2008 Číslo 678/008-42 Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.
--	---	---

