

Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

59. Návrh prodeje pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice

Anotace

Prodej pozemku - zahrady u rodinného domu ve vlastnictví navrhovatelky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** znalecký posudek k vyčíslení ceny obvyklé č. 2638 ze dne 31. 12. 2020, kterým je stanovena jednotková kupní cena pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice ve výši 3.000 Kč/m²,
- 2. schvaluje** prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 608.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č...tohoto zápisu.

Stanoviska

Návrh prodeje byl předložen na R8/133. schůzi Rady města Brna, konané dne 17. 2. 2021 a doporučen ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.3.2021 v 16:22

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

4.3.2021 v 08:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 7
Příloha (majetková mapa aktuální (1) (1).pdf)	8 - 8
Příloha (Ortofoto - přehled pozemků města (1) (1).pdf)	9 - 9
Příloha (Ortofoto - s cenami (1) (1).pdf)	10 - 10
Příloha (Foto se šipkou - [REDACTED] (2).pdf)	11 - 11
Příloha (pozice (1) (1).pdf)	12 - 12
Příloha (Fotodokumentac1 (1) (1) (1).pdf)	13 - 16
Příloha (Pozice focení 13. 5. 2020 (2).pdf)	17 - 17
Příloha (Foto 13.5.2020 (2).pdf)	18 - 19
Příloha (Znalecký posudek c. 2638_zmenšeno.pdf)	20 - 32
Příloha k usnesení (Kupní smlouva [REDACTED] - BŘEZEN 2021.pdf)	33 - 35

Důvodová zpráva

Majetkový odbor MMB eviduje podání [redacted] ve věci prodeje pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice, který užívá jako zahradu. Pozemek je pronajatý z úrovně MČ Brno Bohunice na základě nájemní smlouvy ze dne 7. 10. 1992 s [redacted] (rodiče žadatelky).

Dne 4. 1. 2021 Majetkový odbor MMB obdržel znalecký posudek č. 2638 o ceně obvyklé (dále ZP) zpracovaný ke dni 31. 12. 2020 znalcem Ing. Karlem Abrahámem a stanovil pro pozemek p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice jednotkovou cenu obvyklou ve výši 3.000 Kč/m², tj. 606.000 Kč za výměru 202 m².

V návaznosti na tento ZP byla žádost o prodej předložena do R8/133. Rady města Brna, konané dne 17. 2. 2021, kdy byla navržena změna usnesení R8/108. Rady města Brna, konané dne 14. 10. 2020, kterou bylo Zastupitelstvu města Brna doporučeno schválit prodej za jednotkovou kupní cenu 2.610 Kč/m². (pozn. v ZMB dne 10. 11. 2020 byl bod stažen v průběhu zasedání).

R8/133. Rada města Brna dne 17. 2. 2021 vzala na vědomí výše uvedený znalecký posudek a doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej za cenu obvyklou stanovenou ZP ve výši 3.000 Kč/m².

Průběh projednání žádosti

Emailem ze dne 18. 12. 2019 byl, na základě žádosti [redacted] sdělen návrh obvyklé kupní ceny ve výši 2 600 Kč/m² stanovené ke dni 9. 12. 2019. Dne 15. 1. 2020 žadatelka při osobní návštěvě sdělila, že s návrhem kupní ceny souhlasí.

R8/093. Rada města Brna dne 24. 6. 2020 souhlasila se záměrem prodeje předmětného pozemku a zároveň přijala na své schůzi v rámci dohodovacího řízení pozměněné usnesení, ve kterém navýšila kupní cenu pozemku z původní částky 527.200 Kč (2.610 Kč/m²) na částku 1.054.400 Kč (tj. 5.220 Kč/m²) a doporučila ZMB schválit prodej do vlastnictví [redacted] za tuto zvýšenou kupní cenu.

Žadatelka byla dopisem ze dne 25. 8. 2020 informována o výsledku jednání R8/093. Rady města Brna a požádána o sdělení, zda bude mít zájem předmětný pozemek koupit za nově stanovenou kupní cenu (odpověď [redacted] viz níže).

Žádost o informaci dle z. 106/1999 Sb.

Dne 31. 8. 2020 Majetkový odbor MMB obdržel formou emailu ze strany [redacted] žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kterou dotyčná žádá o sdělení parcelního čísla, katastrálního území, výměry pozemku a ceny v Kč/m² za uskutečněné prodeje pozemků ve vlastnictví SMB v letech 2019 a 2020 fyzickým osobám v k.ú. Brno – Bohunice, Brno – Starý Lískovec. Druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha.

Žádost byla v zákonné lhůtě vyřízena. Žadatelce se poskytlo identifikační označení jednotlivých vkladových řízení splňujících požadavky uvedené v žádosti o poskytnutí informace a žadatelka si tak může potřebné cenové a další údaje dožádat z katastru nemovitostí.

Dopis – odpověď [redacted]

Dne 10. 9. 2020 byl na Majetkový odbor MMB doručen dopis [redacted] ve kterém žadatelka popisuje historii dlouhodobého užívání pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice její rodinou a zároveň uvádí důvody jejího zájmu o předmětný pozemek. Dále mj. v dopise vyslovuje svůj nesouhlas s postupem statutárního města Brna při projednání její žádosti, kdy Rada města Brna na své R8/093. schůzi dne 24. 6. 2020 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej předmětného pozemku do jejího vlastnictví za dvojnásobnou cenu, než s jakou byla počátkem roku 2020 seznámena a kterou stanovilo ORE MO MMB jako cenu obvyklou podle realizovaných prodejů v okolí s ohledem na účelnost a hospodárnost při nakládání s majetkem města.

V dopise [redacted] rovněž uvádí příklady cen realizovaných prodejů v městě Brně, vč. několika usnesení Zastupitelstva města Brna ze dne 16. 6. 2020, přičemž se tyto kupní ceny pohybují v průměru 1.800 Kč/m².

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti a žádost [redacted] o nové projednání její žádosti, byl do R8/108. Rady města Brna dne 14. 10. 2020 opětovně předložen návrh prodeje pozemku p.č. 829/2

v k.ú. Bohunice ve variantní podobě a bylo hlasováno po kratší rozpravě o variantě A za kupní cenu 527.200 Kč (viz níže historie projednání).

Předmět dispozice:

- **Pozemek p. č. 829/2**, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 202 m² k. ú. Bohunice.

Popis a místní šetření:

Dne 20. 11. 2019 bylo provedeno místní šetření na pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice. Předmětný pozemek je dlouhodobě užíván navrhovatelkou a její rodinou (od roku 1974) jako zahrada, která navazuje na rodinný dům žadatelky a tvoří s ním funkční celek. Komunikačně je pozemek propojen s předzahrádkou, která je ve vlastnictví žadatelky.

Pozemek je posazen výše než ostatní, proto na něj přístup umožňují schody. Na pozemku jsou situovány vzrostlé jehličnaté stromy a altánek s posezením, zbylá plocha pozemku je osázena trávou.

Dne 13. 5. 2020 proběhlo opětovné místní šetření za účelem prověření možnosti přístupu na pozemek ze severní strany. Při tomto místním šetření bylo zjištěno, že pozemek p. č. 829/2 k.ú. Bohunice je oplocen a přístupný pouze ze strany z komunikace ul. Lány, a to přes pozemky [REDAKCE]. Ze severní strany navazuje na oplocený areál tenisových kurtů a dále oplocený areál ZŠ Arménská (fotodokumentace je součástí materiálu).

Majetkové poměry:

Pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice je vlastnictvím města Brna dle zák. č. 172/1991 ČNR ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3. Restituční nároky byly prověřeny.

Správa:

Pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice je svěřen MČ Brno – Bohunice v kategorii III. ostatní nemovitý majetek.

Cena obvyklá

Cena byla stanovena znaleckým posudkem č. 2638 o ceně obvyklé zpracovaném ke dni 31. 12. 2020 znalcem Ing. Karlem Abrahámem a činí:

Jednotková kupní cena	3.000 Kč/m ²
Kupní cena při výměře 202 m ² × 3.000 Kč/m ² =	606.000 Kč
Cena obvyklá je cenou konečnou tedy včetně případné DPH.	

Správní poplatek za návrh na vklad 2.000 Kč hradí kupující.

Historie projednání:

- **32. Komise majetková RMB dne 30. 4. 2020**

bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice pro užívání pozemku jako zahrady u rodinného domu ve vlastnictví navrhovatelky

VARIANTA A.

- **doporučuje Radě města Brna souhlasit se záměrem prodeje** pozemku p.č. 829/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 202 m², k.ú. Bohunice,

- **doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit prodej** pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 527.200 Kč a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí tohoto materiálu,

VARIANTA B.

doporučuje Radě města Brna nesouhlasit se záměrem prodeje pozemku p.č. 829/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 202 m², k.ú. Bohunice.

Pozměňovací návrh Komise majetkové:

souhlasit s prodejem pozemku nabídkovým řízením.

Hlasování varianta A. s pozměňovacím návrhem: 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /10 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	---	pro

• **R8/093. Rada města Brna dne 24. 6. 2020**

1. bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice pro užívání pozemku jako zahrada u rodinného domu ve vlastnictví navrhovatelky.

2. souhlasí

se záměrem prodeje pozemku p.č. 829/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 202 m² v k.ú. Bohunice.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE]
[REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.054.400 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková.	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Ing. Kratochvíl	Ing. Grund	RNDr. Chvátal Ph.D	Mgr. Suchý	Róbert Čuma	Ing. Fišer
pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

• **37. Komise majetková Rady města Brna dne 9. 7. 2020**

doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši

VARIANTA A.

1.054.400 Kč (tj. 5.220 Kč/m²)

VARIANTA B.

527.200 Kč (2.610 Kč/m²)

a za podmínek kupní smlouvy, které jsou součástí tohoto materiálu.

Návrh Komise majetkové: nejdříve hlasovat o variantě B.

Hlasování var. B: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

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

• **R8/098. Rada města Brna dne 14. 8. 2020 hlasovala po kratší rozpravě o stažení bodu č. 40 – Návrh prodeje pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice**

Schváleno jednomyslně 9 členy.

• **R8/108. Rada města Brna, dne 14. 10. 2020**

1. bere na vědomí

dopis [REDAKCE] ze dne 9. 9. 2020 s žádostí o nové projednání návrhu prodeje pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice a přehodnocení kupní ceny.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p.č. 829/2 v k.ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 527.200 Kč (tj. 2.610 Kč/m²) a za podmínek kupní smlouvy.

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

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

• **Z8/21. Zastupitelstvo města Brna dne 10. 11. 2020**

Bod 100. "Prodej pozemku p. č. 829/2 v k. ú. Bohunice" byl stažen v průběhu zasedání ZMB.

• Návrh byl předložen na R8/133. schůzi Rady města Brna, konané dne 17. 2. 2021, která bere na vědomí

- znalecký posudek k vyčíslení ceny obvyklé č. 2638 ze dne 31. 12. 2020, kterým je stanovena jednotková kupní cena pozemku p. č. 829/2 v k. ú. Bohunice ve výši 3.000 Kč/m²

mění usnesení R8/108. Rady města Brna ze dne 14. 10. 2020, bod zápisu č. 31, které zní:
"Rada města Brna

1. bere na vědomí dopis [REDAKCE] ze dne 9. 9. 2020 s žádostí o nové projednání návrhu prodeje pozemku p. č. 829/2 v k. ú. Bohunice a přehodnocení kupní ceny,
2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 829/2 v k. ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 527.200 Kč (tj. 2.610 Kč/m²) a za podmínek kupní smlouvy."

takto:

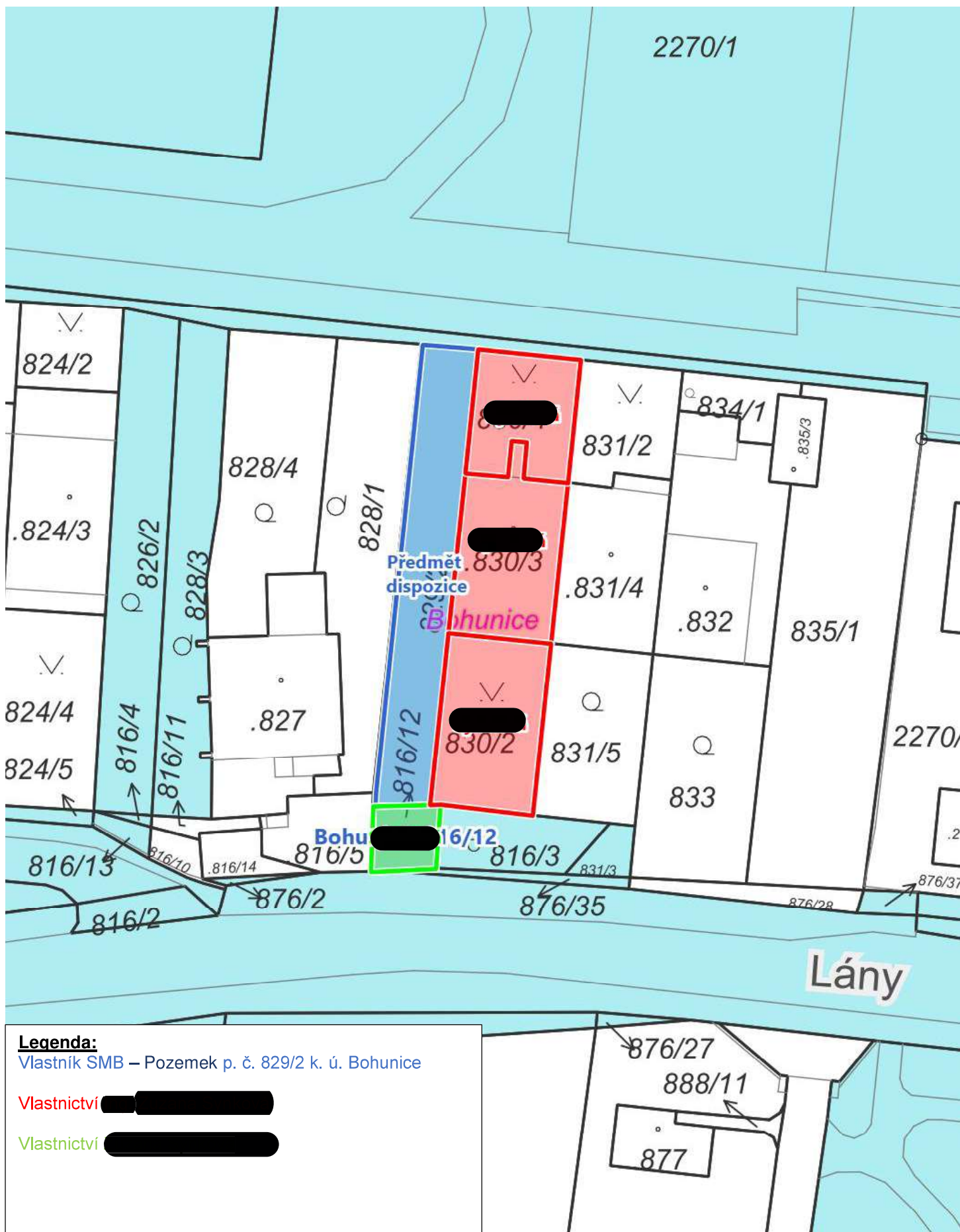
Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 829/2 v k. ú. Bohunice do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 608.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 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	pro	pro

Vyjádření:

- **OÚPR MMB** sdělil dne 8. 8. 2019, že předmětný pozemek požadovaný k prodeji za účelem užívání jako zahrady, je z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení. Předmětný pozemek navazuje na pozemky a RD ve vlastnictví žadatelka je jimi jako zahrada dlouhodobě využíván. Vzhledem k výše uvedenému nemá Odbor územního plánování a rozvoje MMB z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice za účelem využití jako zahrady.
- **MČ Brno – Bohunice** sdělila dne 3. 10. 2019, že Rada MČ Brno-Bohunice přijala na svém 24. zasedání konaném dne 2. 10. 2019 usnesení, kterým nesouhlasí s návrhem na dispozici s majetkem města – prodejem pozemku p. č. 829/2 v k.ú. Bohunice [REDACTED]
Nájemné za užívání pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice je hrazeno řádně a včas.



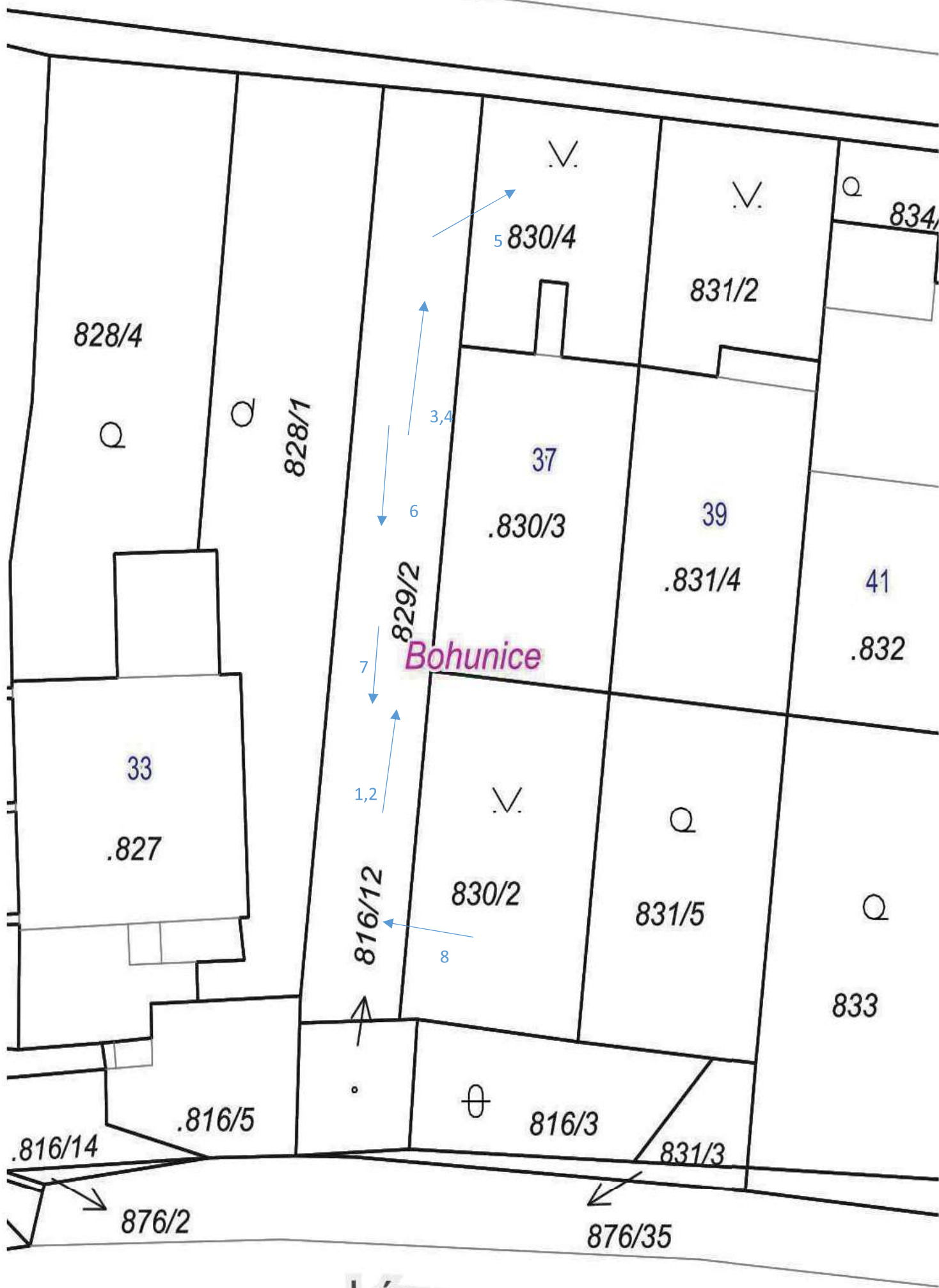


© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 1 000

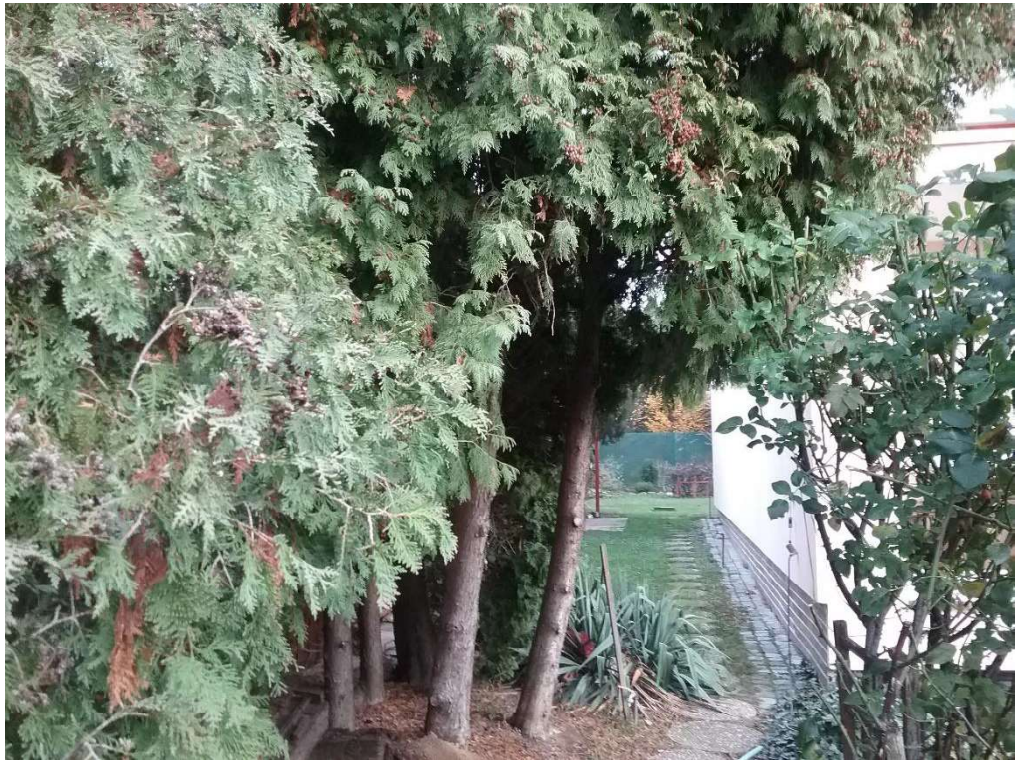




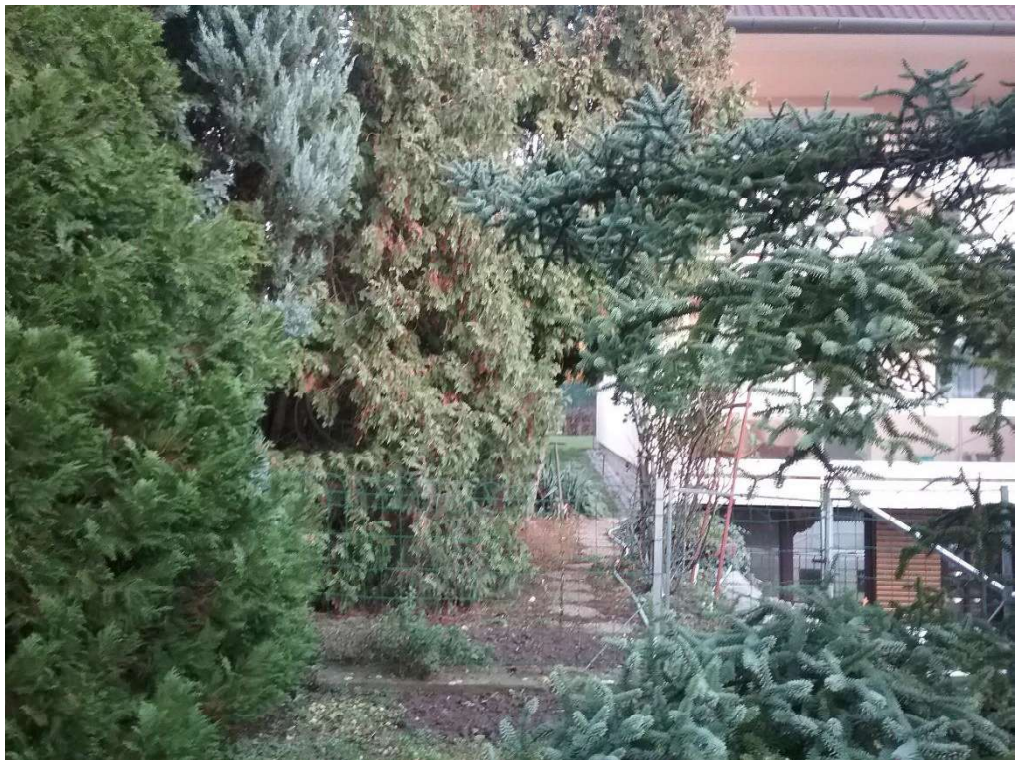


Fotodokumentace

1



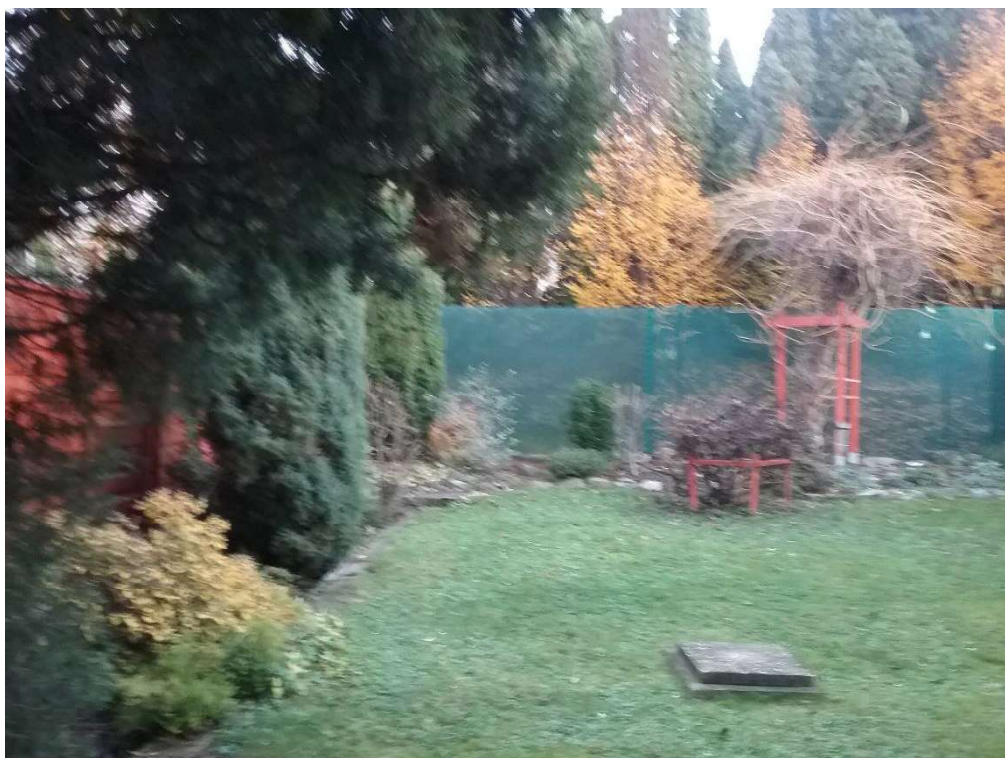
2



3



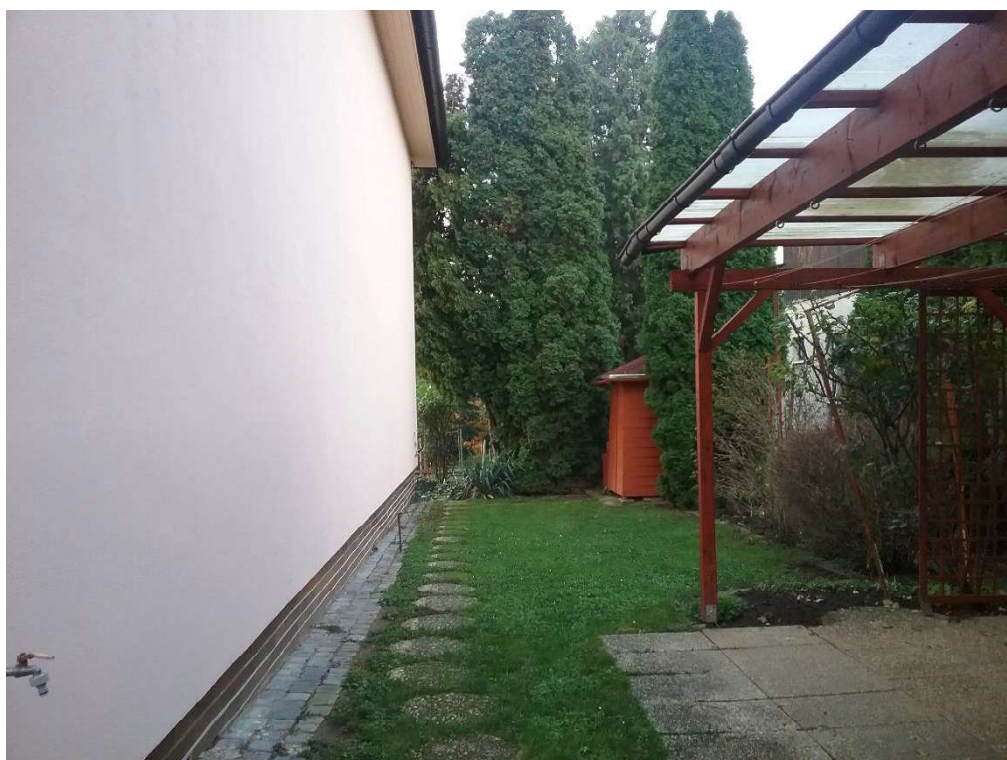
4



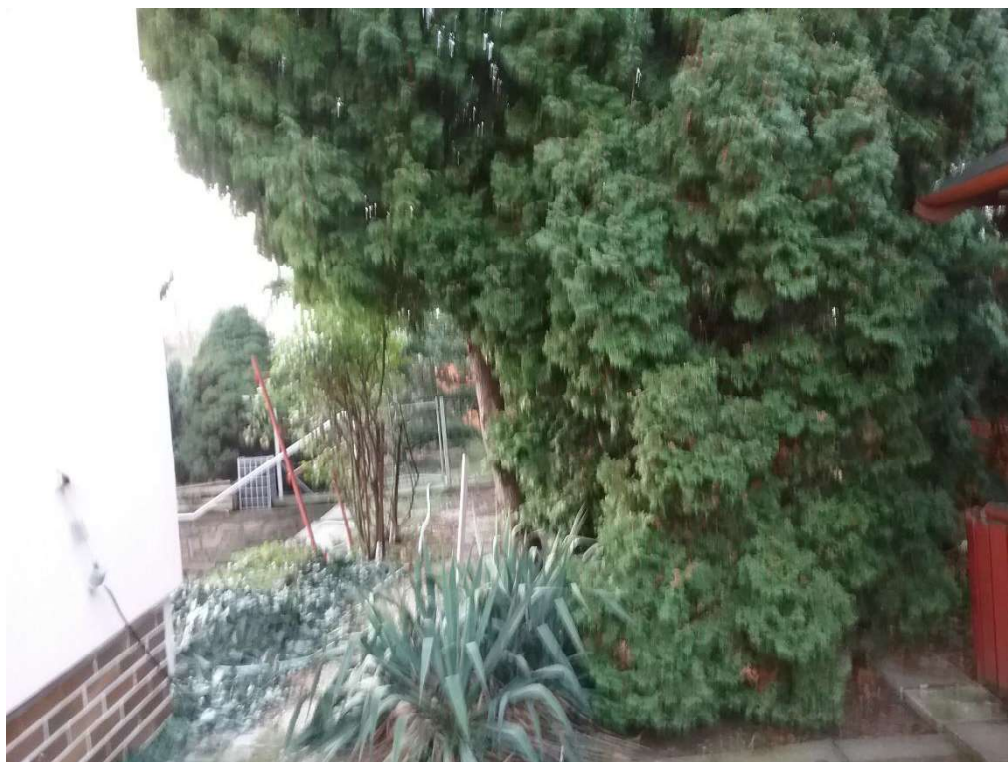
5



6



7



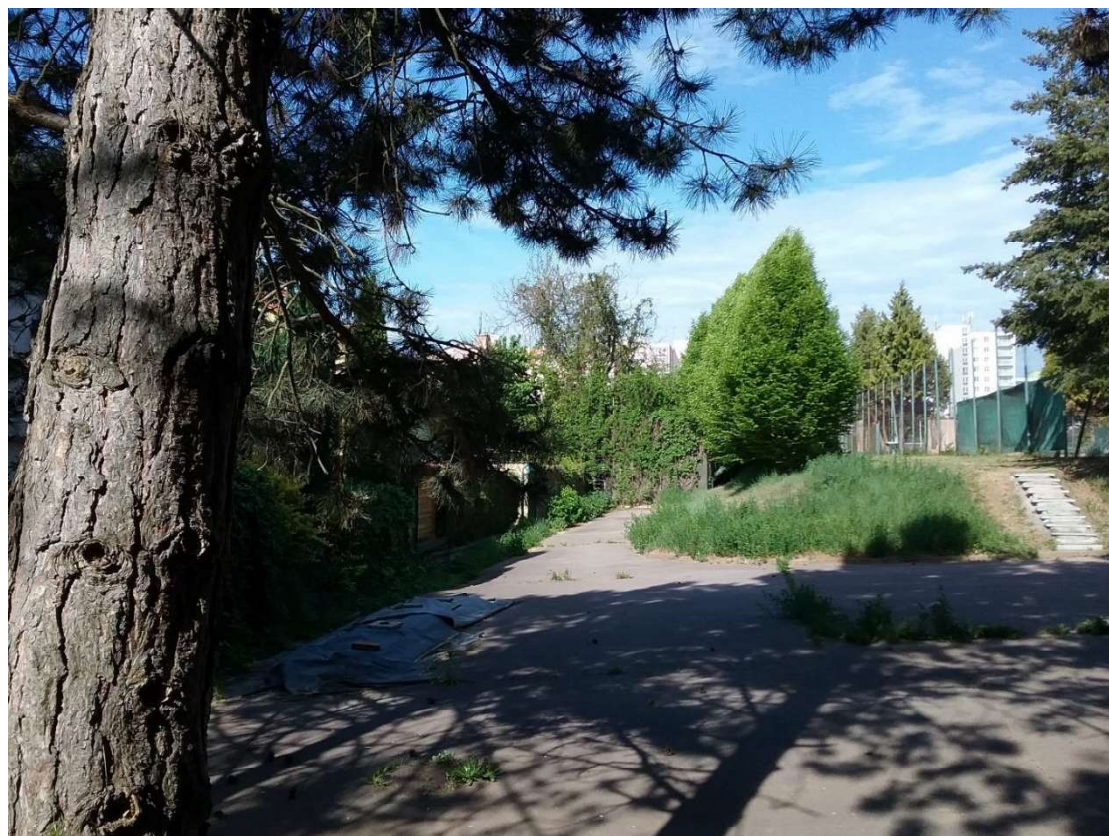
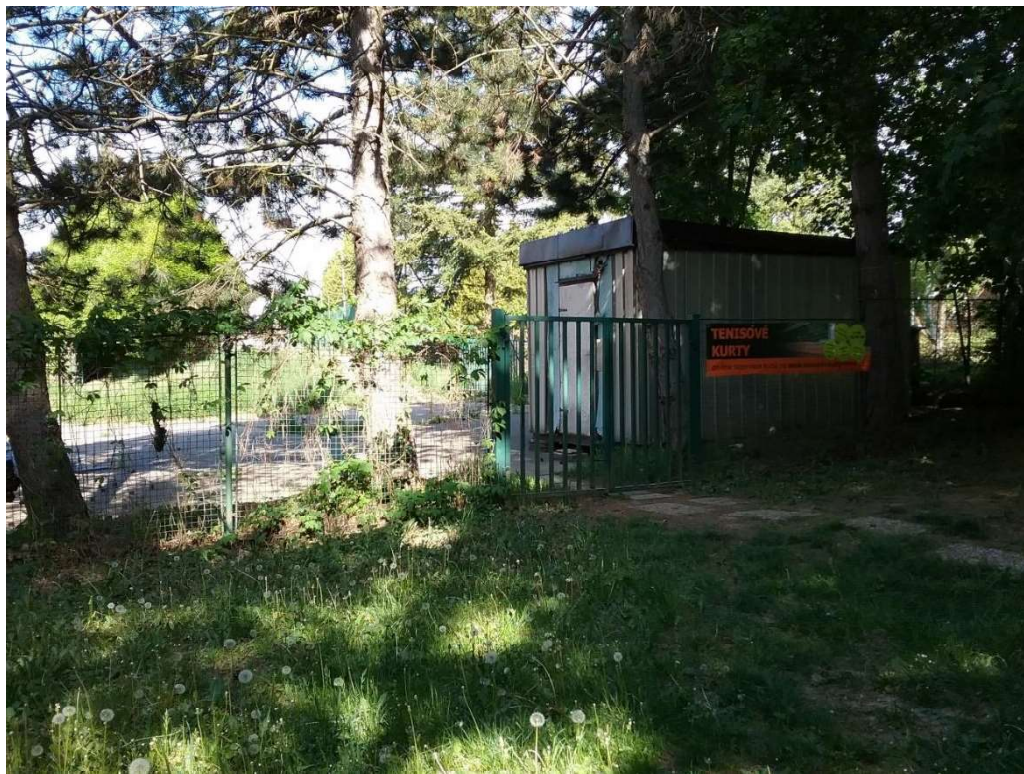
8



Pozice při focení – prověření přístupu 13. 5. 2020



Fotodokumentace ke dni 13. 5. 2020





Ing. Karel Abraham

poštovní adresa: 623 00 Brno, Řadová 6

- **znalec**, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, podniky a oceňování nepeněžitých vkladů a pro obor stavebnictví odvětví stavby obytné, stavby průmyslové **odhadce**, s koncesní listinou pro oceňování nemovitého majetku, finančního majetku a podniků, certifikovaný Společností pro certifikaci odhadců majetku o.p.s. a Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství pro nemovitosti
- tel/fax: 547382111, Email: k.abraham@volny.cz, mobil: 777600891

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2638

pro výpočet obvyklé ceny pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice



Objednatel:

**Statutární město Brno, majetkový odbor
Magistrátu města Brna**

Zpracovatel:

Ing. Karel ABRAHAM, znalec, Brno, Řadová 6

Účel ocenění:

pro jednání o majetkové dispozi

Způsob ocenění:

v obecné hodnotě podle mezinárodních standardů IVSC

Datum místního šetření:

21.12.2020

Ocenění provedeno k datu:

21.12.2020

Datum zpracování:

31.12.2020

1.	Všeobecná část.....	3
2.	Úvod.....	3
2.1.	Přehled vstupních údajů	3
2.1.1.	Předmět ocenění.....	3
2.1.2.	Vlastník majetku.....	3
2.1.3.	Objednatel ocenění.....	3
2.1.4.	Zpracovatel ocenění	3
2.1.5.	Účel ocenění.....	3
2.2.	Účel ocenění.....	3
2.3.	Základ hodnoty	3
2.4.	Rozsah odhadu.....	4
2.5.	Způsob stanovení obvyklé - tržní hodnoty	4
3.	Základní údaje.....	4
3.1.	Výchozí data	4
3.2.	Majetek subjektu	5
3.3.	Popis pozemku a činnosti na něm	5
3.3.1.	Hlavní faktory majetku, vliv na výnos.....	6
3.3.2.	Postavení nemovitosti na trhu.....	6
3.4.	Popis nemovitosti.....	6
4.	Metody oceňování.....	6
5.	Analýza ocenění.....	8
5.1.	Zjištění hodnoty	8
	pozemek k. ú. Bohunice, p. č. 829/2.....	8
	Hodnota pozemků určená porovnáním.....	8
6.	Závěr	8

Přílohy

1. VŠEOBECNÁ ČÁST

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice, situovaného mezi rodinnými domy č. p. 579 a č. p. 296. Pozemek je v užívání vlastnice nemovitosti č. p. 579, která jej užívá v nájmu. Jiná možnost užití pro tento pozemek ani není.

Užíván je jako funkční celek se zahradou p. č. 830/4. Osázený je jehličnatými porosty a altánkem k zahradnímu posezení, zbylá část je zatravněna.

Vlastnice sousedící nemovitosti a uživatelka pozemku projevila zájem o jeho odkoupení.

Z toho důvodu má být na základě požadavku objednatele zpracován znalecký posudek o obvyklé hodnotě výše uvedeného pozemku.

2. ÚVOD

2.1 PŘEHLED VSTUPNÍCH ÚDAJŮ

2.1.1. Předmět ocenění: Obvyklá hodnota pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice při ulici Lány

2.1.2. Vlastník majetku: Statutární město Brno, IČ 44992785

2.1.3. Objednatel ocenění: Statutární město Brno, majetkový odbor Magistrátu města Brno, 601 67 Brno, Malinovského nám. č. 3

2.1.4. Zpracovatel ocenění: Ing. Karel ABRAHAM,
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podniků a nepeněžitých vkladů, v odvětví ekonomická odvětví různá se specializací výpočtu nájmu z bytů, nebytových prostor a z pozemků a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové

2.1.5. Účel ocenění: pro jednání o majetkové dispozici

2.2. ÚČEL OCENĚNÍ

Účelem předloženého ocenění je stanovit obvyklou hodnotu pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice, jehož výměra činí 202 m². Jedná se o pozemek, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – jiná plocha – ve skutečnosti užívaného jako zahrada.

2.3. ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval TIAVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím nebo nájemcem a pronajímatelem. Přitom obě zúčastněné strany ma-

ji zájem na uskutečnění transakce, a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a obě strany znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje nebo nájmu”.

2.4 ROZSAH ODHADU

V předloženém odhadu je stanovena objektivní obvyklá hodnota výše uvedeného majetku.

Oceňovaný pozemek je rovinný, situovaný v zastavěném území rezidenční zástavby rodinných domů při ulici Lány, nad úrovní ulice poněkud nadvýšený.

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – jiná plocha, ve skutečnosti se jedná o plochu zahrady.

Pozemek je osázený několika porosty, které však v daném případě hodnotu pozemku nikterak nezhodnocují.

Přístup na pozemek je pouze z pozemku p. č. 830/2 nebo 830/4 k. ú. Bohunice, které oba vlastnický náleží žadatelce o koupi.

Rozsah práce při ocenění ceny vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu ceny.

Mezi ně by měly patřit m. j., pokud jsou zjistitelné:

- ✚ historie a podstata uživatelského subjektu
- ✚ obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky související nemovitosti
- ✚ srovnatelné prodeje nemovitostí

Ocenění je provedeno na základě listinných podkladů, předložených znalci objednatelem. Tyto listinné podklady byly doplněny vlastním šetřením, provedeným dne 21.12.2020.

Do ocenění je zahrnuta ta část majetku, která byla zjištěná v době šetření.

Obvyklá - tržní hodnota ceny je stanovena pro stav tržního prostředí ke dni ocenění a pro charakter pozemku pro který bude sloužit.

2.5. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ - TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty není ovlivněn důvodem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje, ani vzájemnými vztahy stran a jejich vypořádáním. Ceny jsou stanovené tak, jako by se jednalo o prodej třetím osobám. Přehled metod je uveden v kapitole 4 - metody oceňování, kde je také popsána charakteristika každé metody.

3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

3.1 VÝCHOZÍ DATA

Označení vlastníka předmětného majetku:

(Viz přiložená kopie Výpisu z katastru nemovitostí, LV 10001 k. ú. Bohunice)

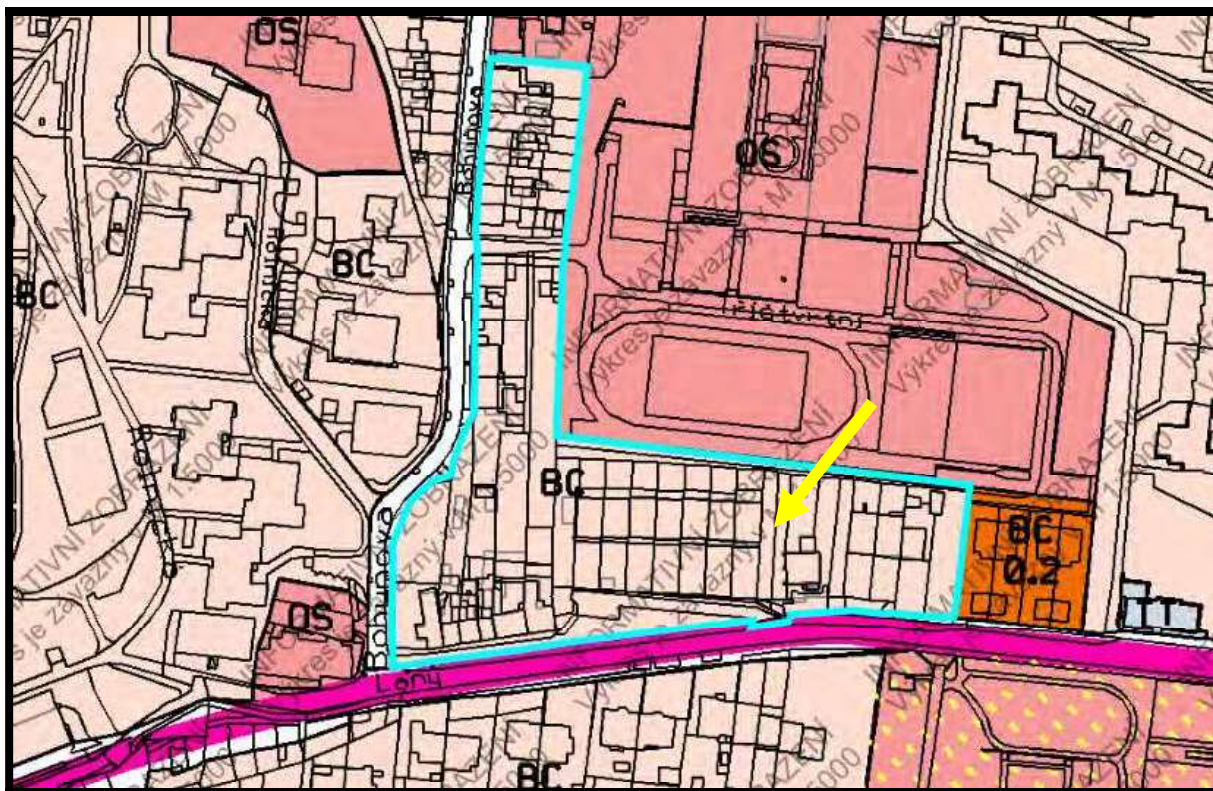
p. č. 829/2 k. ú. Bohunice

Statutární město Brno, 602 00 Brno, Dominikánské náměstí 196/1, IČ 44992785

3.2 MAJETEK SUBJEKTU

Majitelem pozemku je Statutární město Brno, které pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice pro vlastní potřebu neužívá a ani jej nepotřebuje.

Pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice je podle územního plánu Statutárního města Brna charakterizovaný druhem plochy jako pozemek stavební, stability stabilizované s funkcí plochy B – plocha čistého bydlení, funkčního typu kódu BC.



U ploch čistého bydlení, pokud objekty v této ploše tvoří vnitroblokovou strukturu, což je i tento případ, pak plochy vnitrobloku a plochy souvisící mají sloužit pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel.

3.3 POPIS POZEMKU A ČINNOSTI NA NĚM

Pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice má pravidelný, obdélníkový tvar. Na pozemku nejsou žádné trvalé stavby a pozemek je využíván skutečně pro rekreaci a jako zahrada.

Pozemek je situovaný v zastavěné části města, v převažující rezidenční zástavbě.

Pozemek není napojený na žádné inženýrské sítě, jejich připojení však možné je a to ze sousedícího pozemku přes bytový dům.

3.3.1 Hlavní faktory majetku, vliv na výnos

Svým způsobem užití stavební pozemek žádný výnos nepřináší, neboť v tomto smyslu svůj výnos přináší pouze pozemky zemědělské, které jsou obhospodarovány.

U pozemků stavebních a určených pro výstavbu, z čehož oceňovaný pozemek nelze vyloučit může být výnosem jen jejich nájem pro případ, že vlastnictví pozemků a staveb na nich by bylo různé. Skutečným výnosem pro stavební pozemky proto je výnos z jejich nájmu a to výnos pro jejich vlastníky. Ten může být vyjádřen propočtem nájmu.

3.3.2. Postavení nemovitosti na trhu

Pozemek p. č. 829/2 k. ú. Bohunice má svoji hodnotu, a ta je samozřejmě předurčována jejich současným, ale i budoucím užitím.

Nejvyšší hodnoty dosahují pozemky v centrech velkých měst, pozemky určené pro stavby komerčního zaměření typu hotelů, obchodních center apod., menších hodnot pak pozemky pro bytovou zástavbu a průmyslovou zástavbu a opět menší hodnotu pozemky na okrajích těchto měst nebo v malých obcích či mimo zastavěnou část těchto obcí a měst.

V našem případě se jedná o pozemek předurčený funkčně jako plocha čistého bydlení a v souladu s tímto určením je i pozemek využíváný jako doplňková plocha pro bydlení. V tomto kontextu proto bude jeho ocenění také posuzováno.

3.4. POPIS NEMOVITOSTI

Základní údaje o oceňovaném majetku

Jak již bylo uvedeno, oceňuje se pozemek v majetku Statutárního města Brna, charakterizovaný jako ostatní plocha – jiná plocha, ve skutečnosti zahrada a který i po převodu na novou vlastníci bude stejnému účelu sloužit i nadále.

Ocenění pro stanovení obvyklé hodnoty pozemků vychází, jak již bylo řečeno, ze zcela obecných podmínek s tím, že žádné vztahy ani podmínky mezi účastníky neexistují.

Poloha v regionu:

Pozemek, resp. lokalita, jak již bylo řečeno, jsou situovány na okraji města Brna. Lokalita je funkčně komplexní.

4. METODY OCEŇOVÁNÍ

Konvenční tržní ocenění ke stanovení tržní hodnoty majetku a nájmu vychází obvykle z následujících metod, jejichž použití je součástí metodiky tržního oceňování:

Obvyklá hodnota nemovité věci

Základem obvyklé hodnoty pro dohodu o ceně v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Touto objektivní tržní hodnotou rozumíme v souladu s definicí TIAVSC odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnit v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě a bez donucení.

Podle § 2 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku odstavce 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.**

Pro stanovení obvyklé hodnoty bylo v předešlém období užíváno v zásadě 3 metod ocenění, které byly užívány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod je následující:

- **Metoda nákladového ocenění (hodnota věcná)**

Jedná se v zásadě o stanovení nákladů na pořízení nemovitostí v současných cenách a určení opotřebení přiměřeně ke stáří objektu a jeho skutečnému stavu

- **Metoda výnosového ocenění (hodnota výnosová)**

Jedná se v zásadě o metodu uplatňovanou u těch nemovitostí, které umožňují výnos z pronájmu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti. Za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možné výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos z nemovitosti. Obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu

- **Metoda srovnávací.**

Jedná se o vyhodnocení cen, nedávno prodaných, nebo v současné době na reálním trhu nabízených porovnatelných nemovitostí.

V současné době s nástupem nového občanského zákoníku však v zásadě volba oceňovací metody není. Znalec se nemá odchýlit od jedině právně možného způsobu a tím je použití porovnávací metody. Porovnávat ovšem lze jen ty nemovitosti, které jsou vzájemně srovnatelné, t. zn. že mají shodné nebo

podobné vlastnosti, přičemž se musí jednat o shodu nebo podobnost v podstatných znacích.

Tento případ je uplatnitelný i v našem případě, proto propočet bude provedený z porovnání z uskutečněných prodejů v místě a blízkém okolí a to pozemků shodného, resp. podobného užití.

5. ANALÝZA OCENĚNÍ

5.1. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

POZEMEK k. ú. BOHUNICE p. č. 829/2

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí, LV 10001 obce Brno k. ú. Bohunice se jedná o pozemek

p. č. 829/2 ostatní plocha – jiná plocha výměry 202 m²

HODNOTA POZEMKU, URČENÁ POROVNÁNÍM

Z provedených prodejů posledních let v oblasti oceňovaných pozemků byly získány níže uvedené prodeje. Jedná se o k. ú. Bohunice, Přízřenice, Horní Heršpice a Starý Lískovec s pozemky v blízkosti oceňovaného pozemku.

Číslo smlouvy KÚ	katastrální území	parcelní číslo	výměra [m ²]	druh pozemku	realizace	cena celá [Kč]	cena jednotková [Kč]
V-6326/2020-702	Bohunice	677/2	102	zahrada	2020	256 100	2 511
V-8650/2020-702	Bohunice	974/62	618	orná	2020	2 328 600	3 768
V-16587/2020-702	Přízřenice	721/7	483	zahrada	2020	1 763 400	3 651
V-16872/2019-702	Bohunice	2453/3	64	ostatní plocha - zeleň	2019	160 800	2 513
V-17881/2019-702	Bohunice	2978/5	15	ostatní plocha – jiná plocha	2019	45 450	3 030
V-11506/2019-702	Horní Heršpice	160	248	zahrada	2019	599 900	2 419
V-20411/2019-702	Bohunice	2868/2	38	ostatní plocha - zeleň	2019	95 700	2 518
V-22950/2019-702	Přízřenice	577/1	1 272	zahrada	2019	3 900 000	3 066
V-25058/2018-702	Přízřenice	635/2	464	zahrada	2018	1 508 000	3 250
V-11450/2018-702	Přízřenice	781/1	1 003	zahrada	2018	3 009 000	3 000
průměrná sazba							2 973

Průměrná sazba po zaokrouhlení tedy činí

3 000 Kč/m²

6. ZÁVĚR

1. Obvyklá hodnota pozemku p. č. 829/2 k. ú. Bohunice v ploše 202 m², stanovená porovnáním z uskutečněných prodejů by k datu ocenění činila:

606 000 Kč

Poznámka:

Podle dopisu Ministerstva financí ČR z února 2018 č.j. MF-2514/2018/2602-2 v případě ceny obvyklé, při dodržení porovnatelnosti cen, t.j. splnění podmínek, vyplývajících z § 2 odst. 1 zákona, je pouze na znalci, jaké ceny z realizovaných prodejů do porovnatelných vzorků zahrne, zda výhradně s DPH, nebo bez DPH. Rozhodující je, aby daně nebyly porovnávány s částkami s daní.

V našem případě se má za to, že u porovnávaných cen byl odpočet DPH z ceny uplatněn, proto i vypočtená obvyklá hodnota je s DPH

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16 číslo jednací Spr. 4151/70 ze dne 9.10.1970, rozšířeným 29.9.1997 a dále rozšířeným 9.1.2001 pod č.j.Spr. 262/2001 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podniků a oceňování nepeněžitých vkladů, dodavatelstvo odběratelské vztahy, investice, stavby obytné, stavby průmyslové, stavby inženýrské.

Znalecký posudek je zapsaný pod poř. č. 2638 znaleckého deníku

Znalecký posudek obsahuje 9 číslovaných stran formátu A4 a přílohy

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

V Brně dne 31.12.2020

Ing. Karel Abraham

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 Výpis z katastru LV 10001 k. ú. Bohunice

Příloha č. 2 Kopie katastrální mapy

Příloha č. 3 Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2019 14:55:03		
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Opravné prostředky, č.j.: MMB/121256/2019 pro Město Brno		
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno	
Kat.území: 612006 Bohunice	List vlastnictví: 10001	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785
ČÁSTEČNÝ VÝPIS		
Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku
829/2	202	ostatní plocha
		Způsob využití
		jiná plocha
		Způsob ochrany
1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu		
3 Náklady a další obdobné údaje		
Typ vztahu		
o Změna výměr obnovou operátu		
Povinnost k		
Parcela: 829/2		
4 Zlomby a upozornění - Bez zápisu		
5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
6 Istina		
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.		
POLVZ:4/1993		Z-100004/1993-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785		
60200 Brno		
7 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: 04.11.2019 15:12:26
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD		
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		





Kupní smlouva

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. účtu: 111 158 222/0800
VS: ...
(dále také jako prodávající)

a

[redacted]
[redacted]
bydlištěm [redacted]
(dále také jako kupující)

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem pozemku p.č. 829/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 202 m² v k.ú. Bohunice (dále také jako Předmět koupě).

1.2. Předmět koupě je zapsán jako vlastnictví prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, pro k.ú. Bohunice, obec Brno, okres Brno-město.

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k Předmětu koupě a kupující výše specifikovaný Předmět koupě touto smlouvou z vlastnictví prodávajícího do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se za něj zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 608.000 Kč, tedy prodávající se touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zavazuje, že kupující odevzdá Předmět koupě a umožní jí k němu nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že Předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

2.2. Kupující zaplatila prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 608.000 Kč před podpisem této smlouvy, a to v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

2.3. Prodej Předmětu koupě je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2.4. Kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení kupní ceny spolu s podepsanou smlouvou do 3 měsíců po obdržení návrhu smlouvy.

III.

3.1. Kupující prohlašuje, že je seznámena s právním i faktickým stavem Předmětu koupě, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví.

3.2. Kupující bere na vědomí, že Předmět koupě je pronajatý na základě nájemní smlouvy č. 1 (087/92/BO) uzavřené mezi statutárním městem Brnem, zastoupeným Městskou částí Brno – Bohunice a fyzickými osobami na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

IV.

4.1. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy nebo řízení zastaví, pak po nabytí právní moci takového rozhodnutí se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu podat nový návrh na vklad na základě opravené, nebo pokud oprava není možná, na základě nově uzavřené kupní smlouvy – v tomto případě se původní kupní smlouva od počátku ruší. Nebude-li nový návrh na vklad podán ani do šesti měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení, nově uzavřená kupní smlouva se ruší a smluvní strany si jsou povinny do 30 dnů od uplynutí půlroční lhůty vrátit plnění poskytnutá dle této smlouvy.

4.2. Kupující bere na vědomí, že na statutární město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

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

V.

5.1. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

5.2. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této kupní smlouvy.

5.3. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající.

VI.

6.1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy.

6.2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise je podpis kupující úředně ověřen.

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

Záměr obce prodat Předmět koupě byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 26. 6. 2020 do 13. 7. 2020.

Prodej Předmětu koupě byl schválen na Z8/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 2021, bod č.

V Brně dne:

V Brně dne:

za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

