

Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

60. Návrh prodeje pozemku p.č. 5468, k. ú. Bystrc

Anotace

Prodej pozemku pod chatou ve vlastnictví žadatelů za účelem sjednocení vlastnictví stavby s pozemkem.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p.č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², k.ú. Bystrc, [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu 63 200,-Kč (tj. 1800,-Kč/m² + 2000,-Kč poplatek za návrh na vklad) a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

R8/112. schůze Rady města Brna konaná dne 27.10.2020, bod zápisu č. 50 - doporučila ZMB schválit prodej za kupní cenu 92 400,-Kč
Pro návrh usnesení hlasovalo 8 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

R8/135. schůze Rady města Brna konaná dne 3.3.2021, bod zápisu č. 44 - změnila část usnesení R8/112. schůze RMB konané dne 27.10.2020, bod zápisu č. 50, odst. 2 tak, že doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej za kupní cenu 63 200,-Kč.
Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.3.2021 v 16:22

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

9.3.2021 v 09:21

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (majetková mapa.pdf)	6 - 6
Příloha (ortofoto mapa.pdf)	7 - 7
Příloha (návrh ÚP.pdf)	8 - 8
Příloha (platný ÚPmB.pdf)	9 - 9
Příloha k usnesení (návrh kupní smlouvy [REDACTED].pdf)	10 - 12
Informační dokument (znalecký posudek.pdf)	13 - 30

Důvodová zpráva

Úvod:

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², k.ú. Bystrc, manželům [REDAKCE] (dále jen navrhovatelé), za účelem sjednocení vlastnictví pozemku se stavbou rekreační chaty č.e. 2089 ve vlastnictví navrhovatelů.

Vlastnictví:

Pozemek p.č. 5468, k.ú. Bystrc přešel do vlastnictví statutárního města Brna na základě smlouvy o bezúplatném převodu majetku č. 101/1996 ze dne 1.1.1996, uzavřené s tehdejšími Fondem národního majetku ČR. na základě zákona č. 92/1991 Sb. – velká privatizace (LV 10001).

Správcem pozemku je Odbor správy majetku MMB.

Navrhovatelé užívají pozemek pod chatou na základě nájemní smlouvy č. 6312034595 uzavřené dne 20.11.2012 z úrovně města na dobu neurčitou. Nájemné je řádně hrazeno.

Popis:

Pozemek se nachází v rekreační oblasti Brněnské přehrady, v odlehlé lokalitě Mečkov. Tvoří zastavěnou plochu pod rekreačním objektem č.e. 2089 ve vlastnictví navrhovatelů, kteří jsou také vlastníky pozemku p.č. 5469, k.ú. Bystrc, obklopujícího chatu. Z inženýrských sítí je na pozemku zavedena pouze elektřina. Přístup k pozemku p.č. 5468 od veřejně užívané zpevněné komunikace (p.č. 5473/1 ve vlastnictví ČR) je pouze přes pozemek navrhovatelů p.č. 5469.

V okolí jsou rekreační chaty a zahrady ve vlastnictví fyzických osob.

Návrh na dispozici :

Navrhovatelé požádali o prodej pozemku p.č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², k.ú. Bystrc, za účelem sjednocení vlastnictví pozemku se stavbou chaty č.e. 2089 v jejich vlastnictví. Navrhovatelé jsou také majiteli přilehlého pozemku p.č. 5469, k.ú. Bystrc, který využívají jako rekreační zahradu a zázemí chaty.

Ocenění:

Cena obvyklá byla stanovena znaleckým posudkem č. 893-01/21 soudního znalce Ing. Ivo Liškutína ze dne 23.1.2021 a činí:

Jednotková kupní cena	1 800 Kč/m ²
Kupní cena při výměře 34 m ² x 1 800 Kč/m ²	61 200 Kč
Poplatek za návrh na vklad	2 000 Kč
Kupní cena celkem	63 200 Kč

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

Prodej pozemku je osvobozen od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (funkční celek s chatou).

Průběh projednání:

R8/KM/44. Komise majetková Rady města Brna ze dne 15.10.2020, bod č. 44/35 - členové Komise majetkové Rady města Brna hlasováním per rollam dne 15.10.2020 doporučili RMB souhlasit se záměrem prodeje a schválit prodej za kupní cenu 46 200,-Kč (1300,-Kč/m² + 2000,-Kč poplatek za návrh na vklad) stanovenou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ke dni 1.6.2020.

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

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrla	Ing. Bolestav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro	pro

R8/112. schůze Rady města Brna konaná dne 27.10.2020, bod zápisu č. 50 – souhlasila se záměrem prodeje a doporučila ZMB schválit prodej za kupní cenu 92 400,-Kč.

Pro návrh usnesení hlasovalo 8 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

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

Záměr prodeje pozemku p.č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², k.ú. Bystrc byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.11.2020.

Navrhovatelé dispozice, po seznámení s usnesením RMB, zaslali dne 8.12.2020 e-mailem vyjádření, v němž uvedli, že kupní cena 92 400,-Kč za pozemek pod chatou v lokalitě Mečkov je neúměrně vysoká a i přes navýšení cen v poslední době, dle jejich zjištění, se maximální kupní ceny podobných pozemků v lokalitě pohybují kolem 1800,-Kč/m². Proto si dovoluji požádat o přehodnocení kupní ceny 92 400,-Kč doporučené Radou města Brna tak, aby reflektovala současný vývoj kupních cen pozemků v daném území.

Majetkový odbor MMB zadal zpracování znaleckého posudku o zjištění ceny obvyklé pozemku p.č. 5468, k.ú. Bystrc, pro účel převodu nemovité věci. Posudek č. 893-01/21 vypracoval soudní znalec Ing. Ivo Liškutín dne 23.1.2021. Zjištěná jednotková cena obvyklá dle uvedeného posudku činí 1800,-Kč/m², tj. při výměře pozemku 34 m² celkem 61 200,-Kč (viz „ocenění“) a následně předložil Radě města Brna návrh na změnu části usnesení R8/112. schůze RMB konané dne 27.10.2020, bod zápisu č. 50, odst. 2:

R8/135. schůze Rady města Brna konaná dne 3.3.2021, bod zápisu č. 44 - změnila část usnesení R8/112. schůze RMB konané dne 27.10.2020, bod zápisu č. 50, odst. 2 tak, že doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej za kupní cenu 63 200,-Kč (1 800,-Kč/m² + 2 000,-Kč poplatek za návrh na vklad).

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváta	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	zdržel se	pro	zdržel se	nepř.	pro	pro	pro	zdržel se	pro	zdržel se

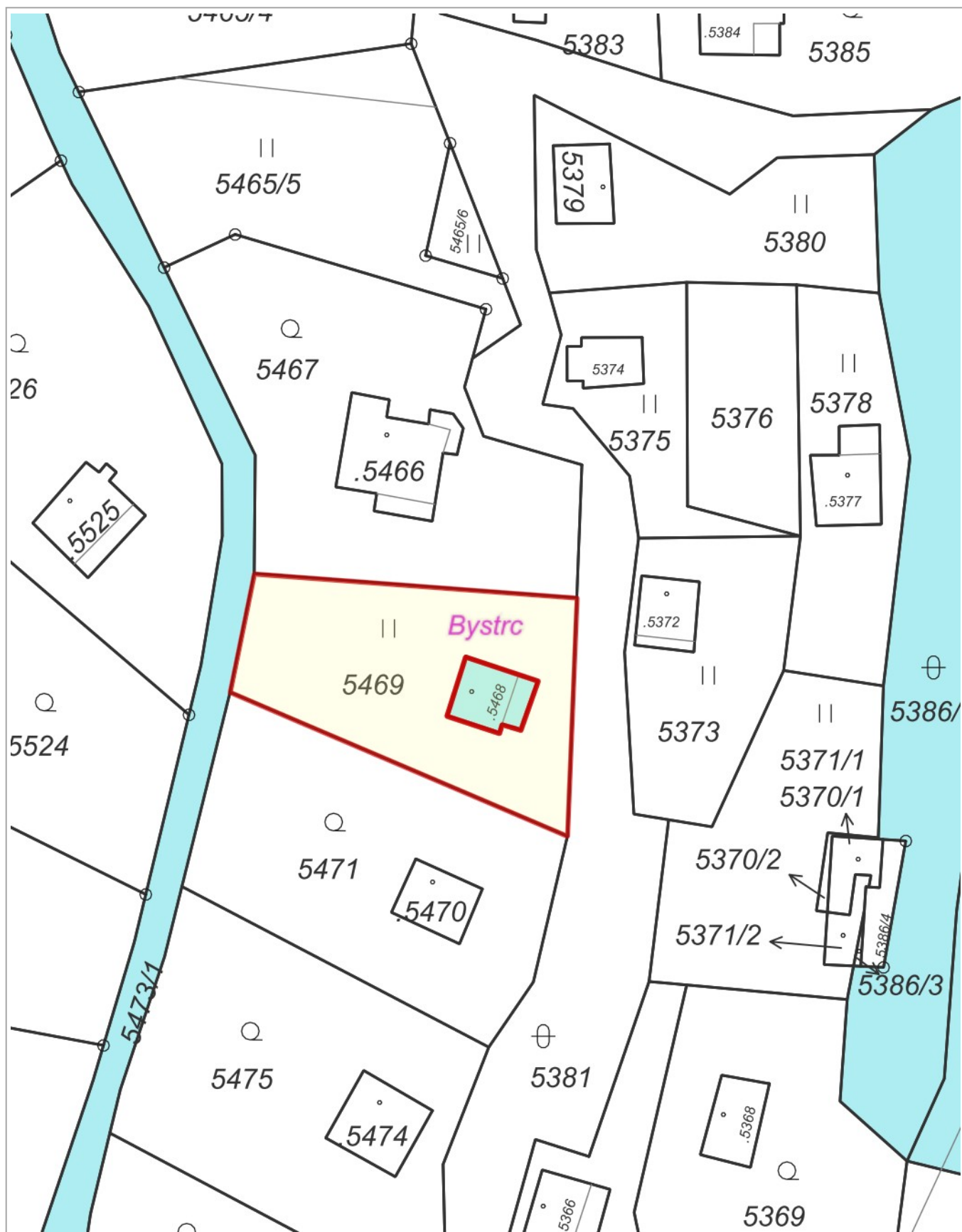
Závěr:

Na základě výše uvedeného je předkládán k projednání návrh prodeje pozemku p.č. 5468, k.ú. Bystrc, za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem, která činí (včetně poplatku za návrh na vklad) 63 200,-Kč, s doporučením ke schválení.

Stanoviska dotčených orgánů

OÚPR MMB – pozemek je situován v ploše pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu. Odbor nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji pozemku.

MČ Brno-Bystrc – RMČ Brno-Bystrc na své 8/15. schůzi konané dne 4.3. 2020 doporučila prodej pozemku.



10 m

1 : 472

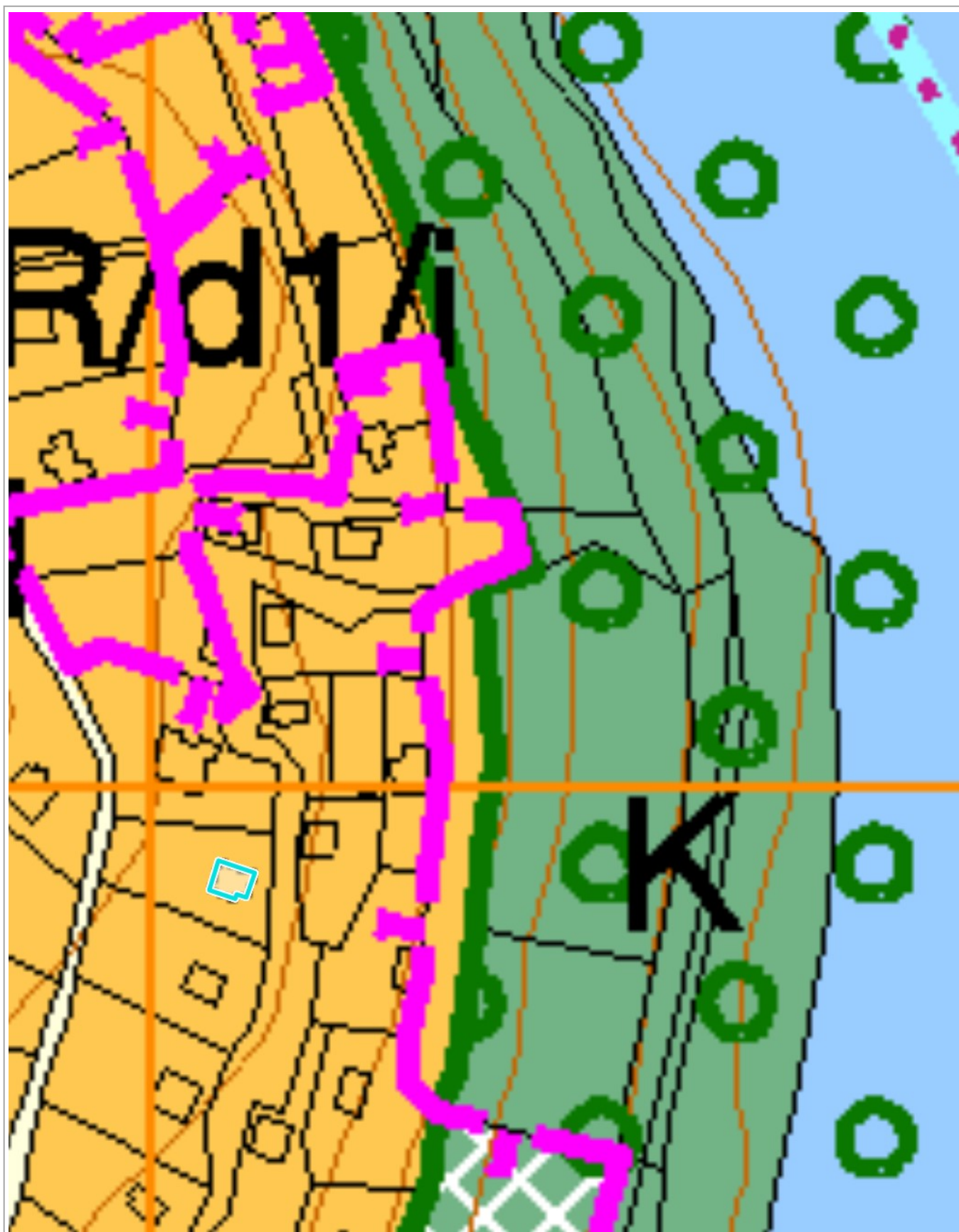
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

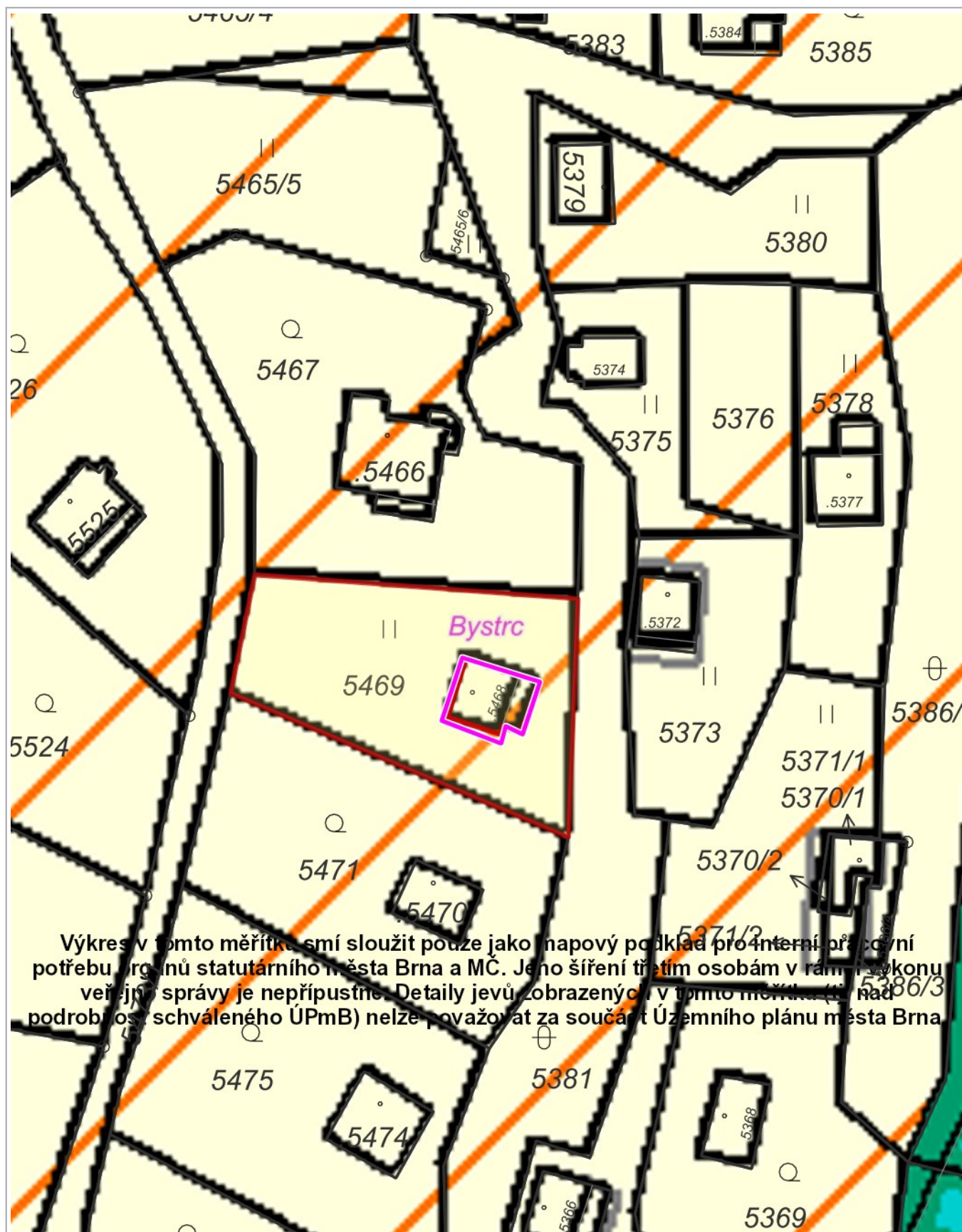
1 : 472

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 21. 3. 2019, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



20 m

1 : 944



10 m

1 : 472

č. smlouvy:

Kupní smlouva

uzavřená podle § 2079 a násl. občanského zákoníku mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy je oprávněna Mgr. Dagmar Baborovská, vedoucí Majetkového odboru MMB

na základě pověření ze dne 16.4.2018

IČ: 44 99 27 85

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

č.ú.: 111 158 222/0800

VS:

(dále jen prodávající)

a

manželé

(dále jen kupující)

I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², k.ú. Bystrc (dále též předmět prodeje).

2. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Bystrc, obec Brno.

II.

1. Proávající touto smlouvou úplatně převádí na kupující vlastnické právo k předmětu prodeje a kupující předmět prodeje přijímají do svého společného jmění za podmínek dále uvedených.

2. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 63 200,-Kč (slovy: šedesát tři tisíce dvě sta korun českých). Dodání pozemku je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

3. Proávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že kupující uhradili kupní cenu v plné výši před podpisem této smlouvy převodem na účet prodávajícího uvedený na první straně smlouvy; variabilní symbol je číslo smlouvy.

III.

1. Proávající prohlašuje, že předmět prodeje není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny ani jinými právními povinnostmi, mimo nájemní smlouvy č. 6312034595, ze dne 20.11.2012, na základě které prodávající pronajal předmět prodeje kupujícím.

2. Kupující prohlašuje, že jsou obeznámeni s fyzickým i právním stavem předmětu prodeje, s tímto stavem souhlasí a bez výhrad jej akceptují.

3. Kupující berou na vědomí, že okamžikem nabytí vlastnictví k předmětu prodeje nájemní smlouva uvedená v čl. III. bod 1 zaniká a zavazují se do 60 dnů od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí vypořádat své závazky z této nájemní smlouvy s pronajímatelem.

4. Kupující čestně prohlašují, že předmět prodeje budou využívat k rekreaci.

5. Kupující se zavazují, že zajistí, že odpadní vody ze stavby rodinné rekreace č.e. 2089 na pozemku p.č. 5468, k.ú. Bystrc, budou likvidovány v souladu s platnými právními předpisy.

IV.

1. Kupující nabydou vlastnické právo k předmětu prodeje vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

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

3. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno, zastaveno nebo zamítnuto, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání a poskytnout si veškerou součinnost tak, aby došlo k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem a k povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

4. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k témuž předmětu prodeje, a to nejpozději do 3 (tří) 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 (šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle 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 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. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

6. Smluvní strany se dohodly, že den nabytí právních účinků vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bude dnem předání předmětu prodeje. Protokolární předání předmětu prodeje nebude dle dohody smluvních stran realizováno.

7. Kupující, jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů seznámeni statutárním městem Brnem 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.brno.cz/gdpr/.

V.

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

2. 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.

3. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, přičemž na jednom stejnopise jsou podpisy kupujících úředně ověřeny. Prodávající obdrží pro své potřeby dvě a kupující po jednom vyhotovení smlouvy. Jeden stejnopis (s úředně ověřenými podpisy) bude podán u příslušného katastrálního úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VI.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

DOLOŽKA

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

1. Záměr obce prodat pozemek p.č. 5468, k.ú. Bystrc, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 2.11.2020.

1. Prodej pozemku p.č. 5468, k.ú. Bystrc, byl schválen Z8/.. . zasedáním Zastupitelstva města Brna, konaným dne, bod usnesení č. ...

prodávající:

V Brně dne

kupující:

V Brně dne

za statutární město Brno
Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí Majetkového odboru MMB
dle pověření

[redacted]
V Brně dne

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 893-01/21

**o ceně obvyklé nemovité věci - pozemku parc. č.5468 zastavěná plocha a nádvoří,
zapsaného na LV 10001, katastrální území Bystřec, okres Brno-město**



Objednatel posudku:	Magistrát města Brna, majetkový odbor Malinovského nám 3, 601 67 Brno.
Účel posudku:	zjištění ceny pro převod nemovité věci
Obor, odvětví:	ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Posudek vypracoval:	Ing Ivo Liškutín, [REDACTED]
Datum, k němuž se posudek provádí:	15.01.2021.
Posudek obsahuje 19 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních, vyhotovení č. 1	

V Brně, dne 23. ledna 2021.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č. 963200005 ze dne 06.01.2021, termín dodání 05.02.2021.

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc. č.5468 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV 10001, katastrální území Bystrc, okres Brno-město.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění (zákon o oceňování majetku) a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č.. 488/2020 Sb.

1. NÁLEZ

1.1. Údaje o nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 5468 k.ú. Bystrc zastavěná plocha a nádvoří o výměře je zastavěný rekreační chatou Bystrc č.e. 2089 a nachází se v chatové oblasti Mečkov na pravém břehu řeky Svratky, na začátku Brněnské přehrady.

Oceňovaný pozemek je asi uprostřed pozemku parc.č. 5469 trvalý travní porost a je přístupný z cesty, odbočující ze silnice II/386 Ostrovačice dálnice D1, Veverská Bítýška, Kuřim silnice E461.

Pozemek parc.č. 5469 a stavba chaty č.e.2089 jsou stejného vlastníka LV2513.



umístění oceňovaného pozemku na mapě Brněnské přehrady



umístění oceňovaného pozemku na katastrální fotomapě

V současně platném územním plánu Statutárního města Brna je oceňovaný pozemek v oblasti R – zvláštní plochy pro rekreaci a v připravovaném územním plánu jsou v oblasti I- plochy zahrádek (viz následující výřezy z územních plánů).

současně platný územní plán	připravovaný projednávaný územní plán



ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI

- jsou 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.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 katastrální území Bystrc okres Brno-město, vyhotoveno dálkovým přístupem pro město Brno ze dne 15.12.2020,
- Katastrální mapa z internetu,
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění,
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

- Územní plán města Brna
- Realizované prodeje pozemků z katastru nemovitostí,
- Nabídky prodeje pozemků z internetu S-reality

Pro zjištění stavu nemovité věci bylo použito výše uvedených podkladů a informací zjištěných při místním šetření dne 15.01.2021.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví LV 10001 k.ú. Bystrc je:

A Vlastník nemovitosti:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1 Brno-město, 602 00 Brno

B Parcela č. 5468 výměra 34 m² zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba Bystrc č.e.2089 rodinná rekreace LV2513

2. POSUDEK

2.1 CENOVÁ INFORMACE, OCENĚNÍ PODLE PLATNÉ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Město Brno nemá ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Ocenění se provede podle § 3 a § 4 odst. 1, vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 488/2020 Sb.

Základní informace

LV: 10001

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Bystrc

Počet obyvatel: 381 346

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 956,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,406}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek pod chatou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - pozemek pod chatou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,910 = \mathbf{0,883}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 956,-	0,883		5 259,15
Jednotková cena zjištěná podle cenového předpisu			=	5 259 Kč/m²

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5468	34	5 259,15	178 811,10
Stavební pozemek – celkem			34		178 811,10
Cena zjištěná podle cenového předpisu pozemku parc.č. 5468				=	178 810 Kč

2.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

2.2.1 Cenové porovnání

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

2.2.1.1 Porovnání s realizovanými prodeji pozemků zastavěných chatou

V následujících tabulkách jsou uvedeny z katastru nemovitostí získané konkrétní prodeje pozemků zastavěné chatami v rekreačních oblastech, v letech 2018 až 2020 s realizovanou jednotkovou kupní cenou, přičemž tyto rekreační oblasti jsou v souladu s územním plánem města Brna

Pozemek pro porovnání č. 1	
Katastrální území	Bystřec
Číslo smlouvy	V-14071/2018-702
Parcela č.	5535
Výměra	49 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Skutečnost	zastavěno rekreační chatou č.ev.2070
Rok prodeje	25.06.2018
Jednotková cena	1270 Kč/m ²

Porovnávaný pozemek (modrý kruh) i oceňovaný pozemek (červený kruh) jsou oba v chatové oblasti Bystřec Mečkov, oba jsou zastavěny rekreační chatou a vzájemně od sebe jsou asi 150 m.



Pozemek pro porovnání č. 2	
Katastrální území	Bystřec
Číslo smlouvy	V-5827/2019-702
Parcela č.	5239
Výměra	24 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Skutečnost	zastavěno rekreační chatou č.ev.989
Rok prodeje	18.03.2019
Jednotková cena	1292 Kč/m ²

Porovnávaný pozemek (modrý kruh) i oceňovaný pozemek (červený kruh) jsou v chatové oblasti Bystřec Mečkov, oba jsou zastavěny rekreační chatou a vzájemně od sebe jsou asi 450 m.



Pozemek pro porovnání č. 2	
Katastrální území	Bystřec
Číslo smlouvy	V-10707/2020-702
Parcela č.	5457
Výměra	28 m ²
Druh	ostatní plocha jiná plocha
Skutečnost	zastavěno rekreační chatou bez č.ev.
Rok prodeje	17.06.2020
Jednotková cena	1820 Kč/m ²

Porovnávaný pozemek (modrý kruh) i oceňovaný pozemek (červený kruh) jsou v chatové oblasti Bystřec Mečkov, oba jsou zastavěny rekreační chatou a vzájemně od sebe jsou asi 150 m.



Pozemek pro porovnání č. 4	
Katastrální území	Bystřec
Číslo smlouvy	V-13081/2018-702
Parcela č.	3911/6
Výměra	209 m ²
Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Skutečnost	zastavěno rekreační chatou č.ev.2364
Rok prodeje	13.06.2018
Jednotková cena	1932 Kč/m ²

Pozemek pro porovnání (modrý kruh) je v chatové oblasti Bystrc Kozí horka na pravém břehu Brněnské přehrady a je zastavěn rekreační chatou. Je tedy ve velmi podobné chatové oblasti jako oceňovaný pozemek, Vzájemně jsou pozemky od sebe vzdáleny asi 5 km.



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

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

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

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

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

Český statistický úřad také uvádí indexy nárůstu cen stavebních pozemků v ČR a v jednotlivých krajích.

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

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	průměr
Česká republika	0,3	2,9	0,6	3,6	2,8	5,5	8,9	2,8	4,72
Jihomoravský kraj	6,0	-3,0	2,4	10,2	3,0	10,1	7,6	3,0	6,78

Průměrný procentuální roční nárůst cen stavebních pozemků za posledních 5 roků v ČR je 4,7 % v Jihomoravském kraji 6,8 %.

Z výše uvedeného růstu inflace a nárůstu cen stavebních pozemků lze předpokládat, že oceňované pozemky budou cenově následovat stoupající trend a to trend růstem cen stavebních pozemků.

Pro ceny pozemků rekreačních ploch lze stanovit nárůst na 6 % ročně,

2.1.3 Přepočet jednotkových kupních cen pozemků na r. 2021

kupní smlouva	katastrální území	rok prodeje	jednotková cena (Kč/m ²)	úprava (%)	upravená cena na r. 2020 (Kč/m ²)
V-14071/2018-702	Bystrc	2018	1270	18	1499
V-5827/2019-702	Bystrc	2019	1292	12	1447
V-10707/2020-702	Bystrc	2020	1820	6	1929
V-13081/2018-702	Bystrc	2018	1932	18	2280
Minimální cena					1447
Maximální cena					2280
Průměrná cena					1 789

Jednotková cena oceňovaného pozemku cenovým porovnáním činí 1790 Kč/m²

2.2 Porovnání nabídek prodeje pozemků z internetu

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitostí, je nutno si ale uvědomit jejich specifika. Zejména je důležitá skutečnost, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá, že jednotková cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než jednotková cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Vzhledem k tomu, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), jedná o cenu požadovanou, je třeba tuto cenu z inzerce upravovat, pro pozemky zpravidla indexem asi 0,90. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovitosti, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovitosti v porovnání s oceňovanými nemovitostmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění. Z nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími koeficienty, u pozemků zpravidla jen polohou a velikostí, je následným statistickým vyhodnocením zjištěna odvozená cena a z takto odvozených cen získána průměrná odvozená cena - porovnávací hodnota.

2.2.1 Ocenění pozemku zahrady cenovým porovnáním

Ceny porovnatelných pozemků zahrad v zahrádkářských a rekreačních koloniích jsou převzaty z nabídek internetu z ledna 2021. Údaje o porovnatelných pozemcích z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

Stanovení obvyklé ceny pozemku zahrady porovnáním jednotkových cen pozemků									
č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	KC	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Bystře Mečkov	34	Kč/m²		Kč/m²	poloha	velikost	$\frac{K1 \times K2}{K2}$	Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Bystře Kamenice	1981	1969	0,9	1772	1,00	0,90	0,90	1969
2	Medlánky	1702	2056	0,9	1850	1,00	0,90	0,90	2056
3	Bohunice	310	1581	0,9	1423	1,10	1,00	1,10	1294
4	Královo Pole	1894	1990	0,9	1791	1,10	0,90	0,99	1809
5	Brněn. Ivanovice	665	1955	0,9	1760	1,00	0,90	0,90	1955
6	Líšeň	1366	1850	0,9	1665	1,00	0,90	0,90	1850
Celkem průměr								Kč	1822
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku								
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku								
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2)$								

Jednotková cena pozemku zahrady v zahrádkářské resp. rekreační kolonii cenovým porovnáním činí 1820 Kč/m²

2.2.2 Rekapitulace jednotkových cen pozemku parc. č.5468 k.ú. Bystře

Jednotková cena pozemků zastavěného rekreační chatou cenovým porovnáním z realizovaných kupních cen	1 790 Kč/m ²
Jednotková cena pozemků zahrady v zahrádkářské resp. rekreační kolonii cenovým porovnáním z nabídek internetu	1 820 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena pozemku zastavěného rekreační chatou	1 800 Kč/m²

2.3 Výpočet obvyklé ceny oceňovaného pozemku:

pozemek parc.č.	druh	výměra (m ²)	jednotková obvyklá cena (Kč/m ²)	obvyklá cena (Kč)
5468	zastavěná plocha a nádvoří	34	1800	61 200

Obvyklá cena pozemku parc.č. 5468 k.ú. Bystře po zaokrouhlení činí 61 000 Kč

Cena pozemku parc.č. 5468 zjištěná podle cenového předpisu činí 178 810 Kč, je tedy výrazně vyšší než cena obvyklá určená cenovým porovnáním.

Zjištěná cena zřejmě vychází z cen stavebních pozemků pro stavby pro bytové účely v zastavěném území Bystře. Rekreační oblast, kde se oceňovaný pozemek nachází je od hranice zastavěného území vzdálena asi 7 km. Oceňovaný pozemek je zastavěný chatou, lze ho ale cenově spíše srovnávat s pozemky zahrad. Toto cenové porovnání s pozemky zahrad potvrzuje cenové porovnání skutečně realizovaných cen pozemků zastavěných rekreačními chatami.

3 ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci - pozemku parc. č. 5468 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV 10001, katastrální území Bystrc, okres Brno-město, ke dni 15. 01. 2021 činí

61 000 Kč

slovy šedesátjedentisíc korun českých

V Brně, dne 23. ledna 2021.

Ing Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí,
Kopie katastrální mapy
Nabídky prodeje pozemků z internetu
Fotodokumentace

PS

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

Tomu odpovídá i následující:

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

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

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

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

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

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

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 893 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1/21.

V Brně, dne 23. ledna 2021.

Ing Ivo Liškutín



Rekreační chata č.e. 2089 na pozemku parc.č. 5468 k.ú. Bystřec



NABÍDKY PRODEJŮ ZAHRAD Z INTERNETU S-REALITY

Prodej zahrady 1 981 m² Brno - Bystrc, okr. Brno-město 3 900 000 Kč (1 969 Kč za m²)



Předmětem prodeje je soubor mírně svažitých pozemků o celkové výměře 1981 m² v aktuálně využívané zahrádkářské oblasti, který se nachází v Brno-Bystrc, lokalita Kamenice. Výborná investice s ohledem na plánovanou budoucí výstavbu rodinných domů. Do budoucna územní plán plánuje možnost výstavby rodinných domů, ale také zohledňuje výstavbu s veřejně prospěšným záměrem.

• Celková cena: 3 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	• ID zakázky: 50989 • Plocha pozemku: 1981 m² • Cena za m²: 1 969 Kč
---	--

Prodej zahrady 1 702 m² Brno - Medlánky, okres Brno-město 3 500 000 Kč (2 056 Kč za m²)



Prodej pozemku o výměře 1702 m². Pozemek se nachází blízko zastávky MHD, v blízkosti je veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost centru města.

Dispozice a okolí pozemku: stávající zástavba rekreačních objektů a bytových domů, zpevněná komunikace 50 metrů od pozemku, využití je v současné době jako zahrada.

• Celková cena: 3 500 000 Kč za nemovitost + provize RK	• Cena za m²: 2 056 Kč • ID: 3617492572 • Plocha pozemku: 1702 m²
---	---

Prodej zahrady 310 m² Brno - Bohunice, okres Brno-město 490 000 Kč (1 581 Kč za m²)



Nabízíme zahradu cca 15 minut chůze od jižního okraje brněnských Bohunic. Zahrada je součástí zahrádkářské kolonie a její součástí je dřevěná podsklepená chatka. Celý komplex je oplocený a je možné k němu dojet autem.

• Celková cena: 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK	• Cena za m²: 1 581 Kč • ID zakázky: 738972 • Plocha pozemku: 310 m²
--	--

Prodej zahrady 1 894 m² Brno, Královo Pole okres Brno-město 3 769 000 Kč (1 990 Kč za m²)



Na základě výhradního zastoupení Vám nabízíme k prodeji zahradu o výměře 1894m² v Brně, Králově Poli nad sportovním areálem VUT. Slunný pozemek je v udržovaném stavu, bez náletových dřevin, osázen starším meruňkovým sadem. Zavedena sezónní voda, elektřinu zahrádkářský spolek aktuálně řeší. V horní části pozemku je dřevěná chatka o podlahové ploše cca 20m². Šířka pozemku od 10m (ve spodní části) až po cca 15m ve vrchní části. Součástí prodeje je i část (podíl) příjezdové cesty (není započteno do výměry pozemku).

parcelní číslo 4838/1 o výměře 1862m² – zahrada

parcelní číslo 4838/2 o výměře 16m² – zahrada

parcelní číslo 4843/18 o výměře 2m² – zahrada

parcelní číslo 4843/17 o výměře 14m² – zahrada

parcelní číslo 4808/46 o výměře 19m² – ostatní plocha/ komunikace

parcelní číslo 4808/19 o výměře 22m² – ostatní plocha/ komunikace

vše zapsaná na LV 2702 v městské části Brno – Královo Pole

Celková cena: 3 769 000 Kč za nemovitost,
včetně provize

- Cena za m²: 1 990 Kč

- ID zakázky: 052N052548
- Plocha pozemku: 1894 m²
- Voda: Dálkový vodovod

Prodej zahrady 665 m² Brno - Brněnské Ivanovice 1 300 000 Kč (1 955 Kč za m²)



Prodej pěkně osázené zahrádky v zahrádkářské osadě za ul. Petláková, Brno - k.ú. Brněnské Ivanovice, CP pozemku je 665m². Celý den je pozemek krásně osluněn. Rozměry (cca) pozemku jsou - šířka 10m a délka 66m. Součástí kupní ceny je i ocelový konteiner umístěný na pozemku, který je opláštěn izolací a dřevem a velmi dobře zabezpečen. Současný vlastník tuto boudu využívá jako dílnu a prostor pro uložení náradí, k dispozici vysouvací pergola a navazuje na vydlážděnou terasu s posezením a orientací do zahrad.

Na pozemku je vodoměrná šachta a dva vývody s uzávěrem (voda je užitková z vlastního zdroje, kterou provozuje zahrádkářská osada a je v provozu duben-říjen) a elektřina (celoročně - podružné měření - vyúčtování přes zahr. osadu.), příspěvek do fondu oprav zahrádkářské osady je cca 250,- Kč/rok. Na pozemku jsou jabloně, meruňka, broskev, třešně, okrasné a plotové keře, několik hlav různých druhů vinné révy a další keře a květiny. Zahrádkářská osada je oplocená a organizačně velmi dobře funguje.

- Celková cena: 1 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)
- Cena za m²: 1 955 Kč

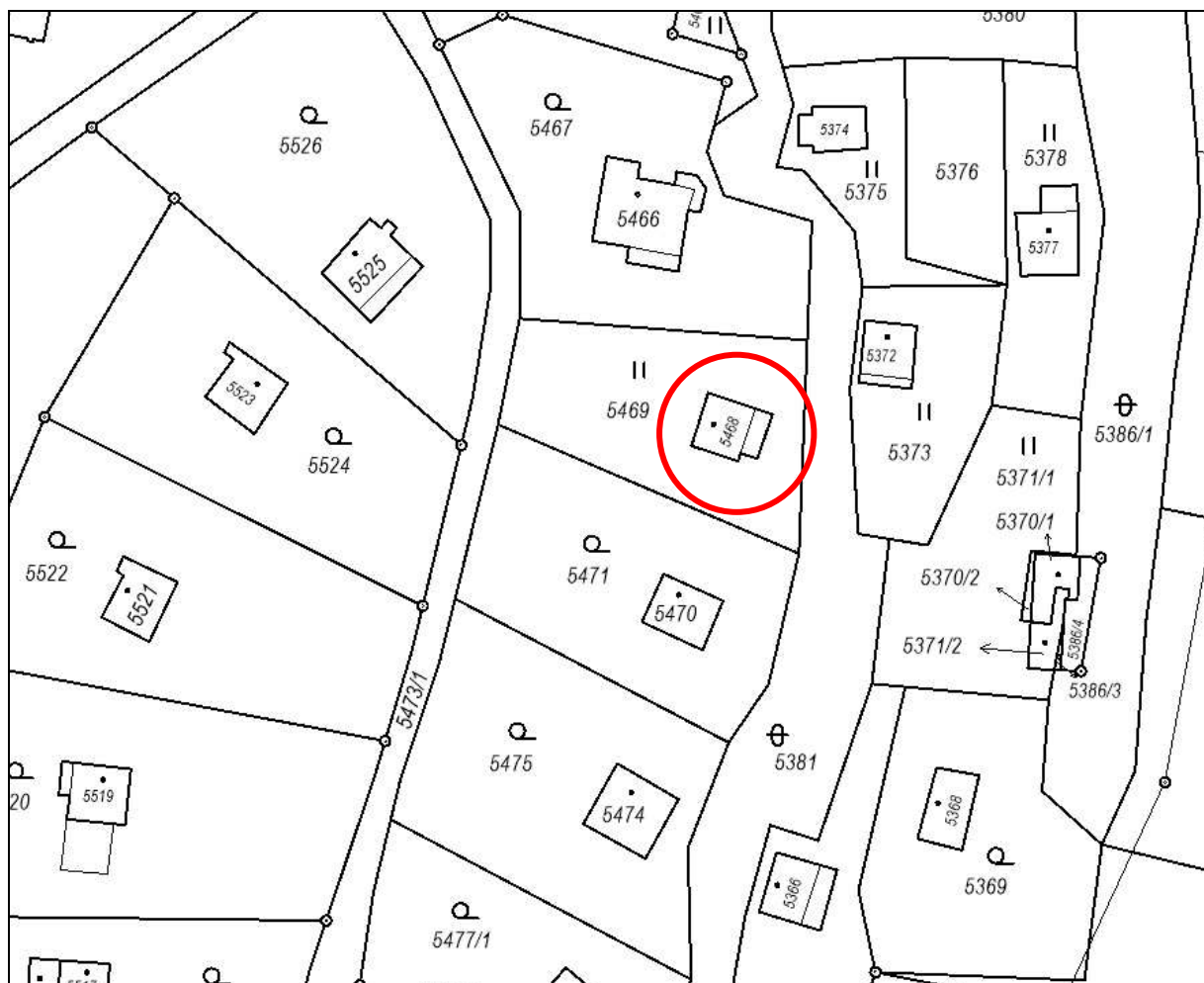
- ID zakázky: 00170
- Plocha pozemku: 665 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 230V

Prodej zahrady 1 366 m² Podolská, Brno - Líšeň 2 500 000 Kč (1 830 Kč za m²)



Exkluzivně nabízíme zahradu v klidné brněnské lokalitě Líšeň, v ulici Podolská, o celkové rozloze 1366 m². Vjezd na pozemek vede po soukromé příjezdové cestě, která je dobře dostupná nejen autem ale i MHD (č. 151). Pozemek je oplocen ze všech stran, přičemž jsou na něj dva vstupy: příjezdová brána a v zadní části pozemku branka, za kterou teče říčka. Zahrada disponuje kůlnou o rozloze cca 8m². Celkově je pozemek udržovaný s mnoha vzrostlými ovocnými stromy a keři, které dotváří příjemné prostředí pro relaxaci.

• Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	• Cena za m²: 1 830 Kč • ID zakázky: 28388 • Plocha pozemku: 1366 m²
--	--



Snímek katastrální mapy