

Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.2.2021

56. 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. Předmětná část pozemku se nachází v ploše pro výrobu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. 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] [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. schvaluje 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, které tvoří přílohu č. těchto usnesení

Stanoviska

Rada města Brna na R8/124. schůzi, konané dne 6.1. 2021, doporučila Zastupitelstvu města Brna prodej části pozemku za kupní cenu 1.619.807,64 Kč schválit.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.2.2021 v 13:37

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

8.2.2021 v 09:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (navrh na dispozici- katastralni mapa.pdf)	10 - 10
Příloha (ORTOMAPA .pdf)	11 - 11
Příloha (ORTOMAPA detail.pdf)	12 - 12
Příloha (FOTO.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB.pdf)	14 - 14
Příloha (Navrh UPmB.pdf)	15 - 15
Příloha (Vyjadreni p. ████████ ze dne 2.6.2020.pdf)	16 - 16
Příloha (Vyjadreni ████████ ze dne 14.8. 2020.pdf)	17 - 18
Příloha (Cenovy návrh p. ████████ ze dne 5.10.2020.pdf)	19 - 19
Příloha k usnesení (Podminky KS 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 obrotiště automobilů. Předmětná část pozemku se nachází v ploše pro výrobu.

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 se nachází mezi areálem se stavebninami při ul. Petláková a Ivanovickým potokem při ul. Jahodová. Od navazujícího areálu je oddělen zdí.

Pozemek není oplocen, nemá dopravní napojení – je veřejně přístupný pouze vyšlapanou pěšinou.

Pozemek je zčásti zpevněn starým asfaltem a betonem, zčásti je zarostlý náletovou zelení.

Z hlediska ÚPmB se západní část pozemku 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 [redacted] 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. [redacted] je na odkoupeném pozemku vybudovat obrotiště automobilů.

Pan [redacted] je jednatelem a jediným společníkem společnosti [redacted] která má sídlo v navazujícím areálu Petláková [redacted] ve vlastnictví p. [redacted]

S ohledem na vyjádření OÚPR MMB a MČ Brno – Tuřany upravil p. [redacted] 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:

Návrh ceny stanovený MO MMB byl stanoven 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 Ing. [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 v daném případě podléhá platbě DPH, neboť se jedná o stavební pozemek podle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Převod pozemku podléhá platbě DPH v základní sazbě (21%).

<u>Kupní cena vč. 21 % DPH:</u>	=	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 [REDAKCE] ze dne 2.6. 2020 – připomínky ke znaleckému posudku

Pan [REDAKCE] byl seznámen s návrhem kupní ceny a se znaleckým posudkem vypracovaným Ing. [REDAKCE]. 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] ze dne 2.6. 2020 je v příloze materiálu.

Vyjádření Ing. [REDAKCE] ze dne 14.8. 2020 k připomínkám [REDAKCE]

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

V přípisu Ing. [REDAKCE] 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. [REDAKCE] pak uvádí, že no. úpravě ceny navrhované p. [REDAKCE] by se již nejednalo o cenu obvyklou. Závěrem Ing. [REDAKCE] uvádí, že na závěrech svého znaleckého posudku trvá.

Přípis [REDAKCE] ze dne 14.8. 2020 je v příloze materiálu.

Znalecký posudek předložený [REDAKCE]

Z důvodu, že pan [REDAKCE] nadále nesouhlasí s návrhem kupní ceny stanoveným na základě znaleckého posudku Ing. [REDAKCE] 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 Ing. [REDAKCE]

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 Ing. [REDAKCE] ze dne 9.9. 2020

MO MMB uvádí ke ZP předloženém p. [REDAKCE] 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 [REDAKCE] ze dne 5.10.2020

Přípisem ze dne 5.10.2020 podává pan [REDAKCE] „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 podléhá platbě DPH, je 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
<u>Cena bez DPH</u>		1.333.884,- 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>		1.338.684,- Kč
<u>DPH</u>		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 Ing. [REDACTED] nechal na své náklady zpracovat znalecký posudek vyhotovený Ing. [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 je v příloze materiálu.

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

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

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

- V protinávrhu jsou uvedeny námitky žadatele vůči znaleckému posudku Ing. [REDACTED]. Žadatel namítá, že znalkyně při ocenění pozemků nevezala 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 doporučuje MO MMB při dané dispozici vycházet ze znaleckého posudku č. 19-20, zpracovaném Ing. [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 Ing. [REDACTED]

[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 Ing. [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.

Ze všech výše uvedených důvodů doporučuje MO MMB při dané dispozici vycházet ze znaleckého posudku č. 19-20, zpracovaném Ing. [REDACTED] ve kterém byla stanovena obvyklá jednotková cena ve výši 1.672 Kč/m². Argumenty MO MMB jsou uvedeny výše v „Připomínkách MO MMB k posudku Ing. [REDACTED] ze dne 9.9. 2020“ a v „Připomínkách MO MMB k podání p. [REDACTED] ze dne 5.10. 2020“.

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 Ing. [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 Ing. [REDACTED] [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) [REDACTED] 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. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	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 [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 Ing. [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 Ing. [redacted] [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. 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) [redacted] 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. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kernl	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. 21326/12 o výměře 1404 m² v k.ú. Brněnské Ivanovice byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 7.1. 2021 bez připomínek.

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.

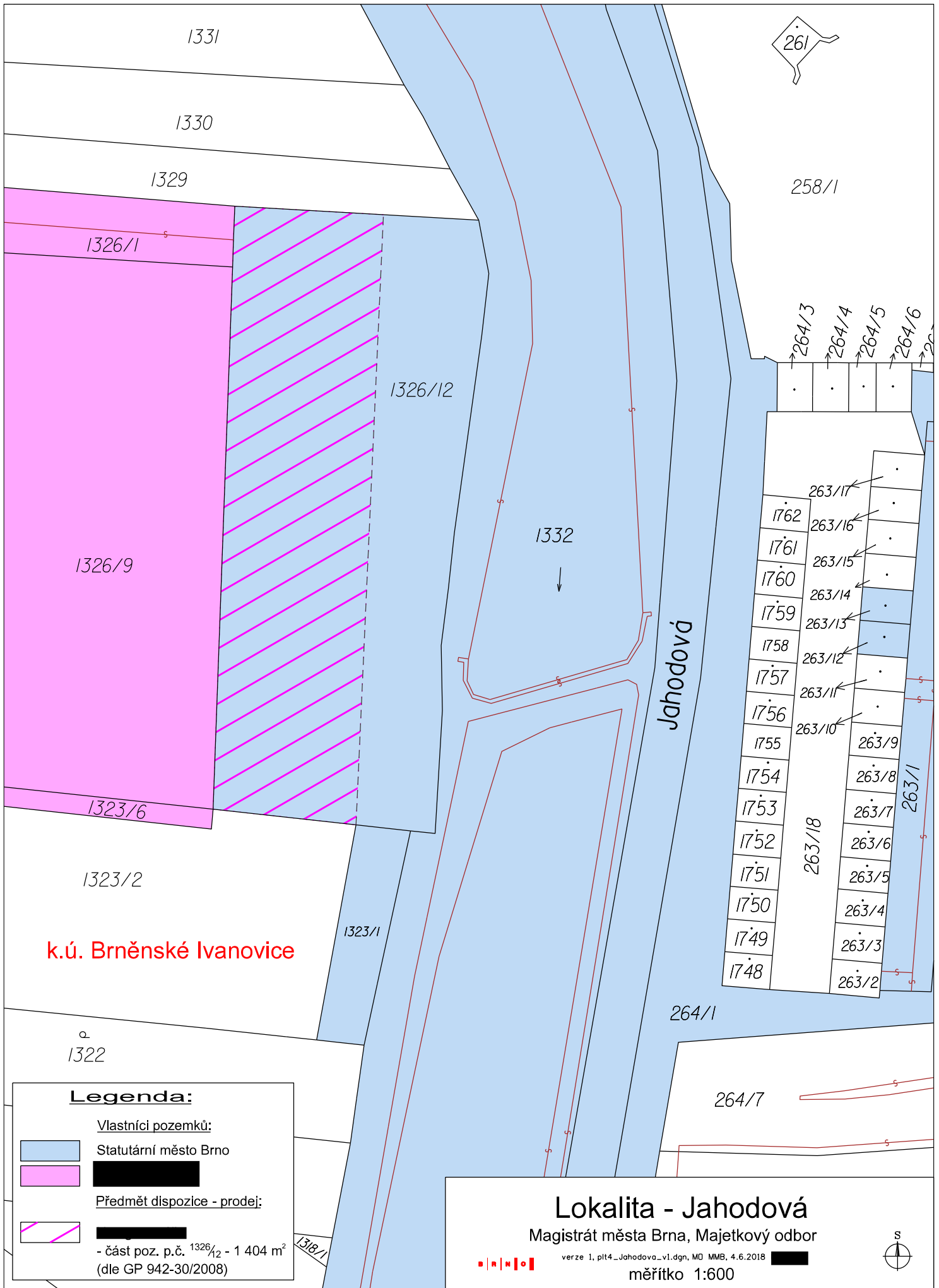
Stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve které se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

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 námítky proti prodeji.



k.ú. Brněnské Ivanovice



Legenda:

Vlastníci pozemků:

 Statutární město Brno


Předmět dispozice - prodej:

 
 - část poz. p.č. 1326/12 - 1 404 m²
 (dle GP 942-30/2008)

Lokalita - Jahodová

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1, plit4_Jahodova_v1.dgn, MD MMB, 4.6.2018 

měřítko 1:600





1 : 1 000

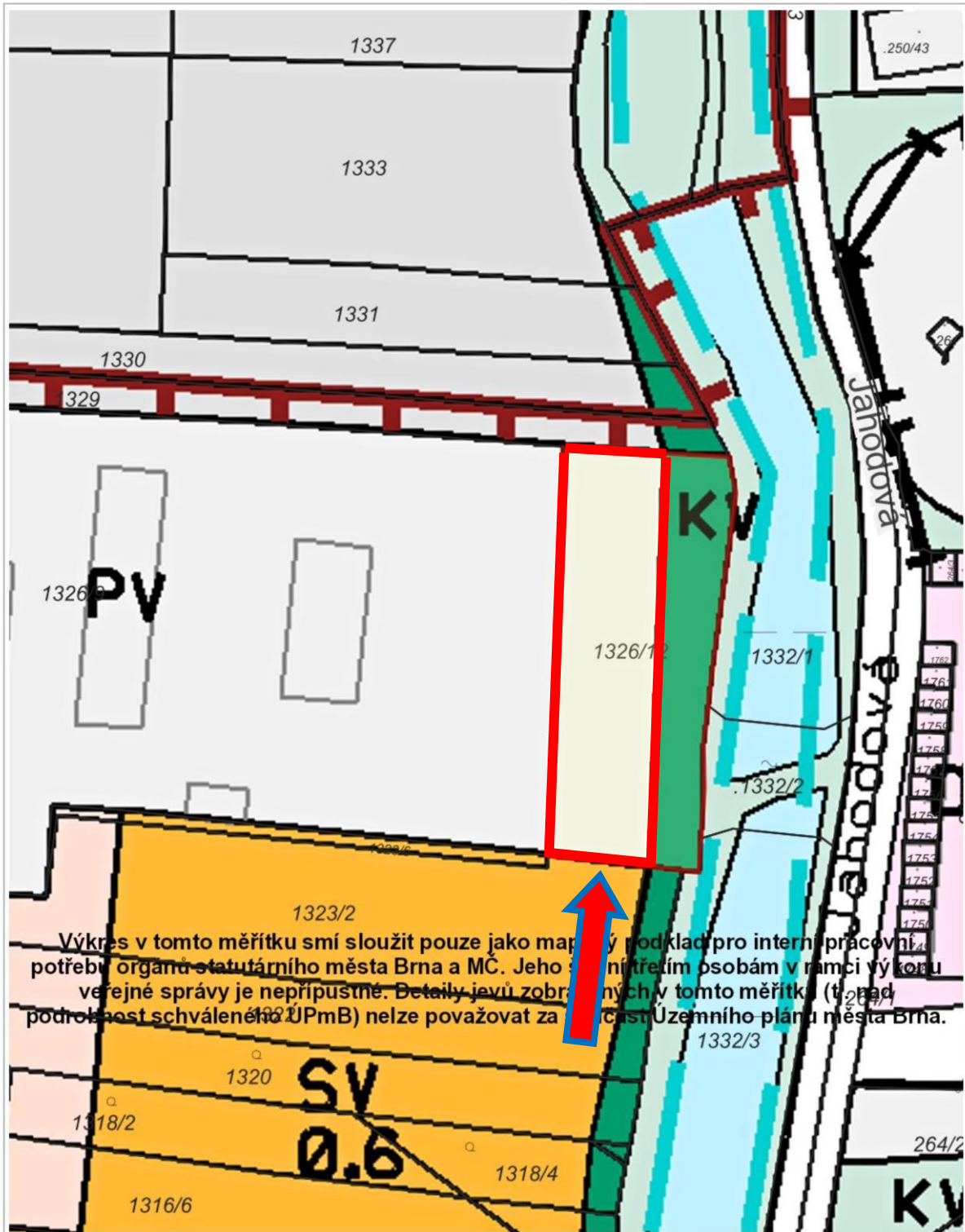


10 m

1 : 500

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



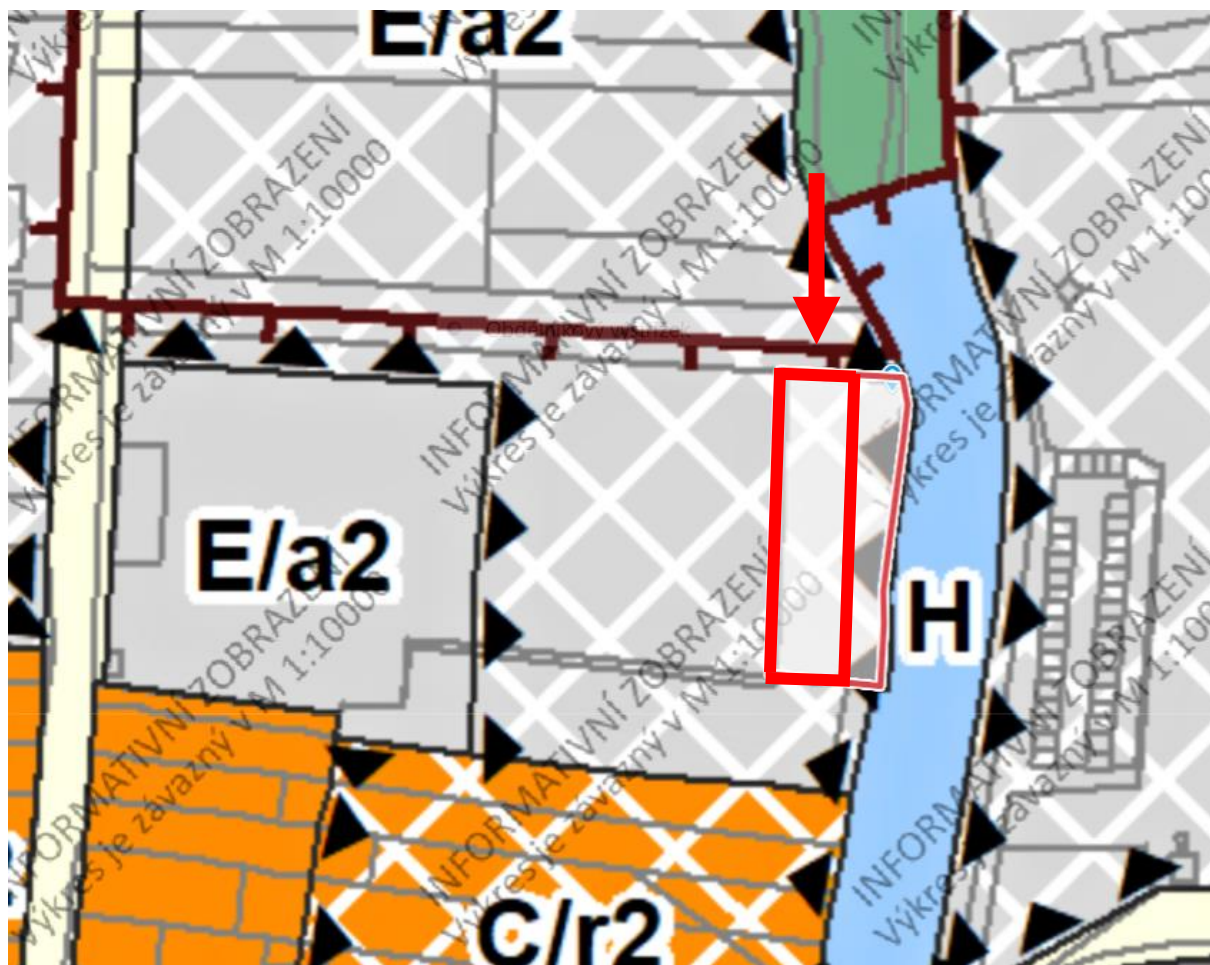


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní
potřeby orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu
veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (včetně
podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

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.

Magistrát města Brna

Majetkový odbor

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0223394/2020

listy: 1 přílohy: 1
druh: Výkres



mmb1es773894eb Doručeno: 02.06.2020

075

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	02 -06- 2020
Č.j. MMB:
Příl.:

Vážená paní/pane,

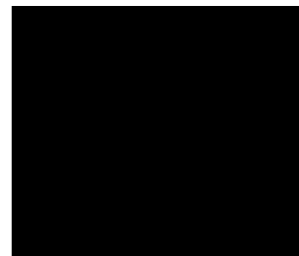
reaguji na Znalecký posudek č. 19-20 vyhotovený Ing. [redacted] ze dne 10.2.2020, na část pozemku parc.č. **1326/12** v kú Brněnské Ivanovice. Po bližším prostudování mám k posudku tyto výhrady:

- ZP pracuje s dostupností IS (elektřina,voda,plyn,kanalizace), což není zcela přesné. Jejich dostupnost je omezena jednak velkou vzdáleností,jen na hranici pozemku je to cca 100-110m od oceňovaného pozemku a tedy nutností jejich přivedení, tj vynaložení vysokých nákladů v řádu vyšších stovek tisíc korun (jen tato položka se promítne do vícenákladů vyšších stokorun v přepočtu na m2 pozemku), a zároveň nutností získání souhlasů vlastníků sousedních pozemků se vstupem ochranných pásem do pozemků v jejich vlastnictví (pravděpodobně za úplatu formou věcného břemene) – navíc **veškeré IS by byly vedeny v nestavební funkční ploše krajinné zeleně, což je regulací omezeno na Podmíněně přípustnou.**
- **Neexistující přístupová cesta/komunikace**, která by umožňovala komerční využití pozemku, pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.
- Limitované relevantní komerční využití díky **velmi úzké šíři pozemku (méně než 20m)** – dále je nutné i kalkulovat alespoň s minimálními odstupovými vzdálenostmi, které jsou dány legislativou , které využití daného pozemku ještě více omezují.

V rámci výše uvedených nedostatků, slabých stránek , je nutné aplikovat srážkové koeficienty, které sníží stanovenou cenu obvyklou nejméně o 40 procent (stanovená cena 1672,-Kč/m2), tj. **1003,-Kč/m2**, při celkové výměře dle GP **1404m2, 1.408.212Kč**, protože pozemek je objektivně téměř nemožné relevantně využít ke komerčním účelům stanovených ÚPmB a zároveň srovnávané pozemky se v této spodní cenové hladině taktéž pohybovaly.

Prosím tímto o aktualizaci ZP ve výše uvedených bodech a za daných podmínek mám o koupi pozemku nadále zájem.

V Brně dne 2.6.2020.



Magistrát města
Majetkový odbor



mmb1es773a4bca Doručeno: 20.08.2020

Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Vaše č.j.

MMB/0027899/2020

Moje č.j.

ZP č. 19-20

Brno

14. srpna 2020

Vyjádření k žádosti Magistrátu města Brna, Majetkového odboru, ze dne 6. 8. 2020

Prostřednictvím emailu Magistrátu města Brna, Majetkového odboru, ze dne 6. 8. 2020, jsem byla požádána, abych se vyjádřila k připomínkám pana [REDAKCE] ke znaleckému posudku č. 19-20 vypracovaného dne 10. 2. 2020.

Pan [REDAKCE] v dopise zaslaném Magistrátu města Brna, Majetkovému odboru, ze dne 2. 6. 2020, sděluje své výhrady k výše uvedenému znaleckému posudku. Mimo jiné vyjmenovává, že dostupnost inženýrských sítí pro předmětný pozemek je omezena a bude nutné „vynaložení vysokých nákladů v řádu vyšších stovek tisíc korun“. Dále uvádí, že neexistuje přístupová cesta, pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob a je zde „limitované relevantní komerční využití díky velmi úzké šíři pozemku (méně než 20 m)“.

V závěru svého dopisu pan [REDAKCE] píše, že je „nutné aplikovat srážkové koeficienty, které sníží cenu obvyklou nejméně o 40 procent (stanovená cena 1 672 Kč/m²)“. Pan [REDAKCE] následně navrhuje jednotkovou cenu pozemku ve výši 1 003 Kč/m², celkovou cenu za část předmětného pozemku o výměře 1 404 m² pak vyčísluje ve výši 1 408 212 Kč.

Vyjádření

Znalecký posudek č. 19-20 jsem vypracovala na základě objednávky č. 9632000013 Magistrátu města Brna, Majetkového odboru, č.j. MMB/0027899/2020 ze dne 17. 1. 2020. Úkolem znaleckého posudku bylo:

„Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku na vyčíslení obvyklé ceny části pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice (výměra 1 404 m²)“.

Znalecký posudek č. 19-20 byl vypracován v souladu se zadáním Majetkového odboru a zejména v souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění. V předmětném znaleckém posudku byla popsána použitá metodika řešení, ze které je zřejmé, že pro stanovení obvyklé ceny části pozemku bylo použito přímé porovnání.

Před samotnou tvorbou databází byl proveden podrobný průzkum trhu, nejen z pohledu realitního, ale také z pohledu makroekonomických a mikroekonomických aspektů. Cenové relace komerčních pozemků byly prozkoumány v těsné blízkosti městské části Tuřany. Dovozené skutečnosti z této analýzy byly dále zohledněny při postupu u ocenění.

Pro samotné porovnání byly použity kupní ceny. Odlišnosti mezi oceňovanou částí pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice a pozemky srovnávanými byly zohledněny za použití jednotlivých koeficientů. Zohledněny byly mimo jiné inženýrské sítě (v koeficientu K3 – úprava na vybavenost pozemku), dále přístup na pozemek (v koeficientu K5 – úprava na stavební připravenost) i velikost pozemku (koeficient K2 – úprava na velikost pozemku).

K výhradám pana [REDACTED] rovněž uvádím, že pro posouzení vedení inženýrských sítí byl ve znaleckém posudku použit výřez z mapy technických sítí předmětné lokality (tento podklad byl součástí objednávky). Ohledně přístupu na pozemek je ve znaleckém posudku popsán přístup na předmětný pozemek přes pozemek v majetku Statutárního města Brna.

Pan [REDACTED] ve svém vyjádření navrhuje snížení obvyklé ceny (části) pozemku p.č. 1326/12 k.ú. Brněnské Ivanovice stanovené ve znaleckém posudku č. 19-20 ve výši 2 350 000 Kč o 40 %, tj. na 1 408 212 Kč. K tomu uvádím, že po takovéto úpravě ceny by se již nejednalo o cenu obvyklou.

Na závěrech svého znaleckého posudku č. 19-20 trvám.

S pozdravem

[REDACTED]

V Brně dne 5.10.2020

Vedoucí odboru majetku MMB

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	05-10-2020
Č.j. MMB:	7
Příl.:	

Malinovského nám. 3. Brno 601 67

MMB/0422130/2020

listy: 1 přílohy: 1
druh: Dopis



mmb1es773b3c8f Doručeno: 05.10.2020

Vážená paní vedoucí,

na základě společného osobního setkání a na základě mých výhrad ke Znaleckému posudku č.19-20 vyhotoveným Ing. [REDACTED] ze dne 10.2.2020, který stanovil cenu obvyklou ve výši 1672kč/m² tj.celkově 2 347 488kč při výměře 1404m² a to zejména ty, které jsem zasílal i v reakci dopisem ze dne 2.6.2020 (viz příloha tohoto podání) jsem nechal na svoje náklady zpracovat Znalecký posudek č.ZU 5803-090/2020, vyhotovený Ing. [REDACTED] u společnosti ZNALCI A ODHADCI- znalecký ústav spol.s.r.o., která zároveň dlouhodobě spolupracuje i s městem Brnem.

Tento znalecký posudek zohledňuje nejenom reálnou využitelnost, ale taktéž vychází pouze ze zrealizovaných kupních cen srovnatelných pozemků v nejbližším okolí a nikoliv pouze z těch v inzerci(tak jako u Vámi zadaného ZP), kdy představy prodávající strany se často s reálnou tržní cenou i řádově míjí. Po celkovém zhodnocení a zohlednění zásadních vad pozemku:

- bez vlastního přístupu, který není zajištěn ani příslušným břemenem – spekulativní koupě třetího subjektu tedy v tomto případě postrádá jakýkoliv racionální důvod a likvidita tohoto pozemku se tedy limitně blíží nule.
- bez jakýchkoliv IS, které jsou ve vzdálenosti cca 100m od pozemku a nelze je přes cizí parcely ani přivést, protože není zajištěno příslušné břemeno.
- velmi nevhodný tvar pozemku se šíří méně než 20m a tedy mizivé možnosti jakéhokoliv komerčního nebo nekomerčního využití i s ohledem na výše uvedené body.

je výslednou cenou obvyklou 700kč/m², tj. celkově 982 800kč za 1404m².


Jsem si vědom poměrně velkého rozdílu, stejně tak ale nejsem schopen akceptovat navrhovanou kupní cenu kvůli velmi limitovanému využití a která zároveň neodpovídá skutečné tržní hodnotě. Navrhuji kompromisní řešení a to kupní cenu ve výši 1.150kč/m², tj.celkově 1 614 000kč.

Za těchto podmínek jsem schopen realizovat podpis kupní smlouvy a uhradit kupní cenu.

Děkuji

S pozdravem

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 a označená jako pozemek p.č. 1326/13
4. Kupní cena: 1.338.684,-Kč a 21% DPH ve výši 281.123,64 Kč, tj. celkem 1.619.807,64 Kč
- převod části pozemku podléhá platbě DPH, neboť se jedná o stavební pozemek podle zákona č. č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.
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 insolvenční, 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.brno.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

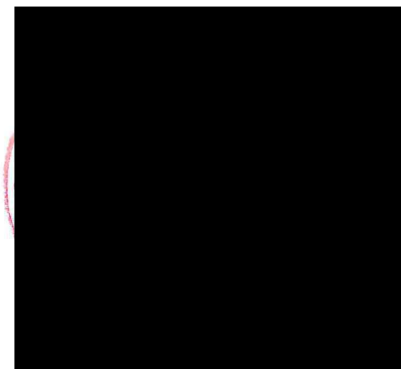
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
1326/12	22	70	ostat.pl.	1326/12	8	66	ostat.pl.				0	1326/12		10001	8	66
			manipulační pl.				manipulační pl.									
1323/1	6	18	orná půda	1326/13	14	04	manipulační pl.				0	1326/12		10001	14	04
			orná půda	1323/1	1	77	orná půda				0	1323/1		10001	1	77
			orná půda	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 katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	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.

<h3 style="text-align: center;">GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</h3> <p>Zhotovil: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822</p> <p>Číslo plánu: 942-30/2008</p> <p>Okres: Brno-město</p> <p>Obec: Brno</p> <p>Kat.území: Brněnské Ivanovice</p> <p>Mapový list: DKM</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky Č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu</p>	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: </p> <p>Dne 11.3.2008 Číslo 14/2008</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel. <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: </p> <p>9. dubna 2008 Číslo 678/008-42</p> <p>Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</p>
---	---	--



Seznam souřadnic S-JTSK

Bod č.	Y	X
67	595135.18	1165449.84
68	595138.63	1165526.55
69	595143.60	1165553.60