

Z8/14. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11.2.2020

86. Návrh na změnu části usnesení ZMB č. Z8/06 bod č. 96, nabídka na využití předkupního práva dle § 101 stavebního zákona k pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec

Anotace

Zastupitelstvo města Brna na Z8/06. zasedání konaném dne 14. 5. 2019 schválilo využití předkupního práva k pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“ a nabytí tohoto pozemku za kupní cenu ve výši 1.639.800 Kč. Spoluvlastníci pozemku s touto cenou nesouhlasili a navrhli prodej pozemku za kupní cenu ve výši 2.621.600 Kč. Oddělení realitní ekonomiky MO MMB na základě posouzení předložených znaleckých posudků a s ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku doporučilo nákup pozemku realizovat za kompromisní kupní cenu 2.004.200 Kč. Výstupem společného jednání s vlastníky pozemků konaného dne 10. 12. 2019 na MO MMB byl souhlas vlastníků pozemků s navrženou kompromisní kupní cenou 2.004.200 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

mění část usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/06 konaného dne 14. 5. 2019, bod č. 96, které zní:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

nabytí pozemku p. č. 1745/17 - orná půda, o výměře 1.822 m² v k. ú. Starý Lískovec z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“ za celkovou dohodnutou kupní cenu 1.639.800 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě. Kupní smlouva tvoří přílohu č. 83 těchto usnesení.

takto:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

nabytí pozemku p. č. 1745/17 - orná půda, o výměře 1.822 m² v k. ú. Starý Lískovec z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“ za celkovou dohodnutou kupní cenu 2.004.200 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. těchto usnesení.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na R8/061. schůzi konané dne 29. 1. 2020 a doporučila Zastupitelstvu města Brna změnit část usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/06 konaného dne 14. 5. 2019, bod č. 96.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

30.1.2020 v 13:19

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

pověřen zastupováním dočasně neobsazené funkce

vedoucí/ho úseku - Úsek 4. náměstka primátorky

3.2.2020 v 22:16

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na Z8/06. zasedání dne 14. 5. 2019 vzalo na vědomí nabídku na využití předkupního práva k pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“, souhlasilo s využitím předkupního práva k pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec a schválilo nabytí pozemku p. č. 1745/17 - orná půda, o výměře 1.822 m² v k. ú. Starý Lískovec za kupní cenu ve výši 1.639.800 Kč za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Výše schválené ceny byla stanovena znaleckým posudkem č. 1999-50/2019 zpracovaným znalkyní Ing. Janou Dudkovou, [REDACTED] Brno.

Vlastníkům pozemku byl zaslán návrh kupní smlouvy, kteří s kupní cenou nesouhlasili a navrhli prodej pozemku za kupní cenu ve výši 2.621.600 Kč (1439 Kč/m²) stanovenou na základě znaleckého posudku č. 607-22/2019 zpracovaného znalcem Ing. Petrem Pirochou, [REDACTED] Brno.

Oddělení realitní ekonomiky MO MMB na základě posouzení předložených znaleckých posudků a s ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku doporučilo nákup pozemku realizovat za kompromisní kupní cenu **2 004 200 Kč** (1 100 Kč/m²).

Výstupem společného jednání s vlastníky pozemků konaného dne 10. 12. 2019 na MO MMB byl souhlas vlastníků pozemků s navrhnutou kompromisní kupní cenou **2 004 200 Kč** (1 100 Kč/m²).

Vyjádření ORE MO MMB:

„Vyjádření k nabídkové ceně za pozemek p.č. 1745/17 k.ú. Starý Lískovec

Žadatel: Jan Poláček
Umístění: při ulici U Leskavy
Dispozice: předkupní právo podle § 101 stavebního zákona
Dle KN: p.č. 1745/17 – orná půda – 1 822 m²
Dle ÚP: součástí nestavební – volné návrhové plochy městské zeleně – park
pozemek se dle ÚP nachází mimo zastavěné území města
Dle skutečnosti: zarostlá zeleň, je zde plánované vybudování veřejně prospěšné stavby – park mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny

Obdrželi jsme tři znalecké posudky, které se týkají stanovení prodejní ceny pozemku p. č. 1745/17 k.ú. Starý Lískovec:

- 1) ZP č. 2000-51/2019 ze dne 2.4.2019, ZP o ceně zjištěné dle cenového předpisu, vypracovala paní Ing. Jana Dudková, cena celkem 1 332 770 Kč, **jednotková cena 731,49 Kč/m²** (včetně součástí),
- 2) ZP č. 1999-50/2019 ze dne 2.4.2019, ZP o ceně v místě a čase obvyklé, vypracovala paní Ing. Jana Dudková, cena celkem 1 639 800 Kč, **jednotková cena 900 Kč/m²**,
- 3) ZP č. 607-22/2019 ze dne 21.8.2019, ZP o obvyklé ceně nemovitosti, vypracoval pan Ing. Petr Pirochta, cena celkem 2 621 600 Kč, **jednotková cena 1 439 Kč/m²** (ve skutečnosti ZP pojednává o ceně zjištěné podle vyhlášky).

Pro stanovení cenového návrhu uvádíme realizované prodeje pozemků veřejného prostranství a zeleně v blízkém okolí:

2018	ulice U Leskavy	–	dle ÚP rekreační plocha městské zeleně	891 Kč/m ²
2017	ulice Dvořiště	–	dle ÚP rekreační plocha městské zeleně	1 122 Kč/m ²
2016	ulice Dvořiště	–	dle ÚP rekreační plocha městské zeleně	960 Kč/m ²
	ulice Dvořiště	–	dle ÚP rekreační plocha městské zeleně	807 Kč/m ²

S ohledem na umístění, výměru pozemku a využití pozemku (veřejné prostranství/zeleně) a s přihlédnutím ke zpracovaným znaleckým posudkům, doporučujeme jednotkovou kupní cenu při horní hranici intervalu realizovaných prodejů v blízkém okolí, tedy ve výši 1 100 Kč/m².

Návrh koncové kupní ceny

Návrh jednotkové kupní ceny **1 100 Kč/m²**

Kupní cena při výměře $1\,822\text{ m}^2 \times 1\,100\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{2\,004\,200\text{ Kč}}$

Stanovisko OÚPR MMB:

„Sdělujeme, že je pozemek součástí návrhové nestavební-volné plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy parků.

Veřejně prospěšná stavby VPS 20/06-I/3, část A - zahrnuje vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny.

Z územního hlediska **je využití** předkupního práva k pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec **žádoucí**.“

Kupní cena bude uhrazena z ORJ 5600 § 3639 pol. 6130 ORG 2592 Výkupy pozemků z předkupních práv.

Vyjádření OSM MMB:

„Po nabytí do majetku města bude pozemek předán do správy OSM MMB, neboť i sousední pozemek v majetku města (p.č. 1745/16 v k. ú. Starý Lískovec) je ve správě OSM MMB.

Po vybudování parku [VPS 20/06-I/3 (část A)] by budoucím správcem byla MČ Brno-Starý Lískovec dle čl. 22 statutu (údržba a správa veřejné zeleně).“

Znalecké posudky č. 607-22/2019 a č. 1999-50/2019 jsou přílohami tohoto materiálu.

Hlasování Komise majetkové:

Komise majetková RMB R8/KM/26 konaná dne 23.01.2020 materiál projednala pod bodem č. 26/8:

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

Usnesení bylo přijato.

Hlasování Rady města Brna:

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

doporučuje

Zastupitelstvu města Brna změnit část usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/06 konaného dne 14. 5. 2019, bod č. 96, které zní:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

nabytí pozemku p. č. 1745/17 - orná půda, o výměře 1.822 m² v k. ú. Starý Lískovec z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“ za celkovou dohodnutou kupní cenu 1.639.800 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě. Kupní smlouva tvoří přílohu č. 83 těchto usnesení.

takto:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje

nabytí pozemku p. č. 1745/17 - orná půda, o výměře 1.822 m² v k. ú. Starý Lískovec z titulu využití předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“ za celkovou dohodnutou kupní cenu 2.004.200 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková.	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Ing. Kratochvíl	Ing. Grund	RNDr. Chvátal Ph.D	Mgr. Suchý	Robert Čuma	Ing. Fíšer
pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. LUDMILA KREJČÍ & Mgr. KATEŘINA KREJČÍ

Statutární město Brno

Doručeno: 11.09.2019

MMB/0381778/2019

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmbls7144dcd8

Magistrát města Brně

Odbor investiční

Kounicova 67

602 00 Brno

k rukám

V Brně dne 10.09.2019

K č.j. MMB/0273951/2019

Věc: Využití předkupního práva k pozemku par. č. 1745/17 v k.ú. Starý Lískovec

Vážení,

Jakožto podílovým spoluvlastníci pozemku par. č. 1745/17 v k.ú. Starý Lískovec jsme Vám učinili nabídku využití předkupního práva.

Následně bylo jednomu ze spoluvlastníků,

doručeny návrhy kupních smluv, návrh na vklad do katastru nemovitostí, a dvě vyhotovení znaleckého posudku zpracovaného Ing. Janou Dudkovou. Jeden posudek stanovil cenu zjištěnou dle cenového předpisu ve výši 1.332.700,-Kč, druhý posudek stanovil cenu v místě a čase obvyklou ve výši 1.639.800,-Kč.

V tuto chvíli ponechám stranou, že přestože jsem Magistrátu města Brna předložila plnou moc pro zastupování mně znalecké posudky, ani návrhy kupních smluv předloženy nebyly.

Ze znaleckého posudku na stanovení ceny v místě a čase obvyklé č. 1999-50/2019 plyne, že znalkyně pro stanovení ceny pozemku použila porovnávací metodu, což však nepovažujeme za správné.

Dle našeho názoru cenu našeho pozemku nelze určit porovnávací metodou.

Tento pozemek je poněkud specifický, specifický je i účel, pro který bylo zřízeno předkupní právo k našemu pozemku, a je nutné také přihlédnout k tomu, že výhledově tato lokalita bude velice vytížená, a to s ohledem na plánovanou výstavbu nových obslužných komunikací z ulice Dvořiště, plánované rozšíření vnitřní plochy a přístupových komunikací pro ZŠ na ul. Elišky Přemyslovny,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2019 08:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 6564654564 pro Město Brno

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612014 Starý Lískovec**

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1745/17

1822 orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.**

veřejně prospěšná stavba VPS20/06-I/3

Oprávnění pro

**Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785**

Povinnost k

Parcela: 1745/17

Listina **Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 1/2009 ze dne 19.5.2009, účinnost ze dne 27.06.2009.**

Z-10831/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví 60D-478/2013 -57 Městský soud v Brně ze dne 23.10.2013. Právní moc ke dni 24.10.2013.**

Z-26625/2013-702

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o **Smlouva darovací ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2014 11:53:52. Zápis proveden dne 13.08.2014.**

V-14475/2014-702

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2019 08:35:03

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612014 Starý Lískovec**

List vlastnictví: XXXXXXXXXX

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1745/17	20110	1822

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.12.2019 08:41:07

Ing. Petr Pirochta, [REDACTED]

ZNALECKÝ POSUDEK č. 607-22/2019

2.

ZNALECKÝ ÚKOL :

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI :

pozemku na parcele č.1745/17 v katastrálním území Starý Lískovec, ve městě Brně.

Objednatel posudku:

Účel posudku :

zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Místní šetření :

21.8.2019 za přítomnosti objednatele

Datum, ke kterému je posudek vypracován :

3.9.2019



Posudek vypracoval : Ing. Petr Pirochta, soudní znalec v oboru pozemní stavitelství a oboru ekonomika
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavitelství

Posudek obsahuje¹⁴ stran včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

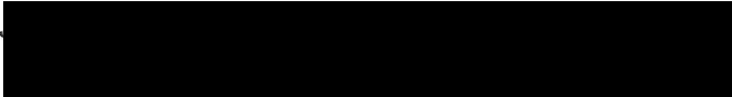
OBSAH :

A) Použité předpisy, normy, ostatní podklady	str. 02
B) Vlastnické a evidenční údaje	str. 02
C) Nález - zjištění	str. 03
D) Posudek- ocenění nemovitostí	str. 04
E) Vyhodnocení , rekapitulace	str. 06
F) Znalecká doložka	str. 06
G) Přílohy	str. 07

A) Použité předpisy, normy, ostatní podklady

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2004 Sb., zákona č. 257/200 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb.
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění
3. Vyhláška MF ČR č. 457/2017 (oceňovací vyhláška s platností od 1.1.2018 doposud)
4. Informace z místního šetření ze dne 21.8.2019 za přítomnosti objednatele a 27.8.20129
5. Informace z internetu a z katastru nemovitostí
6. Publikace Teorie oceňování nemovitostí 2017
7. Publikace Soudní inženýrství (nakladatelství CERM Brno/2016)
8. Fotodokumentace znalce
9. Grafické o písemné podklady o nemovitosti
10. Informace o územním plánu MČ Starý Lískovec B20/06
11. Povodňová mapa ČAP
12. Znalecký posudek č.1999-50/2019 Ing. Jany Dudkové objednaný Magistrátem města Brna na předmětný pozemek

B) Vlastnické a evidenční údaje

- vlastník ke dni ocenění :  1/2
1/2
- lokalizace nemovitosti : okres Brno- město, kat.území (612014) Starý Lískovec

parcela č. 1745/17 (výměra: 1822 m²), dle KN je pozemek klasifikován jako orná půda- je však součástí územního plánu města Brna

list vlastnictví : č. [REDAKCE]

C) NÁLEZ - ZJIŠTĚNÍ:

01.) Nemovitost – pozemek

Nemovitost se nalézá v MČ Brno - Starý Lískovec v mezi ulicemi Elišky Přemyslovny, Souhrady, U Leskavy, Dvořiště.

Vstup na předmětný pozemek je z jižní strany z ulice Dvořiště, z níž vede k okraji pozemku částečně zpevněná cesta. Pozemek je však neprůchodný: zarostlý náletovými rostlinami a nízkými dřevinami. Plocha pozemku nebyla dlouhou dobu využívána ani udržována. (Poznámka : na fotografiích viditelné vysoké stromy- nejsou součástí tohoto pozemku). Další možnost vstupu k pozemku

Pozemek je rovinný průměrné šířky cca 10 m.

Vzdálenost od centra místní části Starý Lískovec je cca 1 km.

Vzdálenost do centra Brna je 7 km a vzdálenost od nejbližší zastávce MHD je 0,8 km -(bus. Příjezd je po částečně zpevněné komunikaci z ulice Souhrady (viz garážový dům ABC parking).

Vzdálenost k vyšší občanské zástavbě ve Starém Lískovci a v Bohunicích velmi příznivá. Inženýrské sítě se nacházejí v blízkosti pozemku, a to z jižní i severní strany.

02.) Ocenění pozemku :

Je provedeno ocenění obvyklé ceny dle Zákona o oceňování majetku a dle oceňovací vyhlášky (v aktuálním znění, s tím, že pozemek je součástí Územního plánu města Brna).

Pozemky v této oblasti se prodávají ve velkém cenovém rozpětí, jsou ale pro ocenění velice rozdílné klasifikace (zemědělský pozemek dle § 6, zemědělský pozemek dle odst. 5 a 6 § 4, rozdílné indexy trhu, polohy a omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3 vyhlášky, atd).

Ocenění klasickým srovnávacím systémem (s použitím většího množství vybraných srovnávacích objektů- dle odborné literatury min. 15), je v mnohých případech velmi obtížné a výsledek je nepřesný.

Cituji z odborné publikace „Teorie oceňování nemovitostí“ /Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc./: „Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a daném čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Pokud informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“

(Obdobně zní i Zákon o cenách č. 526/1999 Sb).

02.1.) Poznámka k tomuto tématu:

Objednatel tohoto posudku mi dal k nahlédnutí posudek vypracovaný pro MM Brna, který je vyhotovený klasickou srovnávací metodou. Ve výčtu srovnávacích objektů se zdá, že je jen jediný, který vyhovuje termínu „dostatečně porovnatelná“ nemovitost, a ta je:

* pod č. 7 (pozemek: orná půda, obdobná výměra, obdobná lokalita, též nestavební plocha, zeleň mimo zastavěné území) – jeho, v roce 2017, realizovaná cena 1 122 Kč/m², což cca

odpovídá ceně o cca 8-10% vyšší v roce 2019.

Kritéria zvyšující a snižující cenu, jak uvádí posudek, bych seřadil zcela jinak-ale to jsem nepotřeboval, jelikož hodnocení, a to podrobnější, je přímo v tabulkách tržních indexů.

V tomto posudku je zvolená jiná tržní metodika, která ctí aktuální místo a čas – na rozdíl od zmiňovaného posudku (srovnávací čas je zpožděn o 2 roky a více, posledních 6 srovn. objektů je z jiného kat. území a ve větších vzdálenostech od parcely 1745/17).

A ještě upozornění : v čase, ve kterém byla většina srovnávacích nemovitostí prodána ještě platilo přednostní ocenění podle cenových map– proto je zvláštní, že o tom není nikde zmínka, když -

z oceň. vyhlášky § 2 (cenová mapa stavebních pozemků), odst. (2)a) je zřejmé že pozemek, který je zařazen do cenové mapy staveb. pozemků, avšak s nevyznačenou, cenou se ocení dle § 3-5 (t.j. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě...

Pro přehled zařazují kopii dané lokality cenové mapy z roku 2017 v příloze.

se*** **dále k tématu : viz poznámka za vypočtenou cenou nemovitosti na str. 5**

03) Údaje o Územním plánu v předmětné lokalitě :

Pozemek podle ÚP B20/06-I (veřejně prospěšné stavby) řeší m.j. **vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny (VPS20/06-1/3)**, tato úprava se týká parcel č. 1745/15, 1745/16, **1745/17**, 1745/18 a tím rozšiřuje současnou klidovou plochu (1745/18). Viz přílphy.

Tato úprava je součástí komplexních řešení v okolí:

- *stavbu nových obslužných komunikací z ulice Dvořiště k návrhovým plochám
- *rozšíření vnitřní plochy a přístupových komunikací pro ZŠ na ul. Elišky Přemyslovny
- *rozšíření krajinné zeleně podél potoka Leskava
- *stavby komunikačního propojení dopravního terminálu a nové železniční zastávky Starý Lískovec
- *další navazující úpravy, včetně např. řešení záplavového režimu potoka

D) POSUDEK- OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Pozemek na parcele č. 1745/17

*výměra : 1 822 m²

*pozemek je oceněn -§ 9, písm. a)

(pozemek je v územní terminologii označen nestavební , avšak jeho stavební konstrukce a úpravy- např. chodníky, veřejné osvětlení, přípojky, dětská a sportovní vybavení, atd. - vyžadují stav. povolení nebo ohlášení staveb)

(*poznámka : pozemek byl od vydání ÚP, až do doby platností cenových map města Brna-, byl evidován v cenové mapě)

.....
Výpočet ceny pozemku po dle § 9 odst.(2), odst.(2),

- ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 I index cenového porovnání * konstanta
 I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,
 I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle příl. č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

- odst. 4) pozemek je zahrnut do územního plánu ,
 -- text za odst.2 : pro I_P jsou použity hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h

Vyjmenovaná oblast **Brno-město / oblast č.7 – příl.2, tab.1.**

ZC = 3 893,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak	kvalitativní pásmo	P _i
1	III. na dílčím trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2.	V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek	0,00
3.	III. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitosti věcí: pro koupi a prodej pozitivní /vzhledem k územnímu plánu/	0,06
4.	II. Vliv právních vztahů na prodejnost : bez vlivu	0,00
5.	II. Ostatní neuvedené: bez vlivu	0,00
6.	IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I _T = 1,00 x (1 + 0,12) =		1,12

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak	kvalitativní pásmo	P _i
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: <i>stavby pro rekreaci (g)</i>	0,60
2.	I. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba (<i>nový územní plán</i>)	0,00
3.	VI. Dopravní dostupnost k hranici pozemku : po nezpevněné komunikaci	0,00
4.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5.	I. Parkovací možnosti : omezené	0,00
6.	IV. Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti : výhodná poloha Pro úpravy dle úz. plánu v součinnosti s parcelami sousedními	0,10
7.	II. Vlivy ostatní neuvedené : bez dalších vlivů	0,00
I _P = 0,60 x (1 + 0,10)		0,66

I = 0,66 x 1,12 x 0,50 = **0,3696** index cenového porovnání
 výpočet ceny : 0,3696 x 3 893 = **1 438,86 Kč/m²**,

** STAVEBNÍ POZEMEK NA PARCELE Č. 1745/17		
Celkem : 1 438,86 x 1822 = 2 707 920,90 (cena za 1 m ² = 1 439 Kč)	1 882	2 621 602,90

Cena zjištěná " pozemek- p.č. 1745/17 " 2 621 602,90 Kč

*** poznámka k tématu č. 02.1.) na str. 3 :

Bližší srovnatelný pozemek je na parcele 1001/ 65 v tomtéž kat. území – na ulici Jemelkova (jde o ornou půdu- obdělávané pole, IS jsou vzdálené od parcely, na pozemek není přístup, je v ochranném pásmu VN - jeho cenu vyčíslil FÚ Brno IV dle stejné metodiky jako tento posudek, na cenu 1494 Kč/m². (odpovídá ceně zde oceněného posudku)

E) Celková rekapitulace

pozemek parc. čísla č.1745/17 (po zaokrouhlení)

celková cena : 2 621 600,00 Kč

slovy: dvěmiliony šestsedacetjednatísíčestsek Kč

jednotková cena v místě a čase obvyklá:

1 439 Kč/m².



F) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.2000, č.j. 3732 pro obor ekonomika- odvětví ceny a odhady, se zvláštní způsobilostí pro odhady nemovitostí; a pro obor stavebnictví- stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 607-2 2/2019 ve znaleckém deníku.

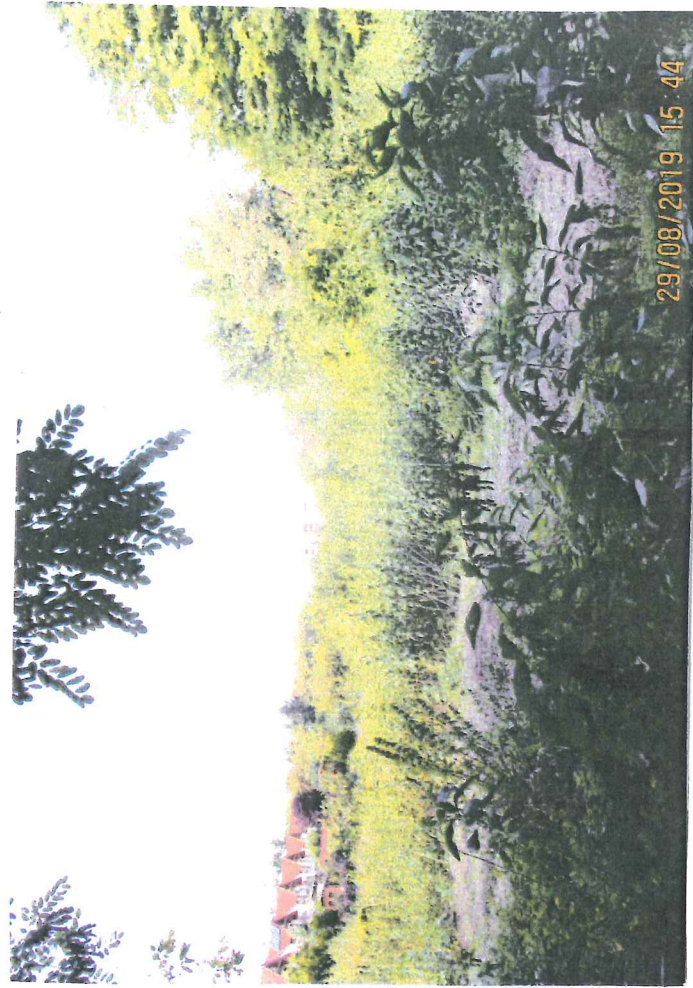
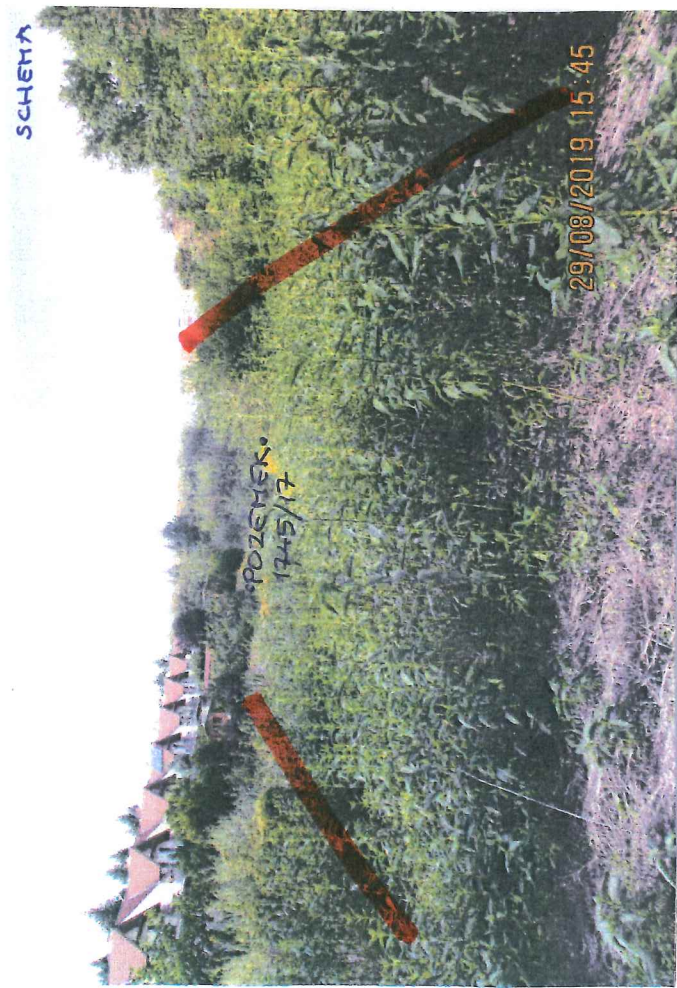
Znalečné a náhradu nákladů uvádím pod číslem 607-22/2019 .

V Brně dne 3.9.2019

Ing. Petr Pirochta, znalec

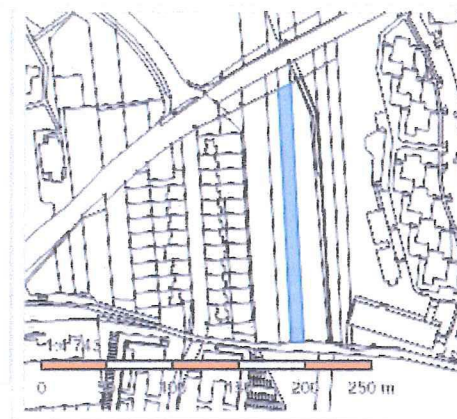






Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1745/17](#)
 Obec: [Brno \[582786\]](#)
 Katastrální území: [Starý Lískovec \[612014\]](#)
 Číslo LV: XXXXXXXXXX
 Výměra [m²]: 1822
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

1/2

1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[20110](#) 1822

Omezení vlastnického práva

Typ

Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.08.2019 11:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



VPS15/06-I	stavba přístupové komunikace lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Bystrc pozemek p. č.: 1098/1, 1099/1, 1100/4, 1100/5, 1101/1, 1101/8, 1104, 1106/1, 1106/3, 1107/1, 1108/1, 3569/4 Veřejně prospěšná stavba VPS15/06-I byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Brně č.j. 67 A 2/2012-185 ze dne 20. 9. 2012, a to ke dni vyhlášení rozsudku, tj. dnem 20. 9. 2012.
B17/06-I	MČ BRNO-ŽEBĚTÍN, k. ú. Žebětín, při ul. Žebětínské - obora Holedná
VPS17/06-I	stavba parkoviště pro oboru Holedná lze vyvlastnit vyvlastnění: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Žebětín pozemek p. č.: 2196/1, 2196/2, 2196/3, 2196/4, 2196/5, 2196/6, 2197/3, 2198/2, 2198/3, 2198/4, 2198/5
B19/06-I	MČ BRNO-KOHOUTOVICE, k. ú. Kohoutovice, ul. Žebětínská
VPS19/06-I	stavba garážového objektu v ulici Svahová lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Kohoutovice pozemek p. č.: 3209/1, 3209/3, 466/1
B20/06-I část A	MČ BRNO-STARÝ LÍSKOVEC, MČ BRNO-BOHUNICE, k. ú. Starý Lískovec, ul. Dvořiště
VPS20/06-I/1, část A	rozšíření plochy pro základní školu při ulici Elišky Přemyslovny lze vyvlastnit: ne předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Starý Lískovec pozemek p. č.: 1745/11, 1745/12, 1745/2, 1745/3, 1746/1, 1746/4, 1746/5, 1749/4, 556/1, 558
VPS20/06-I/2, část A	rozšíření přístupové komunikace k základní škole při ulici Elišky Přemyslovny lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Starý Lískovec pozemek p. č.: 1745/13, 1745/5, 1745/7
VPS20/06-I/3, část A 	vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny lze vyvlastnit: ne předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Starý Lískovec pozemek p. č.: 1745/15, 1745/16, 1745/17, 1745/18
VPS20/06-I/4, část A	stavba nových obslužných komunikací z ulice Dvořiště k návrhovým plochám bydlení a dopravního terminálu lze vyvlastnit: ano

	komunikace.
B14/06-I	MČ BRNO-BYSTRC, k. ú. Bystřec, ul. Píškova, ul. Přístavní Změna funkčních ploch smíšených na plochu komunikace a prostranství místního významu a městskou zeleň souvisí s přestavbou přilehlé prodejny. Část plochy bude využívána jako parkoviště, část zůstane jako městská zeleň.
B15/06-I	MČ BRNO-KNÍNIČKY, k. ú. Kníničky, ul. Rozdrojovická Změna plochy zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci na plochy hromadné rekreace umožní výstavbu rekreačních zařízení včetně přístupové komunikace. Změna B15/06-I byla zrušena <u>rozsudkem Krajského soudu v Brně</u> č.j. 67 A 2/2012-185 ze dne 20. 9. 2012, a to ke dni vyhlášení rozsudku, tj. dnem 20. 9. 2012.
B17/06-I	MČ BRNO-ŽEBĚTÍN, k. ú. Žebětín, při ul. Žebětínské - obora Holedná Změna funkčních ploch zemědělského půdního fondu na plochu dopravní umožní výstavbu odstavného parkoviště pro návštěvníky obory Holedná.
B19/06-I	MČ BRNO-KOHOUTOVICE, k. ú. Kohoutovice, ul. Žebětínská Změna funkčních ploch smíšených umožní vybudování hromadných garáží a zeleně v sídlišti.
B20/06-I část A	MČ BRNO-STARÝ LÍSKOVEC, k. ú. Starý Lískovec, ul. Dvořiště Změny funkčních ploch umožní umístění terminálu IDS a železniční zastávky Starý Lískovec a současně řeší změny v souladu s novým režimem v záplavovém území Leskavy. Podkladem pro změnu byla dopravně-urbanistická studie (DUS) „Umístění železniční zastávky Brno-Starý Lískovec - Bohunice“ (zpracovatel SUDOP Brno). Na základě požadavku MČ Brno-Starý Lískovec se nepořizuje položka č. 1 ze změny. Hranice předložené změny byly zmenšeny na základě požadavku MČ Brno-Bohunice. Část B bude projednávána samostatně v pozdějším souboru.
B22/06-I	STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, celoměstská změna Změna umožní vymezení zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v souladu s cíli územního plánování a ochranou nezastavěného území.
B28/06-I	MČ BRNO-SEVER, k. ú. Lesná, ul. Trtílkova Změna funkčních ploch krajinné zeleně na plochy zeleně rekreační a plochy lesa umožní vybudování rekreační zeleně při ulici Trtílkově a zajistí obsluhu území prodloužením této ulice. Jedná se o opravu dle skutečného stavu.
B30/06-I	MČ BRNO-SEVER, k. ú. Soběšice, lokalita Vinohrádky Změna funkčních ploch ZPF umožní vybudování obslužné komunikace mezi ulicemi Útěchovskou a Zieberlichovou. Součástí změny je také vymezení stávající krajinné zeleně a dostavba proluky ve stabilizované zástavbě - bydlení. Rozsah změny byl upraven na základě stanoviska MŽP ČR.
B35/06-I	MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, ul. Dlouhé vrchy Změna funkčních ploch zemědělského půdního fondu s objekty pro

Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj

Katastrální území: Starý Lískovec

Okres: Brno-město

Parcela: 1745/17

Obec: Brno

Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

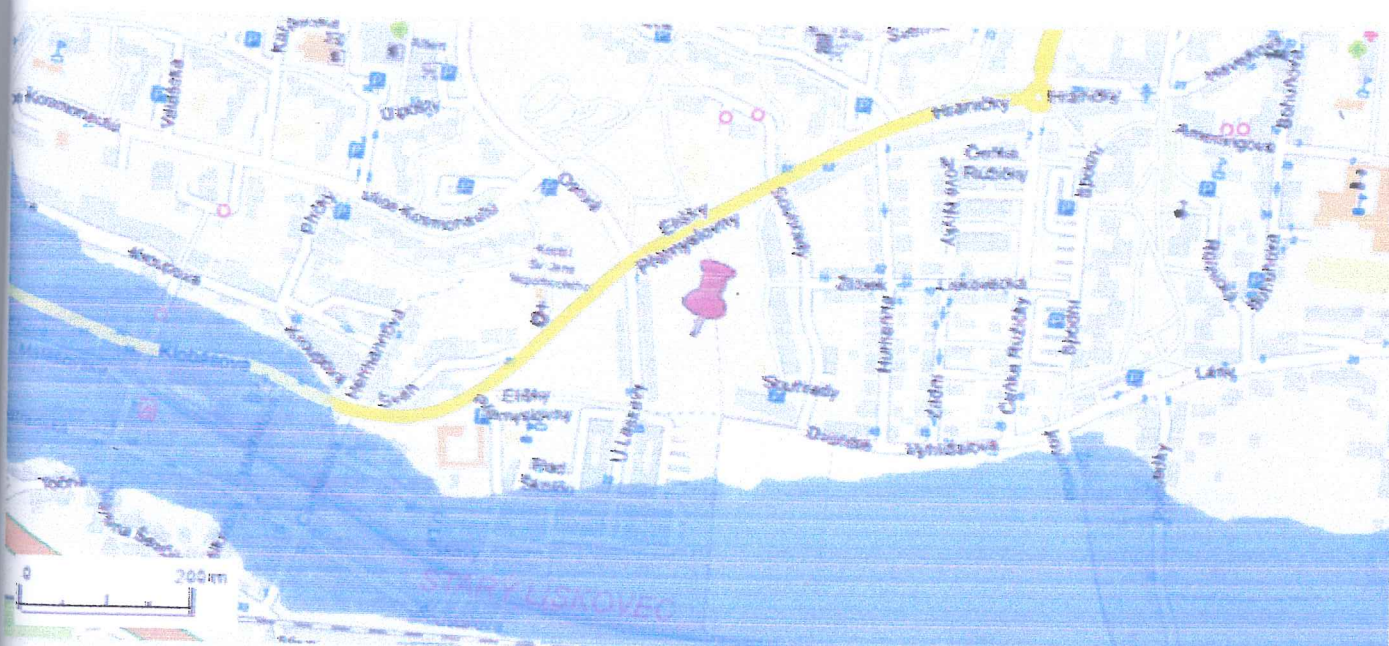
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -601237 Y: -1163735

Souřadnice GPS: N: 49°9'55,69" E: 16°34'13,7"

Kód parcely 1536179702 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře v hodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Disclaimer - úplné znění ke stažení www.intermap.cz.



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1999 – 50 / 2019

o ceně pozemku parcelní číslo 1745/17 včetně součástí v katastrálním území Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno město.



Objednavatel posudku:

Magistrát města Brna
Odbor investiční
Kounicova 67
601 67 Brno

Účel posudku:

Stanovení **ceny v místě a čase obvyklé** jako
podklad pro uzavření kupní smlouvy v rámci
využití předkupního práva
(VPS20/06-I/3 část A)

Posudek vypracovala:

Ing. Jana Dudková
[Redacted Signature]

Datum místního šetření:

2.4.2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

2.4.2019

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění.

V Brně, dne 18.4.2019

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. [REDAKCE] pro k.ú. Starý Lískovec, viz. příloha

1.1.2. Výsledek místního šetření:

- dne 2.4.2019 na základě pověření objednavatele posudku

1.1.3. Použité předpisy, literatura a podklady:

- Zákon č. 151/ 1997 Sb. v aktuálním znění
- Údaje a podklady poskytnuté objednavatelem posudku
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Kopie katastrální mapy
- Územní plán města Brna
- Podklady pro stanovení tržní hodnoty (podklady realitních kanceláří, MMB apod.)
- Teorie oceňování nemovitostí

1.2. Popis

Oceňovaný pozemek parc. č. 1745/17 (dle výpisu z KN orná půda o výměře 1 822 m²) se nachází v katastrálním území Starý Lískovec, obec Brno mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny. Pozemek je situován ve veřejně přístupné ploše zeleně s neudržovanými převážně náletovými trvalými porosty. Dle platného územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek součástí nestavební návrhové plochy městské zeleně mimo zastavěné území, funkční typ plocha parků. Dle vyjádření objednavatele posudku je na posuzovaném pozemku předpokládáno umístění veřejně prospěšné stavby VPS20/06-I/3 část A – „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“, dle výpisu z KN se zřízením předkupním právem dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. pro oprávněného: Statutární město Brno.

Pro účely ocenění pozemek nebyl vytýčen, zaměření je provedeno dle srovnání s katastrální mapou. Omezení využití pozemků vzhledem k případnému umístění inženýrských sítí nebylo doloženo. Případná práva odpovídající věcným břemenům umístění IS jsou vzhledem k účelu užití pozemku v ploše veřejné zeleně hodnocena bez vlivu na výši jeho ceny v místě a čase obvyklé.

Předmět ocenění:

2.2. Pozemek parc. č. 1745/17 včetně součástí (trvalé porosty)

Přílohy: Fotodokumentace
Situační mapy
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

2. Posudek

2.1. Komentář ke stanovení ceny v místě a čase obvyklé

Cena v místě a čase obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby.

Obvyklá cena obecně vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných, příp. upravených nabídkových cen prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

2.2. Pozemek parc. č. 1745/17 včetně součástí

2.2.1. Popis

Dle výpisu z KN: Parc. č. 1745/17, výměra 1 822 m², orná půda

Pozemek je oceněn dle skutečného účelu užití ke dni ocenění a v souladu s platným územním plánem města Brna jako **pozemek situovaný v ploše veřejné zeleně**.

2.2.2. Stanovení porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota posuzovaného pozemku je stanovena s využitím níže uvedených dostupných cen prodeje přiměřeně srovnatelných pozemků situovaných v okolních lokalitách, realizovaných v přiměřeném časovém období a se zohledněním různých možností jejich využití:

	Poloha	Cena (Kč/m ²)	Popis
1.	k.ú. Starý Lískovec ul. Jihlavská	1 500	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha silnice o výměře celkem 166 m ² situované v ploše vozovky silnice II. třídy při ulici Jihlavská. Dle ÚPMB stabilizovaná dopravní plocha. Realizovaný prodej v r. 2017
2.	k.ú. Starý Lískovec ul. Netroufalky	1 200	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 458 m ² situovaný při ulici Netroufalky v ploše veřejného chodníku v prostoru zastávky MHD před FN. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu. Realizovaný prodej v r. 2018
3.	k.ú. Starý Lískovec ul. Netroufalky	1 844	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha zeleň o celkové výměře 1627 m ² situované při ulici Netroufalky v plochách silniční zeleně mezi komunikací a prostorem zastávky MHD před FN. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu. Realizovaný prodej v r. 2018
4.	k.ú. Starý Lískovec ul. Akademická	2 000 až 2 200	Nezastavěné pozemky menších výměr dle výpisu z KN ostatní plocha silnice situované u křižovatky ulic Akademická a Jihlavská, umístěné v ploše zeleně s neudržovanými trvalými porosty, s možností využití vzhledem k výměrám a tvaru pouze ve vazbě na okolní pozemky. Dle ÚPMB s možností zastavění v návrhové dopravní ploše pro služby pro automobilovou dopravu. Realizované prodeje v r. 2016 až 2017
5.	k.ú. Starý Lískovec ul. Osová	602	Pozemek o výměře 45 m ² situovaný v ploše vozovky místní komunikace při křižovatce ulic Osová a Hraničky. Realizovaný prodej v r. 2018
6.	k.ú. Starý Lískovec ul. Martina Ševčíka	600 1 000	Pozemky o výměře 39 m ² a 100 m ² dle výpisu z KN orná půda situované v ploše veřejné zeleně mezi železniční tratí a tělesem D1, přiléhající k místní komunikaci v ulici Martina Ševčíka. Dle ÚPMB dopravní plocha mimo zastavěné území města. Realizovaný prodej v r. 2017
7.	k.ú. Starý Lískovec ul. Dvořiště	1 122	Pozemek o výměře 2 408 m ² dle výpisu z KN orná půda situovaný v ploše veřejné zeleně mezi ulicemi Dvořiště a železniční tratí v blízkosti posuzovaného pozemku. Dle ÚPMB návrhová nestavební plocha městské zeleně mimo zastavěné území, funkční typ rekreační zeleně. Realizovaný prodej v r. 2017

8.	k.ú. Starý Lískovec ul. Dvořiště	891	Pozemek o výměře 3 847 m ² dle výpisu z KN orná půda situovaný v ploše veřejné zeleně mezi ulicí Dvořiště a železniční tratí v blízkosti posuzovaného pozemku. Dle ÚPMB návrhová nestavební plocha městské zeleně mimo zastavěné území, funkční typ rekreační zeleň. Realizovaný prodej v r. 2017
9.	k.ú. Bohunice ul. Dvořiště	807 960	Pozemky o výměře 2 477 a 2 537 m ² dle výpisu z KN orná půda situované v ploše veřejné zeleně mezi ulicí Dvořiště a železniční tratí v blízkosti posuzovaného pozemku. Dle ÚPMB návrhová nestavební plocha městské zeleně mimo zastavěné území, funkční typ rekreační zeleň. Realizovaný prodej v r. 2016
10.	k.ú. Bohunice ul. Jihlavská	893	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha silnice o výměře 63 m ² situovaný v tělese komunikační stavby při ulici Jihlavská, pozemek je umístěn v ploše veřejného chodníku a silniční zeleně, přiléhající k ploše vozovky. Dle ÚPMB návrhová plocha stavební smíšená pro obchod a služby. Realizovaný prodej v r. 2015
11.	k.ú. Bohunice ul. Hraničky	1 530	Pozemek o výměře 29 m ² dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace situovaný v ploše veřejné zeleně v blízkosti kruhového objezdu při ulici Hraničky. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha čistého bydlení. Realizovaný prodej v r. 2018
12.	k.ú. Bohunice ul. Čeňka Růžičky	1 325	Pozemek o výměře 39 m ² dle výpisu z KN zahrada situovaný v ploše veřejné zeleně v blízkosti kruhového objezdu při ulici Čeňka Růžičky. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha čistého bydlení. Realizovaný prodej v r. 2018
13.	k.ú. Bohunice ul. Dlouhá	2 000	Pozemek o výměře 178 m ² nacházející se v ploše silniční zeleně přiléhající ke komunikaci v ulici Dlouhá. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha čistého bydlení. Realizovaný prodej v r. 2017
14.	k.ú. Bohunice ul. Dlouhá	945	Pozemky o celkové výměře 37 m ² situované v ploše vozovky místní komunikace a tělesa tramvajové dráhy při ulici Dlouhá. Realizovaný prodej v r. 2016

Kritéria snižující cenu posuzovaného pozemku:

- Výrazně omezené využití pozemku v ploše veřejné zeleně
- Nízká obchodovatelnost
- Místní poloha na okraji města (vzhledem k části srovnávaných pozemků)
- Vysoký cenový rozptyl srovnávaných pozemků
- Vyšší výměra posuzovaného pozemku

Kritéria zvyšující cenu posuzovaného pozemku:

- Nevyskytují se

Závěr:

Porovnávací hodnota posuzovaného pozemku je odhadována na základě srovnání prodejů výše uvedených pozemků a dle posouzení výše uvedených kritérií **ve výši cca 900,- Kč/m²**.

2.2.3. Odhad ceny v místě a čase obvyklé

Parc. č. 1745/17	
Výměra celkem	1 822,00
Jednotková cena obvyklá (Kč/m ²) stanovená ve výši porovnávací hodnoty:	900,00
Odhad ceny v místě a čase obvyklé: (Kč)	1 639 800,00

Při stanovení návrhu ceny v místě a čase obvyklé se předpokládá, že na posuzovaném pozemku nevážnou žádná zástavní práva ani případná věcná břemena, pozemek je ve stavu bez jakýchkoli omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Cena obvyklá v posudku stanovená je cenou včetně DPH.

3. Rekapitulace

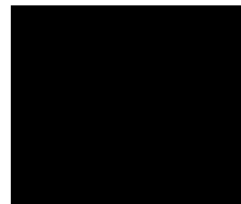
2.2.	Pozemek parc. č. 1745/17 včetně součástí	1 639 800,00 Kč
	Jednotková cena v místě a čase obvyklá	900,00 Kč/m2

Cena celkem ke dni ocenění	1 639 800,- Kč
-----------------------------------	-----------------------

Cena v místě a čase obvyklá posuzovaných nemovitých věcí, zjištěná v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění činí 1 639 800,- Kč
slovy: jedenmilionšestsetřicetdevět tisíc osm set korun českých.

V Brně, dne 18.4.2019

Ing. Jana Dudková



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999, č.j. Spr. 3693/98 pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

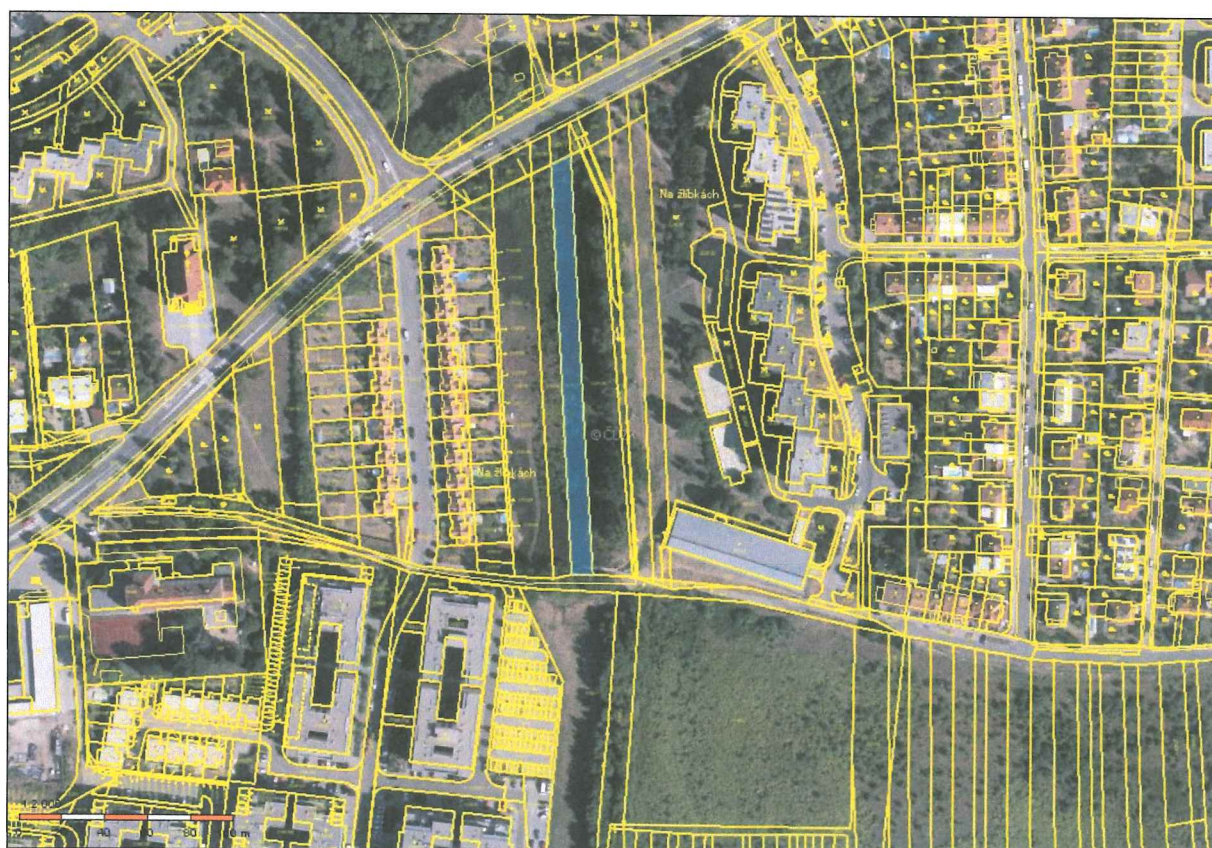
Znalecký posudek je zapsán pod č. 1999 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

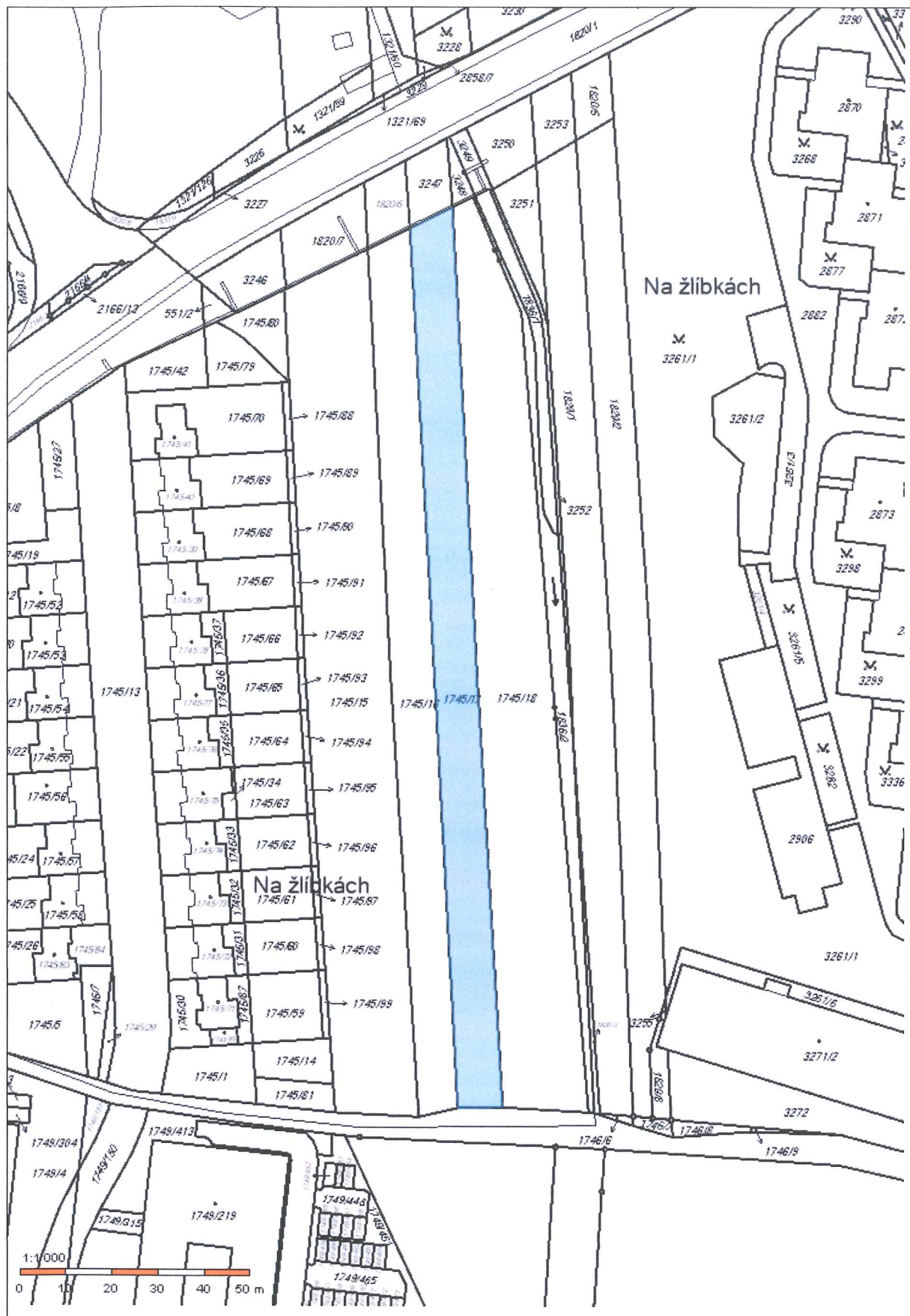
V Brně, dne 18.4.2019

Ing. Jana Dudková









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2019 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22545478 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED]		1/2
		1/2

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
431/21	19	ostatní plocha	ostatní komunikace	
958/1	190	orná půda		zemědělský půdní fond
1001/89	1215	orná půda		zemědělský půdní fond
1663/3	59	ostatní plocha	jiná plocha	
1664/114	1419	orná půda		zemědělský půdní fond
1678/156	14	ostatní plocha	silnice	
1745/17	1822	orná půda		zemědělský půdní fond
1762/9	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1848/66	38	ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě dle geom.plánu z.č.736-238/2001

Oprávnění pro

České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov,
16900 Praha 6, RČ/IČO: 24738875

Povinnost k

Parcela: 1001/89

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2003.

V-13758/2003-702

Listina Smlouva o převzetí jmění společníkem čj.NZ 221/2005 ze dne 17.05.2005.

Z-27725/2005-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností 130913/2007 ze dne 06.04.2006.

Z-24319/2007-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-38787/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2019 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu

Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS20/06-I/3

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Parcela: 1745/17

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 1/2009 ze dne 19.5.2009, účinnost ze dne 27.06.2009.

Z-10831/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS B/10

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 958/1

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 5/2010 ze dne 15.7.2010, účinnost ze dne 31.07.2010.

Z-21533/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o dědictví 60D-478/2013 -57 Městský soud v Brně ze dne 23.10.2013. Právní moc ke dni 24.10.2013.

Z-26625/2013-702

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

mlouva kupní ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2014. Zápis proveden dne 25.03.2014.

V-2545/2014-702

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

mlouva darovací ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 13.08.2014.

V-14475/2014-702

Pro: [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2019 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
958/1	20110	24
	25800	166
1001/89	20110	1215
1664/114	20110	918
	20610	501
1745/17	20110	1822

ud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

otovil:

ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.03.2019 08:25:35

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČ: 449 92 785

dále také jako **kupující**



bankovní účet:



bankovní účet:

dále také jako **prodávající**

Čl. 1

1.1 Proávající prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec, druh orná půda o výměře 1 822 m² zapsaného na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro obec Brno, katastrální území Starý Lískovec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to každý ve výši id. ½ (dále také jako „Pozemek“).

1.2 Na Pozemku vážne předkupní právo ve prospěch kupujícího podle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, pro veřejně prospěšnou stavbu VPS 20/06-I/3 (část A) „vybudování parku mezi ulicemi Dvořiště a Elišky Přemyslovny“, a to na základě Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán nebo regulační plán č. 1/2009 ze dne 19. 5. 2009 s účinností ze dne 27. 6. 2009.

Čl. 2

2.1 Proávající prodávají společně a nerozdílně touto kupní smlouvou kupujícímu Pozemek včetně součástí a příslušenství a kupující tento Pozemek včetně součástí a příslušenství kupuje a přijímá do svého vlastnictví, a to za dohodnutou kupní cenu ve výši 2.004.200 Kč (slovy dva miliony čtyři tisíce dvě sta korun českých).

2.2 Kupní cena pozemku p. č. 1745/17 v k. ú. Starý Lískovec byla stanovena dohodou mezi kupujícím a prodávajícími ve výši 2.004.200 Kč (slovy dva miliony čtyři tisíce dvě sta korun českých).

2.3 Kupující kupuje Pozemek za účelem realizace veřejně prospěšné stavby uvedené v Čl. 1 odst. 1.2 této smlouvy.

Čl. 3

3.1 Kupující uhradí prodávajícím kupní cenu v dohodnuté výši 2.004.200 Kč (slovy dva miliony čtyři tisíce dvě sta korun českých), a to každému z prodávajících ve výši 1.002.100 Kč na bankovní účty uvedené v záhlaví této smlouvy, do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Čl. 4

4.1 Prodávající prohlašují že Pozemek není zatížen věcným břemenem, zástavním právem ani jinou právní povinností s výjimkou předkupního práva dle Čl. 1 odst. 1.2 této smlouvy.

4.2 Prodávající prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí, ani proti nim není podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.

4.3 Prodávající se zavazují, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude Pozemek prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k Pozemku na kupujícího.

4.4 Pokud se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku nepravdivosti tvrzení vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

Čl. 5

5.1 Vlastnické právo k převáděnému Pozemku nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá kupující, a to do 30 pracovních dnů po uzavření této smlouvy. Prodávající se zavazují poskytnout kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí správní poplatky s tímto vkladem spojené.

5.2 Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují si navzájem poskytnout veškerou potřebnou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5.3 Nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle této smlouvy je v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ust. § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

Čl. 6

6.1 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávajících úředně ověřen.

6.2 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena, nabývá platnosti a účinnosti ke dni podpisu té smluvní strany, která smlouvu podepíše později.

6.3 Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dva stejnopisy, kupující obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis s úředně ověřeným podpisem prodávajícího je určen pro účely vkladového řízení do katastru nemovitostí.

6.4 Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

6.5 Tato smlouva dle § 3 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) nepodléhá uveřejnění v registru smluv.

6.6 Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodné přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Doložka: Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání dne

V Brně dne

V Brně dne

Kupující

Prodávající

.....
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna

.....


.....
