Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

177. Návrh nabytí pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“ - návrh zrušení usnesení č. Z8/36 zasedání ZMB, konaného dne 1. března 2022, bod č. 103

Anotace

Stavbou „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“ byl dotčen pozemek p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m2 v k.ú. Trnitá (dále jen „pozemek“), který je veden na [redacted] ve vlastnictví subjektů. V rámci stavby byl na části pozemku o výměře 2 m2 realizován stavební objekt chodníku a na části pozemku o výměře 6 m2 komunikační zeleň. Vlastníci pozemku nesouhlasí s výkupem pouze dotčených částí a požadují výkup celého pozemku p.č. 600/1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek bude dotčen stavbou „Železniční uzel Brno“, v jejímž rámci by muselo s vlastníky znovu řešeno majetkoprávní vypořádání do vlastnictví statutárního města Brna, je ke schválení předkládána kupní smlouva, kterou je pozemek p.č. 600/1 vykoupen v celé výměře již v rámci stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2 - 4“.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. ruší Usnesení č. Z8/36 zasedání ZMB, konaného dne 1 března 2022, bod č. 103, které zní:
ZMB schvaluje nabytí pozemku p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m2 v k.ú. Trnitá, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.267.200,- Kč od subjektů a za podmínek dle kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 89 tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

2. schvaluje nabytí pozemku p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m2 v k.ú. Trnitá, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.382.400,- Kč od subjektů a za podmínek dle kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. ..... tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stanoviska

Komise majetková RMB R8/KM/81 na svém zasedání konaném dne 09.06.2022 materiál projednala pod bodem č. 81/10:
Hlasování: 8- pro, 0- proti, 0-se zdržel /11 členů
Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna č. R8/224 projedná na své schůzi konané dne 15.06.2022**.** Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

14.6.2022 v 13:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4. náměstka primátorky

14.6.2022 v 11:35

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (LV.pdf)	6 - 6
Příloha (Snímek katastrální mapy, ortofotompy, orientační snímek.pdf)	7 - 8
Příloha (SNMEKZMapového portálu města Brna.pdf)	9 - 9
Příloha (Informace o ocenění nemovitosti.pdf)	10 - 10
Příloha (Oprava první strany aktual ZP 2430-72-2022.pdf)	11 - 11
Příloha ([redacted]aktual_ZP 2430-72-2022.pdf)	12 - 28
Příloha k usnesení (KS [redacted] - 2.pdf)	29 - 31

Důvodová zpráva

Statutární město Brno a Ředitelství silnic a dálnic ČR jsou stavebníky a investory veřejně prospěšné stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2 - 4“ (dále jen stavba“).

Stavbou byl dotčen pozemek p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m^2 v k.ú. Trnitá (dále jen „pozemek“), který je veden na [redacted] ve vlastnictví subjektů.

V rámci stavby byl na části pozemku o výměře 2 m^2 realizován stavební objekt chodníku a na části pozemku o výměře 6 m^2 komunikační zeleň.

Vlastníci pozemku nesouhlasí s výkupem pouze dotčených částí a požadují výkup celého pozemku p.č. 600/1 (dále jen „pozemek“). Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek bude dotčen stavbou „Železniční uzel Brno“, v jejímž rámci by muselo být s vlastníky znovu řešeno majetkoprávní vypořádání, je ke schválení předkládána kupní smlouva, kterou je pozemek p.č. 600/1 vykoupen v celé výměře již v rámci stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2- 4“.

Zastupitelstvem města Brna č. Z8/36, konaném dne 1. 3. 2022, bylo schváleno nabytí pozemku za kupní cenu ve výši 1.267.200,- Kč, stanovenou znaleckým posudkem č. 2303-96/2021 ze dne 19. 7. 2021, který vyhotovila Ing. Jana Dudková, Filipova 22, 635 00 Brno. Vlastníci odmítli kupní smlouvu podepsat z důvodu, že požadují aktualizovat kupní cenu na úroveň roku 2022. Z tohoto důvodu je předkládán návrh na zrušení Usnesení č. Z8/36 zasedání ZMB, konaného dne 1. března 2022 a schválení kupní smlouvy s aktuálně stanovenou kupní cenou.

Pozemek byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2430-72/2022 ze dne 9. 5. 2022, který vyhotovila Ing. Jana Dudková, Filipova 22, 635 00 Brno:

cena zjištěná pozemku p.č. 600/1	791.110,- Kč, tj. 1.373,45 Kč/m2
cena obvyklá pozemku p.č. 600/1	1.382.400,- Kč, tj. 2.400,- Kč/m2

Při stanovení výše kupní ceny bylo postupováno v souladu s Metodikou pro postup při odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemkům nebo stavbám za účelem realizace veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, jejichž stavebníkem nebo investorem je statutární město Brno, kterou Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z6/025 konaném dne 18. června 2013.

Pravidlo pro určení výše kupní ceny stanoví článek IV. odst. 1. Metodiky:

1) *Základem pro určení výše kupní ceny je obvyklá cena pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, stanovená znaleckým posudkem vyhotoveným dle platných právních předpisů. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby je nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, použije se pro určení výše kupní ceny hodnota ceny zjištěné.*

Veškeré náklady spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí ponese statutární město Brno.

Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle 2212 „Silnice“, ORG 4276 „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 2.171.000 tis. Kč.

Stanoviska dotčených orgánů:

Výňatek ze stanoviska Majetkového odboru MMB:

MO MMB ze dne 24. 6. 2021, č.j. MMB/15525/2021 – „Majetkový odbor MMB nemá námitky k nabytí pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnickém [redacted] pro k.ú. Trnitá.

Po převodu nemovitosti do vlastnictví statutárního města Brna bude její správu vykonávat dle č. 22 Statutu města Brna městská část Brno-jih.

Výňatek bodu ze zápisu z hlasování zasedání 81. Komise majetkové RMB dne 09.06.2022

81/10 Návrh nabytí pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“ - návrh zrušení usnesení č. Z8/36 zasedání ZMB, konaného dne 1. března 2022, bod č. 103

Komise majetková RMB
doporučuje Zastupitelstvu města Brna
zrušit
Usnesení č. Z8/36 zasedání ZMB, konaného dne 1 března 2022, bod č. 103, které zní:
ZMB schvaluje nabytí pozemku p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m2 v k.ú. Trnitá, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.267.200,- Kč od subjektů a za podmínek dle kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 89 tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna
schválit
nabytí pozemku p.č. 600/1, zahrada o výměře 576 m2 v k.ú. Trnitá, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.382.400,- Kč od subjektů a za podmínek dle kupní smlouvy..

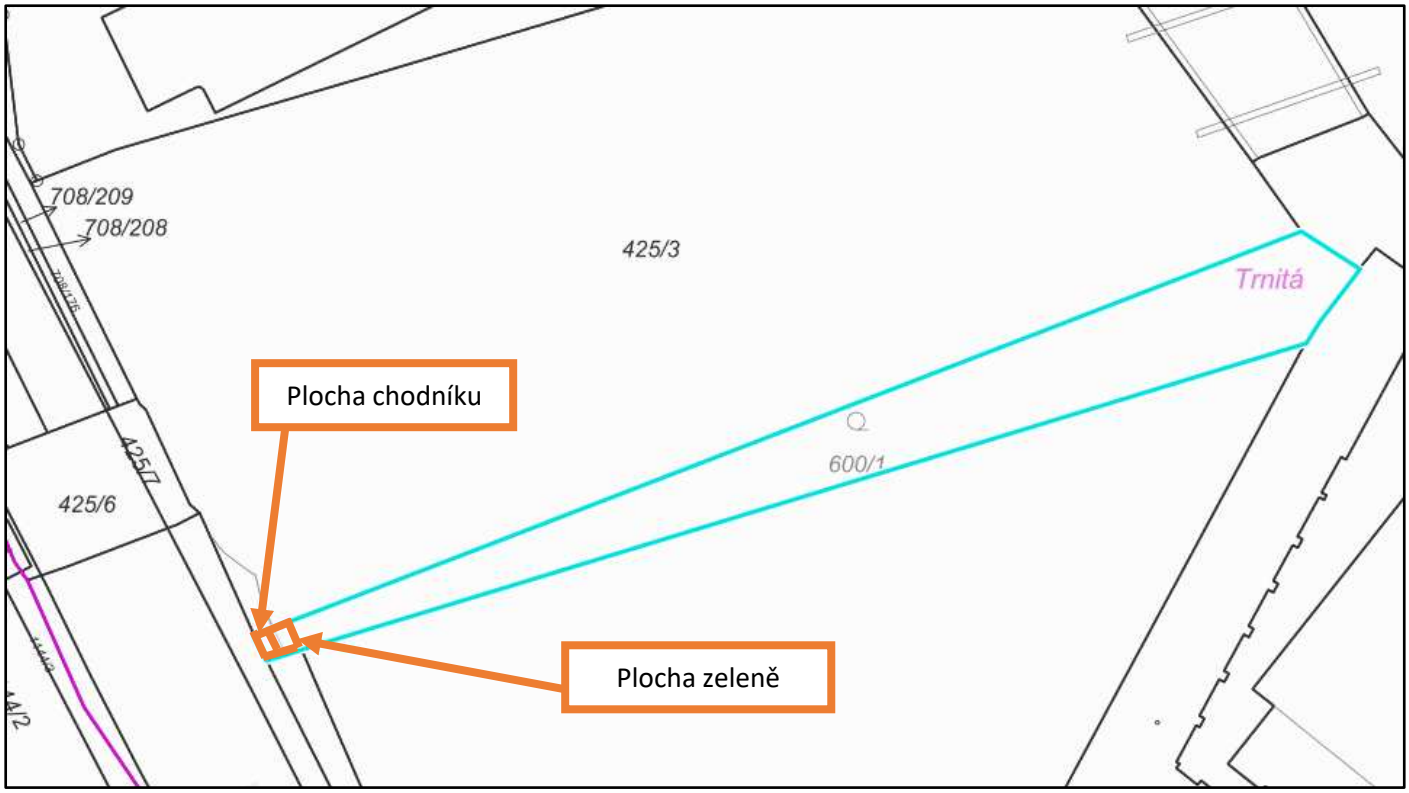
Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

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

Rada města Brna č. R8/224 projedná na své schůzi konané dne 15.06.2022. Stanovisko bude sděleno.

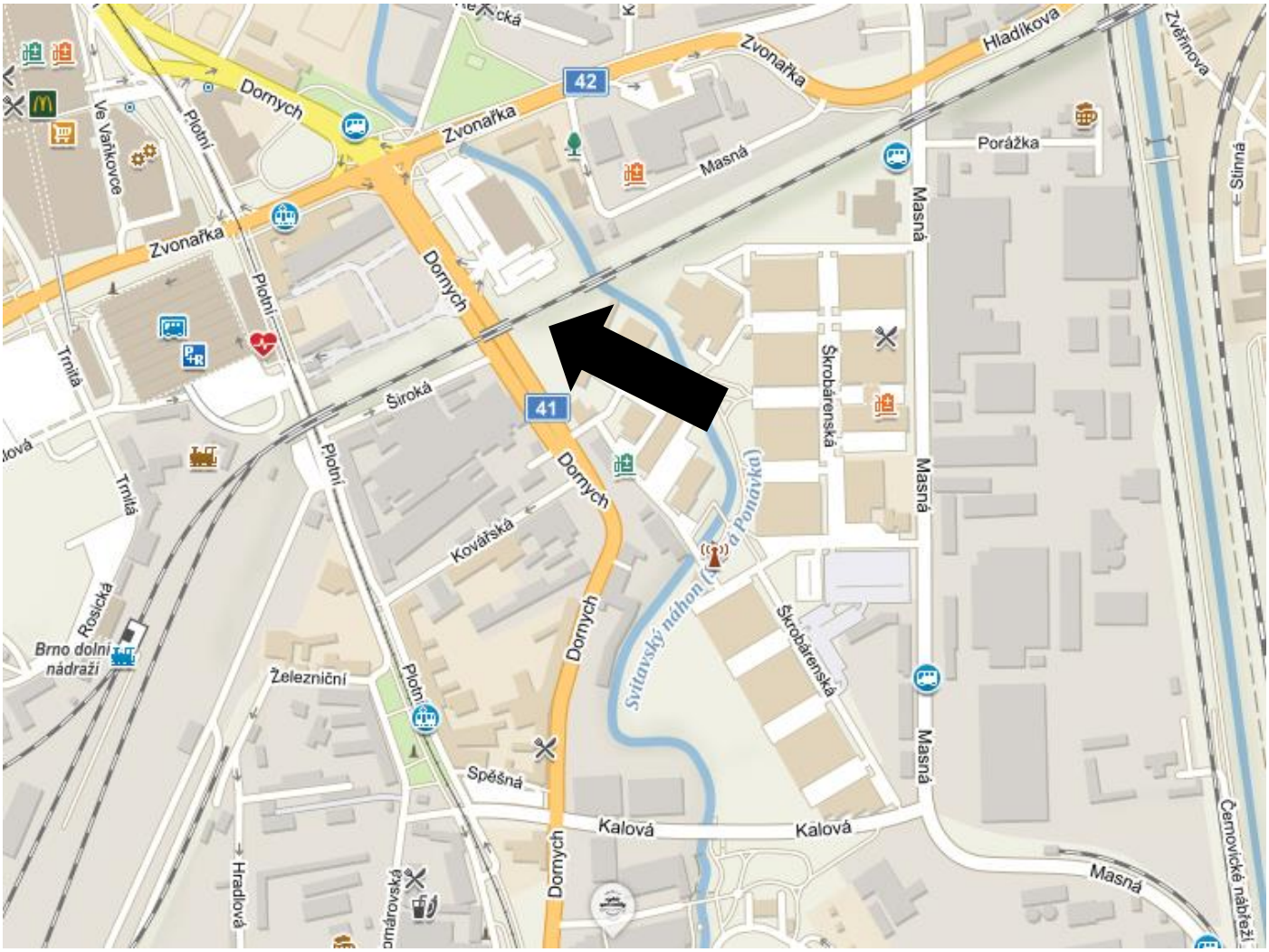
Snímek katastrální mapy

Pozemek p.č. 600/1, k.ú. Trnitá

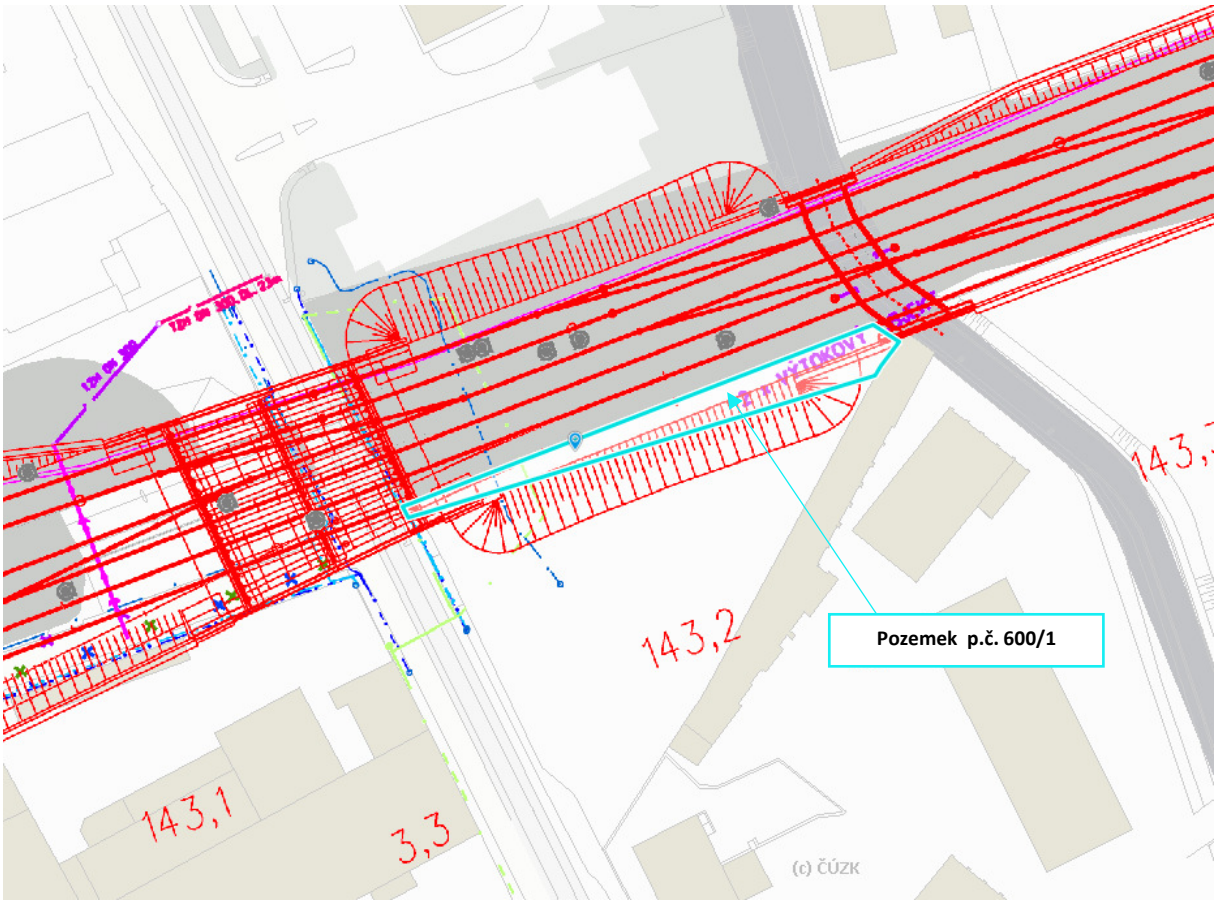


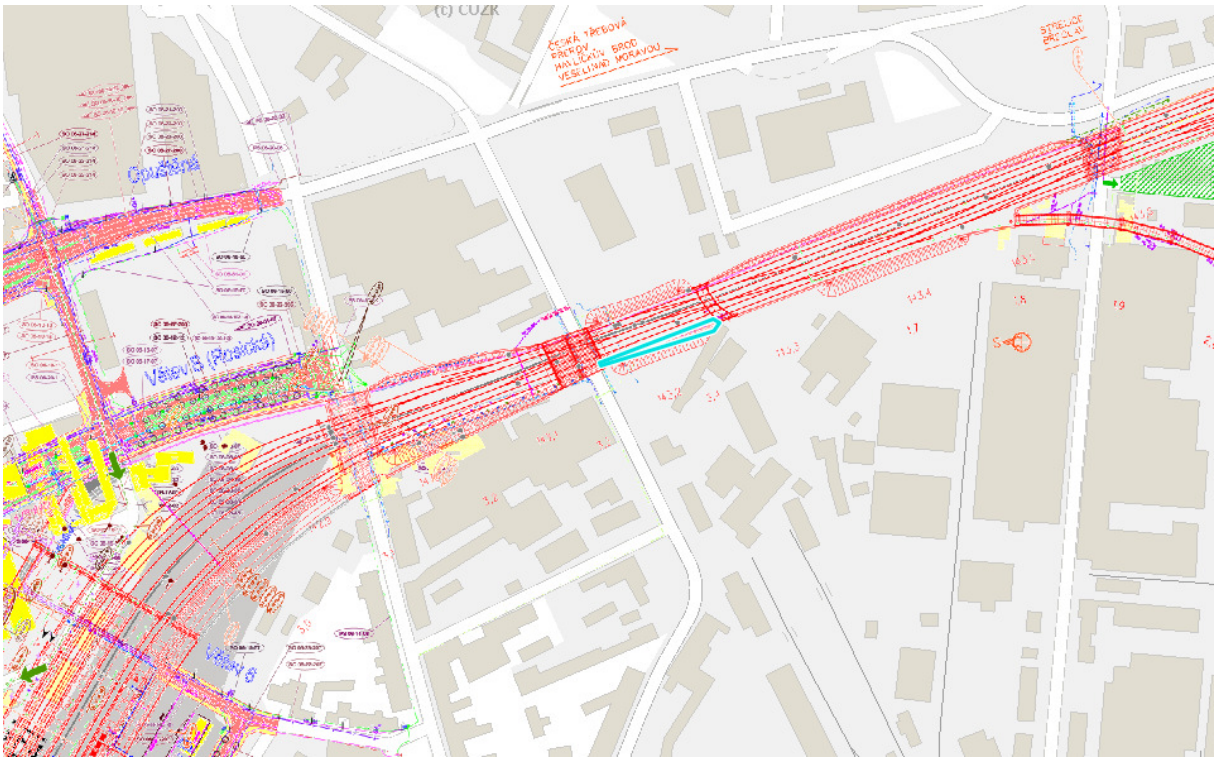
Ortofotomapa

Orientační snímek



Mapový portál města Brna – Železniční uzel Brno, p.č. 600/1, k.ú. Trnitá





<u>Informace o ocenění pozemku p.č. 600/1 v k.ú. Trnitá</u>

Znalecký posudek č. 2430-72/2022 ze dne 9. 5. 2022, vyhotovený Ing. Janou Dudkovou, Filipova 22, 635 00 Brno:

cena zjištěná pozemku p.č. 600/1	791.110,- Kč, tj. 1.373,45 Kč/m2
cena obvyklá pozemku p.č. 600/1	1.382.400,- Kč, tj. 2.400,- Kč/m2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2430 – 72 / 2022

o ceně pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město.

(aktualizace ZP č. 2303 – 96 / 2021)

Zadavatel posudku:	**Statutární město Brno** **Magistrát města Brna** Odbor investiční Kounicova 67a 601 67 Brno
Účel posudku:	Stanovení **ceny obvyklé a ceny zjištěné** jako podklad pro převod nemovitých věcí Ocenění dle objednávky č. 9562200034
Posudek vypracovala:	Ing. Jana Dudková Filipova 22 635 00 Brno
Datum místního šetření: Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	25.4.2022 25.4.2022
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

V Brně, dne 9.5.202~~1~~2

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve třech vyhotoveních, (vyhotovení č. 3/3), je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

[redacted]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2430 – 72 / 2022

o ceně pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město.

(aktualizace ZP č. 2303 – 96 / 2021)

Zadavatel posudku:	**Statutární město Brno** **Magistrát města Brna** Odbor investiční Kounicova 67a 601 67 Brno
Účel posudku:	Stanovení **ceny obvyklé a ceny zjištěné** jako podklad pro převod nemovitých věcí Ocenění dle objednávky č. 9562200034
Posudek vypracovala:	Ing. Jana Dudková Filipova 22 635 00 Brno
Datum místního šetření: Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	25.4.2022 25.4.2022
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

V Brně, dne 9.5.2021

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se zadavateli ve třech vyhotoveních, (vyhotovení č. 2/3), je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Zadání

Zpracování znaleckého posudku ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 a 4 a § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění **o ceně obvyklé a zjištěné nemovitých věcí**:

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město

podle stavu ke dni místního šetření, tj. **k datu 25.4.2022**.

[redacted]

1.2. Účel ocenění

Znalecký posudek je zpracován pro potřebu zadavatele jako podklad pro převod nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nepožaduje ocenit konstrukci komunikační stavby a venkovní úpravy jiného vlastníka, umístěné na části posuzovaného pozemku.

2. Podklady pro vypracování posudku

2.1. Výsledky místního šetření

Dne 25.4.2022 na základě pověření zadavatele posudku

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z Katastru nemovitostí - [redacted]
- Kopie katastrální mapy
- Informace poskytnuté zadavatelem posudku prostřednictvím společnosti Brněnské komunikace a.s.
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem během místního šetření
- Územní plán města Brna
- Podklady pro určení ceny obvyklé (databáze znalce, podklady a údaje katastru nemovitostí)
- Vlastní znalecký posudek č. 2303 – 96 / 2021 ze dne 31.7.2021, ocenění k datu 19.7.2021

2.3. Použité předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.
- Teorie a praxe oceňování nemovitostí – Bradáč A. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016
- Úřední oceňování majetku 2022 – Bradáč A., Polák P., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2022

3. Nález

3.1. Popis

Dle výpisu z KN:

Parc. č. 600/1, výměra 576 m2, zahrada

Oceňovaný pozemek parc. č. 600/1 se nachází v katastrálním území Trnitá, obec Brno v převažující výměře v ploše drážního tělesa a přilehlé komunikační zeleně s trvalými porosty, okrajově pak v ploše veřejného chodníku přiléhajícího k ploše vozovky – silnice I. třídy při ulici Dornych v blízkosti křižovatky s ulicí Široká. Na části pozemku je umístěno oplocení jiného vlastníka. Dle platného územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek součástí plochy komunikací a prostranství místního významu, dle připravovaného územního plánu města Brna (bez jeho platnosti ke dni ocenění) je posuzovaný pozemek v převažující výměře umístěn ve stabilizované ploše a okrajově určené pro přestavbu, vše pro dopravní infrastrukturu. Dle údajů zadavatele posudku je předmětný pozemek částečně dotčen stavbou „Tramvaj Plotní – soubor staveb", k pozemku je dále vydáno územní rozhodnutí č. 239 „Přestavba železničního uzlu Brno". Pozemek je okrajově situován v zóně s nízkým rizikem povodně – území tzv. 100-leté vody.

Pro účely ocenění pozemek nebyl vytýčen, zaměření je provedeno dle srovnání s katastrální mapou. Předmětem ocenění dle zadání zadavatele není na části pozemku umístěná konstrukce komunikační stavby – veřejného chodníku a oplocení jiného vlastníka. Případné umístění inženýrských sítí v ploše posuzovaného pozemku pro účely ocenění nebylo doloženo. Omezení využití pozemku vzhledem k případnému umístění inženýrských sítí je hodnoceno vzhledem k účelu jeho využití bez vlivu na výši jeho ceny obvyklé.

3.2. Komentář ke stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Cena zjištěná pozemku je v posudku stanovena dle § 3 a § 4 odst. 3 vyhl. č. 424/2021 Sb. dle skutečného účelu užití ke dni ocenění jako pozemek situovaný v převažující výměře v ploše tělesa dráhy, včetně související zeleně.

Cena zjištěná trvalých porostů je v posudku stanovena dle § 47 vyhl. č. 424/2021 Sb. Vzhledem k nepřesné lokalizaci posuzovaného pozemku s absencí jeho skutečného zaměření nebylo při místním šetření možné provést přesnou identifikaci posuzovaných trvalých porostů situovaných na předmětném pozemku. Trvalé porosty jsou vzhledem k výše uvedenému oceněny pomocnou metodikou zjednodušeným způsobem.

Cena 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 vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití apod. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů katastru nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Posuzovaný pozemek je oceněn dle skutečného účelu užití ke dni ocenění a dle převažující výměry jako pozemek situovaný v ploše drážního tělesa, kde plní svou stabilizovanou funkci v zastavěném území města. Vzhledem k charakteru využití pozemku v komunikační ploše nelze pro účely tohoto ocenění zajistit dostatečný vzorek pozemků, které by byly obchodovány bez omezení na základě nabídky a poptávky na volném realitním trhu, nabyvatelem srovnatelných pozemků je v naprosté většině uskutečněných obchodů Statutární město Brno, příp. Česká republika prostřednictvím institucí státní správy. Vzhledem k výše uvedenému je cena posuzovaného pozemku v souladu s ust. § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění určena ve výši tržní hodnoty.

Tržní hodnota se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být nemovité věci směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí je v posudku určena na základě veškerých atributů ocenění uvedených v § 1a vyhlášky č. 424/2021 Sb. porovnávacím způsobem ocenění se zohledněním možností nejlepšího a nejvyššího využití posuzovaného pozemku v souladu s územním plánem města Brna.

3.3. Obsah znaleckého posudku

4.1. Určení ceny zjištěné pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí
- 4.1.1. Pozemek parc. č. 600/1
- 4.1.2. Trvalé porosty
- 4.1.3. Rekapitulace

4.2. Určení tržní hodnoty pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí
- 4.2.1. Stanovení jednotkové tržní hodnoty porovnávací metodou
- 4.2.2. Určení tržní hodnoty

Přílohy znaleckého posudku:
Fotodokumentace
Situační mapy
Územní plán města Brna
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

4. Posudek

4.1. Určení ceny zjištěné pozemku parc. č. 600/1

4.1.1. Pozemek parc. č. 600/1

ZC	**Základní cena (Kč/m2)**	§ 3, příl. č. 2 tab. 1	**6 958,00**
ZCU	**Základní cena upravená**	§ 4 odst. 3, příl. č. 3 tab. 5	
P1	Kategorie a charakter komunikace	I. V převažující výměře součást drážního tělesa, okrajově těleso silnice I. třídy včetně související zeleně	-0,30
P2	Charakter zastavěnosti území	II. Mimo sídelní část, zastavěné území	-0,05
P3	Povrchy	II. V převažující výměře nezpevněný povrch	-0,03
P4	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
P5	Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
ZCU	**Základní cena upravená (Kč/m2)**	ZCU = ZC * I, I = P5 * (1 + ∑ Pi), i = 1 až 4	**1 294,19**

Parc. č. 600/1	
Výměra (m2)	576,00
Základní cena upravená – ZCU (Kč/m2)	1 294,19
Cena zjištěná celkem (Kč)	**745 453,44**

4.1.2. Trvalé porosty

Odhad pokryvné plochy	m2		415,00
ZCU pozemku	Kč/m2		1 294,19
CN pokryvné plochy	Kč		537 088,85
Cena trvalých porostů	§ 47 odst. 4		0,085
Cena trvalých porostů celkem	Kč		**45 652,55**

4.1.3. Rekapitulace

4.1.1.	Cena zjištěná pozemku	745 453,44 Kč
4.1.2.	Trvalé porosty	45 652,55 Kč

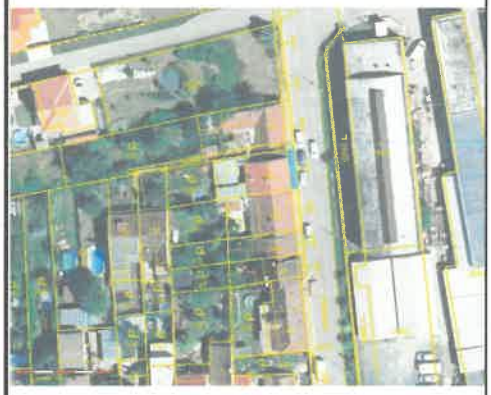
Cena zjištěná celkem ke dni ocenění	**791 105,99 Kč**
Cena zjištěná celkem ke dni ocenění (zaokrouhleno)	**791 110,00 Kč**

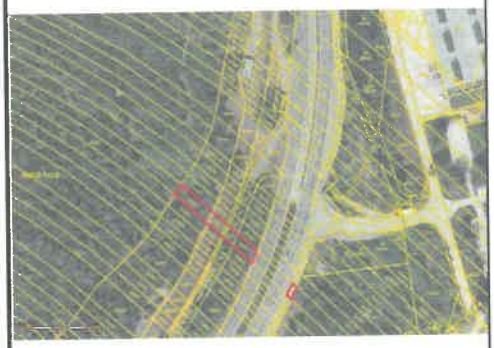
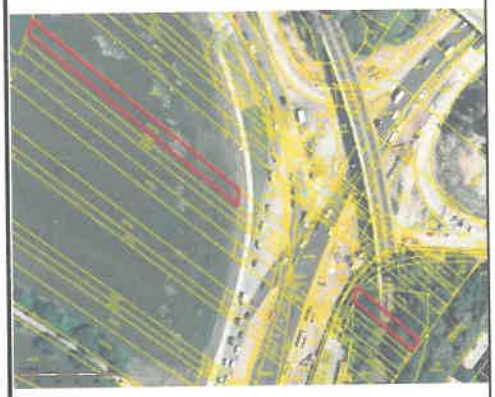
4.2. Určení tržní hodnoty pozemku parc. č. 600/1 včetně součástí

4.2.1. Stanovení jednotkové tržní hodnoty porovnávací metodou

Tržní hodnota posuzovaného pozemku je stanovena s využitím veškerých atributů ocenění pro určení ceny obvyklé v souladu s ust. § 1a dle § 1b vyhlášky č. 424/2021 Sb. na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů pozemků situovaných v plochách drážních těles včetně související zeleně, příp. podobných ploch v tělesech komunikačních staveb, realizovaných v přiměřeném časovém období v přijatelně srovnatelných lokalitách:

	Poloha	Realizovaná cena (Kč/m2)	Popis a porovnání
1.	**k.ú. Slatina** **ul. Ericha Roučky** 	**2 699 Kč/m2**	Pozemek dle výpisu z KN ostatní plocha zeleň o výměře celkem 490 m2 situovaný v ploše komunikační zeleně umístěné mezi plochou vozovky místní komunikace v blízkosti křižovatky ulic Ericha Roučky a Tuřanka a drážním tělesem v zastavěném území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ železniční doprava. **Realizovaný prodej v 9/2020** V-17372/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,20 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 3 887,- Kč/m2**
2.	**k.ú. Přízřenice** **ul. Vídeňská** 	**1 900 Kč/m2**	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře 1274 m2, situovaný v ploše veřejného chodníku umístěného podél železniční tratě v blízkosti ulice Vídeňská v její vzdálenější části od centra města. Dle ÚPMB stabilizovaná plocha pracovních aktivit, funkční typ průmysl. **Realizovaný prodej v 9/2021** V-22471/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,20 Velikost: 1,05 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 2 633,- Kč/m2**
3.	**k.ú. Horní Heršpice** **ul. Kšírova**	**1 200 Kč/m2**	Pozemek o výměře 86 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace situovaný v ploše tělesa místní komunikace při ulici

			Košuličova, pozemek je umístěn v ploše veřejného chodníku, přiléhajícího k ploše vozovky. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu. **Realizovaný prodej v 10/2021** V-26572/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,10 Velikost: 0,90 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 1,10 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 1 437,- Kč/m2**
4.	**k.ú. Horní Heršpice** **ul. Košuličova** 	**1 400 Kč/m2**	Pozemek o výměře 20 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace situovaný v ploše tělesa místní komunikace při ulici Košuličova, pozemek je umístěn v ploše veřejného chodníku, přiléhajícího k ploše vozovky. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu. **Realizovaný prodej spoluvlastnického podílu v 11/2021** V-26572/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,10 Poloha: 1,10 Velikost: 0,90 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 1,10 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 1 677,- Kč/m2**
5.	**k.ú. Černovice** **ul. Černovická** 	**984 Kč/m2**	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha o výměře celkem 811 m2 situované v tělese komunikační stavby při ulici Černovická, pozemky jsou umístěny v ploše vozovky – silnice II. třídy a v ploše silniční zeleně umístěné mezi jízdními pruhy. Dle ÚPMB plocha pro dopravu – těleso komunikace v zastavěném území. **Realizovaný prodej v 5/2021** V-12669/2021 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,15 Poloha: 1,10 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě města včetně MHD: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 1 245,- Kč/m2**

6.	**k.ú. Židenice** **ul. Jedovnická** 	**1 530 Kč/m2**	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace jiná plocha o výměře celkem 480 m2 situované v tělese komunikační stavby při ulici Jedovnická a v přilehlé ploše tělesa tramvajové dráhy, pozemky jsou umístěny v ploše veřejného chodníku přiléhajícího k ploše vozovky – silnice II. třídy, v ploše kolejiště a v okolních plochách silniční a komunikační zeleně. Dle ÚPMB plocha pro dopravu – těleso komunikace na okraji zastavěného území. **Realizovaný prodej v 11/2020** V-23025/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,20 Poloha: 1,20 Velikost: 1,00 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 2 203,- Kč/m2**
7.	**k.ú. Žabovřesky** **ul. Žabovřeská** 	**800 Kč/m2**	Pozemky o výměře celkem 1282 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha ostatní komunikace a orná půda, výměrou 261 m2 situované v ploše kolejiště tramvajové dráhy a přilehlé komunikační zeleně umístěné při křižovatce ulic Žabovřeská a Kníničská, dle ÚPMB v návrhové dopravní ploše s umístěním trasy kolejového vedení systému MHD, část o výměře 1 021 m2 se nachází v ploše orné půdy, dle ÚPMB plocha pouze okrajově dotčená výstavbou VMO – silnice I. třídy, v převažující výměře návrhová plocha veřejné zeleně. **Realizovaný prodej v 7/2020** V-11980/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,10 Velikost: 1,05 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 2,00 (v převažující výměře veřejná zeleň) Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 2 310,- Kč/m2**
8.	**k.ú. Komín** **ul. Kníničská**	**2 238 Kč/m2**	Pozemky o výměře celkem 226 m2 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha a zeleň, situované v ploše kolejiště tramvajové dráhy a přilehlé komunikační zeleně, umístěné mezi ulicemi Kníničská a Branka. Dle ÚPMB stabilizovaná dopravní plocha. **Realizovaný prodej v 7/2020** V-12115/2020

			Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,20 Velikost: 0,95 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,10 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 3 508,- Kč/m2**
9.	**k.ú. Dolní Heršpice** **D1** 	**1 440 Kč/m2**	Pozemek dle výpisu z KN orná půda o výměře celkem 3 014 m2 situovaný v ploše silniční zeleně umístěné v tělese D1 v blízkosti ulice Kšírova na okraji zastavěného území města v průmyslové zóně. Dle ÚPMB návrhová plocha pro dopravu, funkční typ těleso dopravních staveb mimo zastavěné území. **Realizovaný prodej v 9/2020** V-15252/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,30 Velikost: 1,10 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 2 574,- Kč/m2**
10.	**k.ú. Bohunice** **ul. Jihlavská** 	**1 800 Kč/m2**	Pozemky dle výpisu z KN ostatní plocha silnice o výměře celkem 126 m2 situované v tělese komunikační stavby – silnice II. třídy při ulici Jihlavská v těsné blízkosti křižovatky s ulici Kamenice, pozemky jsou umístěny v ploše vozovky silnice II. třídy. Dle ÚPMB plocha pro dopravu – návrhová plocha tělesa komunikace. **Realizovaný prodej v 9/2020** V-18659/2020 Úprava ceny vzhledem k časovému rozlišení data prodeje: 1,25 Poloha: 1,10 Velikost: 0,95 Význam tělesa komunikace v rámci dopravní sítě: 1,00 Další vlivy: 1,00 **Cena pro srovnání: 2 351,- Kč/m2**

Vyhodnocení:

Posuzovaný pozemek je hodnocen jako pozemek situovaný v komunikační ploše – v převažující výměře drážní těleso, okrajově pak plocha tělesa silnice I. třídy a zeleň, umístěný v lokalitě navazující na širší střed města. Výše uvedené srovnávané pozemky, příp. soubory pozemků se nacházejí v tělesech přiměřeně porovnatelných komunikačních staveb převážně v mírně horších a horších lokalitách. Srovnatelná je i velikost u většiny porovnávaných pozemků. Jednotková cena posuzovaného pozemku stanovená ve výši tržní hodnoty je odhadována na základě srovnání a vyhodnocení výše uvedených pozemků, s přihlédnutím k vysokému cenovému rozptylu realizovaných cen (průměrná porovnávací hodnota činí 2 382,- Kč/m2, minimum 1 245,- Kč/m2, maximum 3 887,- Kč/m2) a se zohledněním stabilního růstu cen pozemků v čase **ve výši cca 2 400,- Kč/m2.**

4.2.2. Určení tržní hodnoty

Parc. č. 600/1	
Výměra celkem (m2):	576,00
Jednotková cena stanovená porovnávací metodou ve výši tržní hodnoty (Kč/m2):	2 400,00
Cena obvyklá celkem ke dni ocenění: (Kč)	**1 382 400,00**

5. Odůvodnění

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí byla v posudku určena s využitím § 3, § 4 odst. 3 a pomocnou metodikou dle § 47 vyhl. č. 424/2021 Sb. Pro stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných cen obdobných nemovitostí v přiměřeném časovém období, které pocházejí z databáze znalce a zjištěné z evidence katastru nemovitostí. Při stanovení tržní hodnoty se předpokládá, že na posuzovaném pozemku neváznou žádná na LV č. 28 neuvedená věcná práva, pozemek je ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, výjma skutečností v posudku uvedených. Cena v posudku stanovená je cenou včetně DPH.

6. Závěr

Cena zjištěná posuzovaných nemovitých věcí:

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město ke dni ocenění činí:

791 110,- Kč
slovy: sedmsetdevadesátjednatisícstodeset korun českých

Tržní hodnota posuzovaných nemovitých věcí:

pozemku parcelní číslo 600/1 včetně součástí v katastrálním území Trnitá, obec Brno, okres Brno město ke dni ocenění činí:

1 382 400,- Kč
slovy: jedenmiliontřistaosmdesátdvatisícčtyřista korun českých

Ceny byly určeny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.
Vyúčtování je provedeno v souladu s ust. § 31 zák. č. 254/2019 Sb. a vyhl. č. 504/2020 Sb. do výše maximálně sjednané smluvní odměny.

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. 2430 znaleckého deníku.

V Brně, dne 9.5.2022

[redacted]

Ing. Jana Dudková

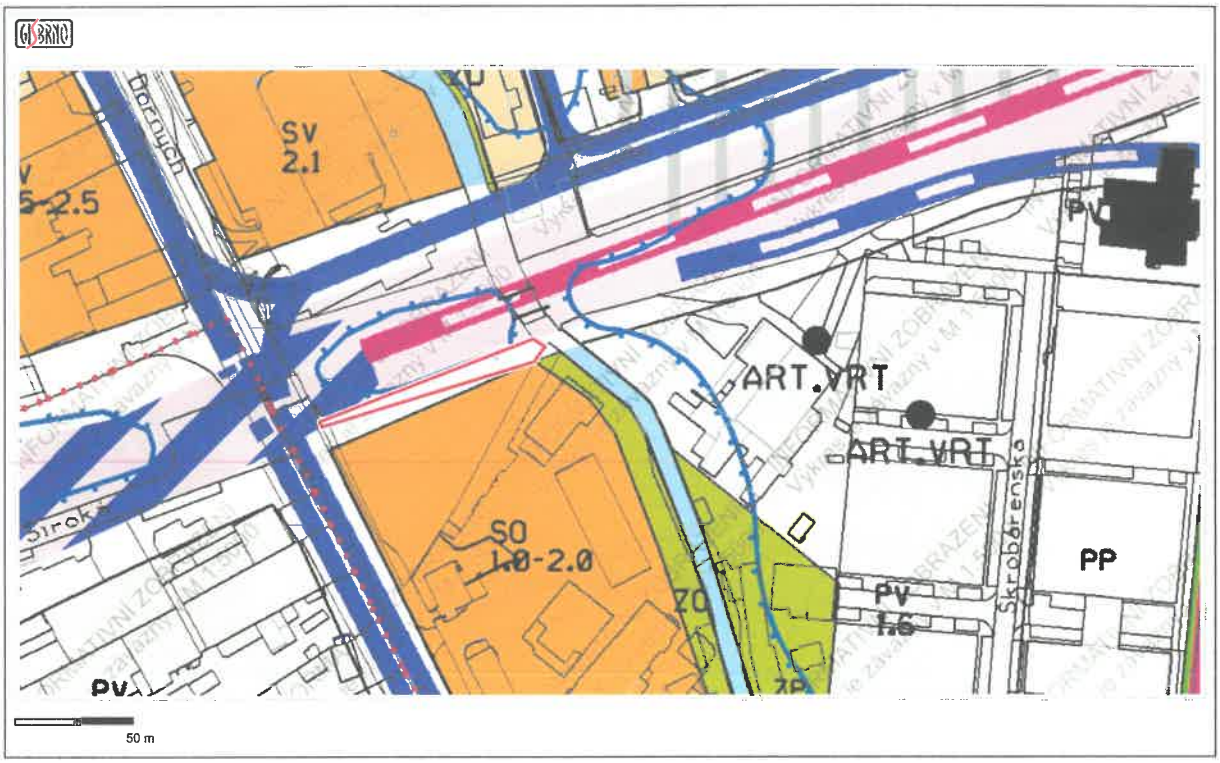
[redacted]

Přílohy:

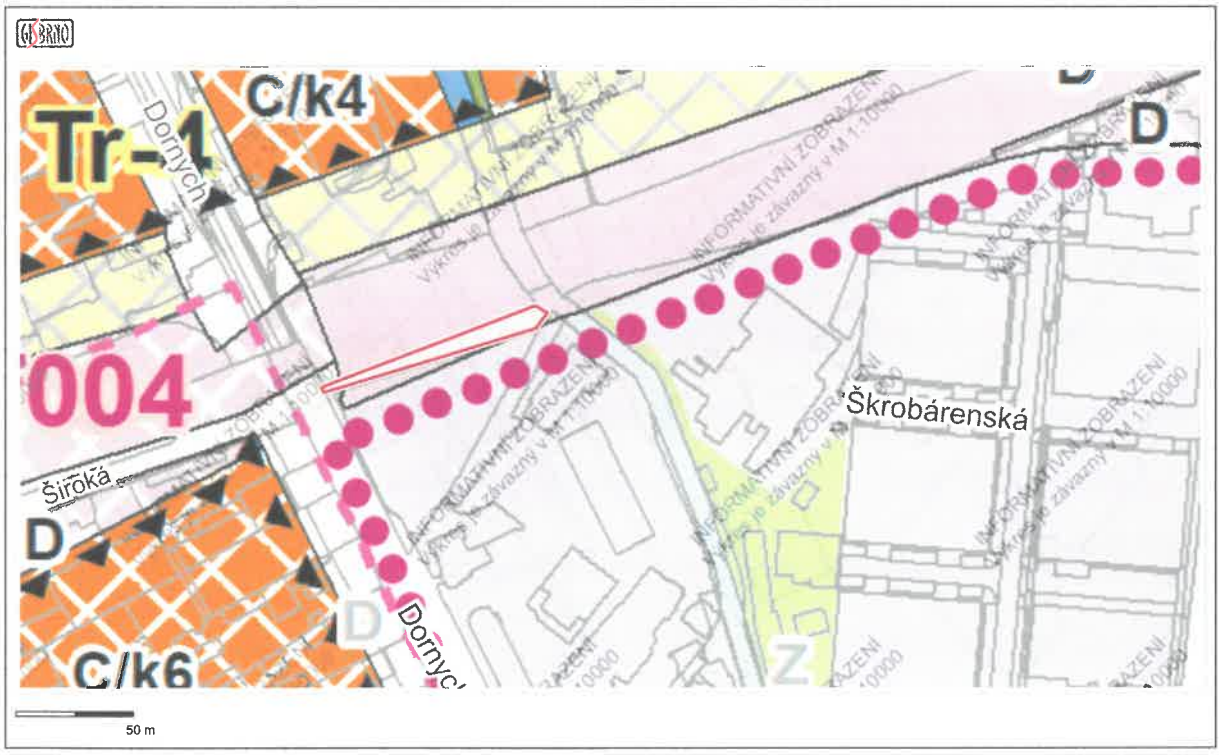
Fotodokumentace ke dni místního šetření

Situační mapy

Územní plán města Brna platný ke dni ocenění



Připravovaný nový územní plán města Brna



Katastrální mapa

[redacted]

č. sml.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

[redacted]

na straně jedné jako prodávající (dále jen „prodávající“)

a

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
podpisem smlouvy pověřen na základě usnesení ZMB č. Z8/26 konaného dne 20. 4. 2021 Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna
IČO: 44992785
DIČ: CZ 44992785
[redacted]
ID datové schránky: a7kbrrn

na straně druhé jako kupující (dále jen „kupující“)

(prodávající a kupující budou dále společně označováni jako „smluvní strany“, každý z nich pak jednotlivě jako „strana“ nebo „smluvní strana“)

I.

1. [redacted] prohlašují, že ve společném jmění manželů vlastní pozemek p.č. 600/1, k.ú. Trnitá zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město (dále jen „katastrální úřad“) na [redacted] pro katastrální území Trnitá, obec Brno a okres Brno - město (dále jen „Pozemek“).

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodávají kupujícímu Pozemek uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující tento Pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví,a to za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 1.382.400 Kč (jedenmiliontřistaosmdesátdvatisíčtyřista korun českých).
2. Převáděný Pozemek byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2430-72/2022 vypracovaným znalkyní Ing. Janou Dudkovou, Filipova 22, 635 00 Brno dne 9.5.2022.

III.

1. Předmětný Pozemek je vykupován za účelem realizace stavby „Tramvaj Plotní - soubor staveb“.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícím kupní cenu uvedenou v článku II. odst. 1 této smlouvy na jejich bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden.

V.

1. Prodávající prohlašují, že k datu podpisu této smlouvy nejsou omezení v disponování s převáděným Pozemkem, že na převáděném Pozemku neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména dluhy, daňové nedoplatky, zástavní práva, předkupní práva s účinky věcného práva, věcná břemena, nájemní práva a zavazují se, že tomu tak bude i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Prodávající dále prohlašují, že jim není známo, že je proti jejich osobám veden výkon rozhodnutí nebo exekuce, že byl proti jejich osobám vydán exekuční příkaz, nebo byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a ani dle nejlepšího vědomí prodávajících neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán. V případě, že by výše uvedená tvrzení byla nepravdivá, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnuté plnění.
2. Prodávající prohlašují, že ode dne podpisu této smlouvy do doby provedení vkladu vlastnického práva k předmětnému Pozemku ve prospěch kupujícího nepřevedou vlastnické právo k tomuto Pozemku na třetí osobu ani neučiní žádný úkon k tomu směřující, a ani nezahájí žádná jednání, která by k takovým skutečnostem vedla. V případě, že by výše uvedená tvrzení byla nepravdivá, má kupující právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnuté plnění.
3. Prodávající seznámili kupujícího se stavem převáděného Pozemku a kupující potvrzuje, že si tento Pozemek prohlédl a ve stavu, v jakém je k datu uzavření této smlouvy jej přijímá do svého vlastnictví.

VI.

1. Nebude-li povolen vklad práva z této smlouvy do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany, že učiní nezbytné kroky k odstranění nedostatků, které způsobily takovýto stav a pokud to bude nutné, zavazují se Prodávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod Pozemku uvedeného v článku I. odst. 1 této smlouvy za kupní cenu uvedenou v článku II. této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva, a v případě že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna nejpozději do 6 měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva.

VII.

1. Vlastnictví k pozemkům se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.
2. Případný správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VIII.

3. Prodávající prohlašují, že při podpisu této smlouvy nejednají v rámci podnikatelské činnosti, a tato smlouva tedy dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
5. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž prodávající obdrží 1 vyhotovení, kupující 2 vyhotovení a 1 vyhotovení je určeno pro vkladové řízení.
7. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavec 2 tohoto zákona).
8. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní 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 prodávajícího úředně ověřen.
9. [redacted] jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni 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/.

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/…… dne ……..

V Brně dne:

V dne:

[redacted]

---

za statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

[redacted]