

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

149. Návrh zpeněžení pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s. Uvedený znalecký posudek je nahrán v informačních dokumentech.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení pozemku p.č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

Stanoviska

- Rada města Brna na R8/231 schůzi konané dne 10.8.2022 projednala a doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci



Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.8.2022 v 11:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.8.2022 v 16:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 17
Příloha (katastrálnimapa.pdf)	18 - 18
Příloha (orientacniplan.pdf)	19 - 19
Příloha (ortofotmapa.pdf)	20 - 20
Příloha (PlatnyUPmB.pdf)	21 - 21
Informační dokument (ZP2015_2022.pdf)	22 - 30

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Aktuální stav:

V roce 2020 byl do orgánů města Brna předložen k projednání materiál ve věci záměru prodeje pozemků p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 2.850.000 Kč (tj.3.800 Kč/m²).

Rada města Brna na R8/120 schůzi konané dne 2.12.2020, bod č.2 materiál stáhla. S ohledem zejm. na úkol, který vyplynul z uvedené RMB (blíže viz. Historie projednávání), a to prověřit možnost odprodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora v lokalitě a následně odprodeje pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, dále s ohledem na novou žádost [redacted] o přímý prodej pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora a nové souhlasné stanovisko MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ke zcizení těchto pozemků, byl orgánům města Brna v r.2021 navrhován přímý prodej pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora p. [redacted] zejména z důvodu, že jeho pozemky p.č. 599/31, 599/33 v k.ú. Mokrá Hora přerušují celistvost pozemků v lokalitě ve vlastnictví SMB. V případě schválení prodeje předmětných pozemků jeho osobě Zastupitelstvem města Brna by se [redacted] stal vlastníkem uceleného souboru pozemků spolu s pozemky p.č. 599/31, 599/33 v k.ú. Mokrá Hora, které již vlastní. Město již nebude vlastníkem pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, které nejsou samostatně přístupné z ulice Brigádnická bez současného odprodeje i pozemku p.č. 599/16. Pozemek p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora tak bude moci být zcizen následně samostatně a to formou veřejné dražby/elektronické aukce.

Zastupitelstvo města Brna na Z8/31 zasedání konaném dne 7.9.2021, bod č.104 zejm. schválilo prodej pozemků p. č. 599/18, p. č. 599/19, p. č. 599/20, p. č. 599/32, p. č. 599/34 vše v k.ú. Mokrá Hora [redacted] [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy. (celé znění usnesení -viz. Historie projednávání).

Panu [redacted] byly zaslány k zajištění podpisů vyhotovení kupní smlouvy s výzvou k doložení tří podmínek pro uzavření smlouvy do 3 měsíců od doručení listin. P. [redacted] dle schválené přílohy kupní smlouvy byl povinen do 12.1.2022 předložit MO MMB:

- uhrazení kupní ceny ve výši 1.955.000 Kč na účet města Brna – splněno dne 29.12.2021
- potvrzení Odboru správy majetku MMB, jako správce předmětných pozemků že posunul na své náklady oplocení (bez branky) mezi pozemky p.č. 599/17 ve vlastnictví kupujícího a pozemkem p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví prodávajícího na katastrální hranice pozemků – splněno doložením potvrzení OSM ze dne 11.1.2022
- smlouvy/smluv mezi ním a vlastníky sousedních pozemků p.č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k.ú. Mokrá Hora obsahující dohodu mezi ním na zajištění přístupu přes pozemky p.č. 599/31, 599/33 v k.ú. Mokrá Hora v jeho vlastnictví a nově nabývané pozemky p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora od statutárního města Brna, popř. čestné prohlášení těchto vlastníků sousedních pozemků o tom, že přístup přes výše uvedené pozemky ke svým nemovitým věcem nepožadují – částečně nesplněno.

P. [redacted] doložil uzavřené smlouvy o zajištění přístupu k nemovitostem s vlastníky pozemků p.č. 594/1, 594/2, 595, 596 v k.ú. Mokrá Hora. Uvedenou podmínku nesplnil jen se spoluvlastníky pozemku p.č. 597/1 v k.ú. Mokrá Hora.

V mezidobí od schválení předmětného prodeje p. [redacted] v ZMB obdržel MO MMB další dvě žádosti fyzických osob:

- žádost [redacted] ze dne 23.9.2021 o prodej pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora za účelem stavby rodinného domu

- společnou žádost [redacted] ze dne 15.11.2021 o společný odprodej pozemku p.č. 599/16 o výměře 285 m² a části pozemku p.č. 599/20 o výměře 7 m² oba v k.ú. Mokrá Hora z důvodu trvalého přístupu na pozemek p.č. 597/1 v jejich spoluvlastnictví a na pozemek p.č. 599/21 ve vlastnictví [redacted]

S ohledem na výše uvedené skutečnosti byl do orgánů města Brna předložen variantní materiál, který bylo zejm. navrhováno:

- ve VARIANTĚ A. změnit odstavec druhý usnesení Z8/31 zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 7.9.2021, bod č. 104 ohledně schválení prodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora p. [redacted] bez podmínky doložit smlouvu/smlouvy mezi ním a vlastníky sousedních pozemků p.č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k.ú. Mokrá Hora obsahující dohodu mezi nimi na zajištění přístupu přes pozemky p.č. 599/31, 599/33 v k.ú. Mokrá Hora v jeho vlastnictví a nově nabývané pozemky p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora od statutárního města Brna, popř. čestné prohlášení těchto vlastníků sousedních pozemků o tom, že přístup přes výše uvedené pozemky ke svým nemovitým věcem nepožadují.

- ve VARIANTĚ B. zrušit odstavec druhý usnesení Z8/31 zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 7.9.2021, bod č. 104 ohledně schválení prodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora p. [redacted]

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/37 zasedání konaném dne 5.4.2022 mj. změnilo část usnesení Z8/31. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 7.9.2021, bod č.104, tak, že Zastupitelstvo města Brna schválilo prodej pozemků:

- p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
- p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,
- p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,
- p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,
- p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,

vše v k. ú. Mokrá Hora p. [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč bez podmínky doložit smlouvu/smlouvy mezi ní a vlastníky sousedních pozemků p. č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k. ú. Mokrá Hora obsahující dohodu mezi nimi na zajištění přístupu přes pozemky p. č. 599/31, 599/33 v k. ú. Mokrá Hora v jejím vlastnictví a nově nabývané pozemky p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora od statutárního města Brna, popř. čestné prohlášení těchto vlastníků sousedních pozemků o tom, že přístup přes výše uvedené pozemky ke svým nemovitým věcem nepožadují (celé znění usnesení viz. Historie projednávání).

Kupní smlouva s panem [redacted] na odprodej pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora byla uzavřena dne 10.5.2022. Vklad práv proveden v KN dne 7.6.2022 s právními účinky k 16.5.2022.

Závěr:

S ohledem na realizaci prodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora p. [redacted] je tak možné přistoupit ke zcizení navazujícího pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora. Majetkovým odborem MMB je navrhováno zpeněžení pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dražbě dle dražebního zákona vzhledem k dosavadním úspěchům a nemalým výnosům z již realizovaných dražeb zbytného nemovitého majetku města Brna.

Do orgánů byl připraven materiál, kterým bylo doporučováno:

1. Radě města Brna souhlasit se záměrem

zpeněžení pozemku p.č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² v k.ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

2. Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení uvedeného pozemku ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

Dá se přepokládat, že zpeněžení tohoto pozemku bude úspěšné- MO MMB eviduje velký počet zájemců o jeho odprodej, pozemek tvoří zastavitelnou proluku.

Komise majetková RMB č. 83 konaná dne 4.8.2022 materiál neprojednala z důvodu neusnášeníschopnosti, a to vzhledem k nízkému počtu zúčastněných členů.

Rada města Brna na R8/231. schůzi konané dne 10.8.2022

1.souhlasila

se záměrem

zpeněžení pozemku p. č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² v k. ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení pozemku p. č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² v k. ú. Mokrá Hora ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 1.567.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepřítomna	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	pro	--

Záměr zpeněžení předmětného pozemku byl ve městě Brně zveřejněn od 15.8.2022 do 31.8.2022.

Vlastnictví:

Předmětný pozemek p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, zapsán na LV 10001 pro statutární město Brno. Restituční nároky k pozemku nebylo prokázáno nebo byly ukončeny nevydáním pozemku.

Předmětný pozemek v k.ú. Mokrá Hora je ve správě OSM MMB.

Popis pozemku:

Pozemek p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora je situovaný v severní části města, je přístupný z ulice Brigádnické nacházející se na mj. na pozemcích p.č. 544/26, 544/36 (ost. pl., ost. komunikace) ve vlastnictví ČR. Okolní zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy.

Pozemek je protáhlého obdélníkového tvaru, o rozměrech cca 7x 40 m (výměra dle katastru nemovitostí 285 m²), orientace pozemku SV-JZ, volně přístupný z ulice Brigádnické, vymezený okolními rodinnými domy a zahradami. Pozemek leží převážně pod úrovní přilehlé komunikace, je zatravněný, bez staveb, venkovních úprav. Dle map povodňového informačního systému se pozemek nenalézá v záplavovém území. Napojení na inženýrské sítě se předpokládá z ulice Brigádnické.

Dle platného Územního plánu města Brna se pozemek nachází v plochách „stavební, stabilizovaná plocha čistého bydlení“.

V zájmovém území pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora se nachází podzemní vedení NN v majetku a provozování E.ON Distribuce, a.s. a dále podzemní přípojky NN, které tato společnost nevlastní.

V zájmovém území pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.

V zájmovém území pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

Ocenění:

Ohledně ceny obvyklé pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora byl vypracován znalecký posudek č. 2015/2022 ze dne 28.6.2022 znalcem [REDAKCE] Dle tohoto znaleckého posudku činí cena obvyklá 1.567.500 Kč.

Historie projednávání dispozice s pozemkem p.č. 599/16 vč. pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora:

V roce 2017 bylo vyhlášeno nabídkové řízení na prodej pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora za minimální kupní cenu 741.000,- Kč (tj. 2.600,-Kč/m²) bez DPH a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Po vyhlášení výše uvedeného nabídkového řízení byly zjištěny nové skutečnosti, dle kterých by odprodejem pozemku p. č. 599/16 v k. ú. Mokrá Hora z vlastnictví statutárního města Brna ztratily navazující pozemky p. č. 599/18,599/19,599/20 v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna přímý přístup z ulice Brigádnické. Vzhledem k výše uvedenému bylo toto nabídkové řízení zrušeno, doručené neotevřené nabídky včetně složených kaucí byly vráceny 22 zájemcům o odprodej.

Rada města Brna na R7/148. schůzi konané dne 19.12.2017 mj. vzala na vědomí skutečnost, že [REDAKCE] [REDAKCE] vlastník pozemků p. č. 599/31, 599/33 v k. ú. Mokrá Hora, přerušující celistvost majetkové držby pozemků p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna v této lokalitě, nemá zájem odprodat statutárnímu městu Brnu tyto pozemky za nabídnutou kupní cenu a zároveň žádá o odprodej pozemků p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 o celkové výměře 465 m² v k. ú. Mokrá Hora za kupní cenu 800.000,- Kč (tj. cca 1720,-Kč/m²), jež neodpovídá ceně obvyklé. Tato RMB tak nesouhlasila se záměrem prodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 299/34 vše v k. ú. Mokrá Hora [REDAKCE] za kupní cenu 800.000,- Kč.

S panem [REDAKCE] byla opětovně počátkem roku 2018 (10.1. a 22.2.) navázána jednání ohledně nového majetkoprávního uspořádání pozemků v k.ú. Mokrá Hora při ulici Brigádnické, která proběhla na MO MMB již v listopadu 2017. V lednu 2018 byly na společném jednání na MO MMB nabídnuty panu [REDAKCE] dvě možnosti vypořádání:

- z městských pozemků p.č. 599/32, 599/18, 599/19, 599/20 v k.ú. Mokrá Hora by p. [REDAKCE] připadl pás při hranici s pozemkem p.č. 599/17 v k.ú. Mokrá Hora v jeho vlastnictví,
- směna pozemků p.č. 599/20, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví SMB za 599/31 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví p. [REDAKCE]

Pan ██████ žádnou z nabízených možností neakceptoval.

Následně se na MO MMB obrátila matka pana ██████ a to paní ██████, která vlastní pozemky p.č. 595, 596 vč. nezapsané stavby na pozemku p.č. 595 v k.ú. Mokrá Hora. Dopisem ze dne 11.4.2018 upozornila na skutečnost, že pozemky p.č. 599/32, 599/34, 599/20, 599/18, 599/19, 599/16 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna jsou jediným možným přístupem k jejím pozemkům p.č. 596, 595 včetně zahradního objektu na pozemku p.č. 595 vše v k.ú. Mokrá Hora, který není zapsán v KN Vzhledem k tomu, že se dozvěděla o tom, že uvedené pozemky v majetku statutárního města Brna jsou připravovány k prodeji, požádala o zastavení jejich prodeje, popř. o nabídnutí těchto pozemků „nám“, jakožto majitelům pozemků, ke kterým musí být zajištěn přístup.

Jak bylo prověřeno na místním šetření dne 8.9.2020 nezakládá se její tvrzení na pravdě, neboť přístup k jejím pozemkům p.č. 595/596 v k.ú. Mokrá Hora je od ulice Úhledná, pěší stezkou podél toku Ponávka a dále brankou v oplocení u jejího pozemku p.č. 596 v k.ú. Mokrá Hora.

Statutární město Brno nijak nebrání přístupu k navazujícím nemovitostem přes pozemky statutárního města. Navíc má pí. ██████ uzavřenu se statutárním městem Brnem nájemní smlouvu na pronájem částí pozemků p.č. 599/18 o výměře 67 m², p.č. 599/19 o výměře 3 m² a p.č. 299/20 o výměře 25 m² vše k.ú. Mokrá Hora za účelem užívání jako zahrady. Přes pronajaté pozemky a taktéž pozemek p.č. 599/31 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví p. ██████ jejího syna, má tak přístup ke svým nemovitostem od ulice Brigádnická. V případě odprodeje pronajatých pozemků třetí osobě by nový vlastník vstoupil do práv a povinností pronajímatele dle této nájemní smlouvy.

Dva ze zájemců o odkup pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, kteří podali nabídky k nabídkovému řízení vyhlášenému v r.2017, projeví v roce 2018 zájem o prodej i dalších navazujících pozemků v k.ú. Mokrá Hora:

V roce 2020 požádal ██████ p pronájem celého pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora nebo jeho části o výměře cca 72 m².

Dne 8.9.2020 proběhlo místní šetření na řešených pozemcích. Bylo zjištěno, že oplocení pozemků neodpovídá vlastnickým hranicím pozemků dle KN (blíže viz. Vyčíslení výměr zak.č. 223/2020 zpracovaného MapKart s.r.o. jako příloha materiálu). Zejm. bylo zjištěno, že pozemky p.č. 599/34, 599/20 ve vlastnictví SMB a pozemek p.č. 559/33 ve vlastnictví p. ██████ neslouží jako přístupová cesta k pozemkům p.č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví soukromých subjektů.

Dále bylo zjištěno, že p. ██████ (dle jeho ústního sdělení v létě letošního roku) si svévolně zabral část pozemku p.č. 599/16 o výměře 55 m² (dle Vyčíslení výměr jde o díly B a D) a připlotil ji ke svému pozemku p.č. 599/17 v k.ú. Mokrá Hora. K oplocení použil staré pletivo z údajně původního oplocení, které zde bylo dříve umístěno jeho rodinou.

Komisi majetkové byl v r. 2020 předložen materiál, kterým bylo navrženo vzít na vědomí evidované přípisy a žádosti ohledně dispozice s pozemky v k.ú. Mokrá Hora a souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 2.850.000 Kč (tj. 3.800 Kč/m²).

Komise majetková RMB na R8/KM/46. zasedání konaném dne 19.11.2020 vzala na vědomí

- žádosti a podání fyzických osob k dispozicím s pozemky p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora a pozemkem p.č. 985/15 v k.ú. Medlánky blíže specifikované v materiálu
- skutečnost, že dle Vyčíslení výměr zak. č. 223/2020 vypracovaného MapKart s.r.o. v září 2020 neslouží pozemky p.č. 599/34 a p.č. 599/20 v k.ú. Mokrá Hora jako přístupová cesta na pozemky p.č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 (vč. nezapsaných staveb na nich) v k.ú. Mokrá Hora, kdy přístup na tyto pozemky je zajištěn od ulice Úhledná, pěší stezkou na pozemku p.č. 609/1 v k.ú. Mokrá Hora, podél toku Ponávka, brankami v oplocení jednotlivých zahrad

- zjištění ze dne 8.9.2020, že ██████ vlastník sousedních pozemků p.č. 599/24, p.č. 599/17 v k.ú. Mokrá Hora, si svévolně připlotil k výše uvedeným pozemkům část pozemku p.č. 599/16 o výměře 55 m² v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna

doporučila
Radě města Brna

souhlasit

se záměrem prodeje pozemků:

p.č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m²

p.č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,

p.č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,

p.č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,

p.č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,

p.č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,

vše v k.ú. Mokrá Hora

formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 2.850.000 Kč (tj. 3.800 Kč/m² včetně DPH) a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

a) podmínky nabídkového řízení pro prodej pozemků:

p.č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m²

p.č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,

p.č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,

p.č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,

p.č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,

p.č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,

vše v k.ú. Mokrá Hora,

které tvoří přílohu tohoto materiálu

b) text smlouvy o složení a užití kauce, která bude uzavírána se zájemci o prodej předmětných pozemků, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem smlouvy specifikované v předchozím odstavci.

nesouhlasit

se záměrem

-směny pozemků p.č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m², p.č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m², p.č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m² vše v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p.č. 985/15 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 126 m² v k.ú. Medlánky ve vlastnictví manželů [redacted]

- směny pozemků p.č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m², p.č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m², p.č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m² vše v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p.č. 599/33 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 24 m² v k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví [redacted]

-pronájmu pozemku p.č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² nebo jeho části o výměře cca 72 m² v k.ú. Mokrá Hora.

schválit

výzvu k vyklizení a předání části pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, vč. odstranění oplocení, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem výzvy specifikované v předchozím odstavci.

Hlasování: 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	omluven	pro	pro	pro	zdržel se	omluven	pro

Vzhledem k negativnímu stanovisku MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora k prodeji pozemků p.č. 599/20, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora byl předmětný materiál ve věci předložen rámci dohodovacího řízení do Rady města Brna.

Rada města Brna na R8/120 schůzi konané dne 2.12.2020, bod č. 2 projednala takto:

Dotazy členů RMB zodpověděla [redacted] vedoucí Majetkového odboru MMB a Mgr.

Bc. Marek Viskot, starosta městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Bylo hlasováno po delší rozpravě o stažení materiálu - pro hlasovalo jednomyslně 11 členů.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváral	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Starosta MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora v rámci dohodovacího řízení, na základě předchozího seznámení s využitím předmětných pozemků v lokalitě dopisem MO MMB ze dne 29.9.2020, s odprodejem všech předmětných pozemků souhlasil. Z jednání uvedené Rady města Brna vyplynul následující úkol:

V rámci nově předkládaného materiálu zhodnotit možnost samostatného prodeje pozemků p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora a následně samostatného prodeje pozemku p. č. 599/16 v k. ú. Mokrá Hora a dále prověřit informace týkající se záměru směny části pozemku p. č. 599/16 v k. ú. Mokrá Hora za pozemek (ky) v ulici Jihlavské.

K „záměru směny části pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora za pozemek (ky) v ulici Jihlavské“ uvádíme následující: Na Majetkový odbor MMB se dopisem ze dne 9.9.2020 obrátila společnost Brněnské komunikace, a.s. v souvislosti s potřebou vypořádání pozemku p.č. 1247/108 v k.ú. Bohunice ve vlastnictví soukromé osoby, pana ██████████ se žádostí o vyjádření ke směně pozemku p.č. 147/108 v k.ú. Bohunice za celý pozemek p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora. Pozemek p.č. 1247/108 v k.ú. Bohunice je zastavěný místní komunikací IV. třídy a silniční vegetací v ulici Jihlavská. Dle sdělení společnosti Brněnské komunikace, a.s. byl této fyzické osobě nabídnut výkup předmětného pozemku, tato však nabídla výše uvedenou směnu pozemků. MO MMB v odpovědi ze dne 19.10.2020 sdělil následující: „.....z hlediska řádného hospodaření s majetkem města se zcizením poz. p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora nesouhlasíme. Předmětný pozemek tvoří samostatně zastavitelnou proluku při ulici Brigádnická, nicméně v současné době tvoří jedinou možnou přístupovou cestu z veřejné komunikace k poz.p.č. 599/18, 599/19, 599/20, které jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna.“ Brněnské komunikace, a.s. řeší aktuálně změnu žádosti p. ██████████ který navrhuje směnu jeho pozemku p.č. 1247/108 v k.ú. Bohunice za pozemky p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora.

Statutární město Brno zpravidla neřeší vypořádání pozemků pod komunikacemi formou směn, a to z důvodu možnosti vytvoření nebezpečného precedentu. Majetkoprávní vypořádání pozemků pod komunikacemi řeší Brněnské komunikace, a.s. formou výkupů.

MO MMB aktuálně obdržel vyjádření MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 26.4.2021, které informuje, že ZMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora na svém XIV. Zasedání dne 22.4.2021 souhlasilo s převodem vlastnického práva k pozemkům p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34 o celkové výměře 456 m² v k.ú. Mokrá Hora při ulici Brigádnické.

Majetkový odbor v roce 2021 obdržel nové žádosti fyzických osob o dispozice s předmětnými pozemky v k.ú. Mokrá Hora a zejm. žádost p. ██████████ ze dne 20.1.2021 o prodej pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora. Pozn. poslední žádost p. ██████████ byla jednou z variant řešení vypořádání lokality projednávaná s ██████████ na Majetkovém odboru dne 18.1.2021. Na tomto jednání byly p. ██████████ zodpovězeny dotazy vznesené v jeho přípisech došlých SMB a projednány možnosti majetkoprávního vypořádání předmětné lokality vzhledem ke smíšenému vlastnictví pozemků jeho a SMB za účelem jejich možného scelení a samostatného využití.

S ohledem zejm. na úkol, který vyplynul z RMB, a to prověřit možnost odprodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora v lokalitě a následně odprodeje pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, dále s ohledem na novou žádost Mgr. ██████████ o přímý prodej pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora a nové souhlasné stanovisko MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ke zcizení těchto pozemků, byl do orgánů města Brna v r.2021 připraven materiál, kterým bylo navrhováno řešit uceleně předmětnou lokalitu takto:

- vzít na vědomí zejm. žádosti a podání fyzických osob k dispozicím s předmětnými pozemky v k.ú. Mokrá Hora v lokalitě
- **souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 o celkové výměře 465 m² v k. ú. Mokrá Hora**
- **schválit prodej výše uvedených pozemků [redacted] za dohodnutou kupní cenu 1.955.000 Kč (tj. 4200 Kč/m² + poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitost) a za podmínek kupní smlouvy.**
- **nesouhlasit se záměrem ostatních navrhovaných dispozic s předmětnými pozemky**

Rada města Brna na své R8/160 schůzi konané dne 30.6.2021, bod č. 35 (pro předchozím projednání v Komisi majetkové RMB na svém R8/KM/59 . zasedání konaném dne 17.6.2021)

1. vzala na vědomí žádosti a podání fyzických osob k dispozicím s pozemky p. č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora a pozemky p. č. 985/15, 839/247 v k. ú. Medláanky blíže specifikované v materiálu

2. souhlasila se záměrem prodeje pozemků:

p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
 p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,
 p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,
 p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,
 p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,
 vše v k. ú. Mokrá Hora

3. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit

prodej pozemků:

p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
 p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,
 p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,
 p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,
 p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,
 vše v k. ú. Mokrá Hora [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

4. nesouhlasila se záměrem

-směny pozemků p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m², p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m², p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m² vše v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 985/15 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 126 m² v k. ú. Medláanky ve vlastnictví manželů [redacted]

- směny pozemků p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m², p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m², p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m² vše v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 599/33 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 24 m² v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví [redacted]

-pronájmu pozemku p. č. 599/16 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 285 m² nebo jeho části o výměře cca 72 m² v k. ú. Mokrá Hora.

- směny pozemků p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m², p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m², p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m², p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m², p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m² v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 839/247 orná půda o výměře 391 m² v k. ú. Medláanky ve spoluvlastnictví [redacted]

- zřízení věcného břemene k pozemku p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m² v k. ú. Mokrá Hora za účelem přístupu k pozemku p. č. 599/31 v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví [redacted]

- směny části pozemku p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře cca 23 m² v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 599/33 v k. ú. Mokrá Hora ve vlastnictví [REDAKCE]

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Zastupitelstvo města Brna na Z8/31 zasedání konaném dne 7.9.2021, bod č.104 přijalo následující usnesení:

„ZMB bere na vědomí

žádosti a podání fyzických osob k dispozicím s pozemky p. č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora a pozemky p. č. 985/15, 839/247 v k.ú. Medlánky blíže specifikované v materiálu

ZMB schvaluje

prodej pozemků:

p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,

p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,

p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,

p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,

p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,

vše v k.ú. Mokrá Hora [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 81 tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.“

Jelikož se p. [REDAKCE] nepodařilo zcela splnit jednu ze schválených podmínek pro uzavření kupní smlouvy (viz. blíže Aktuální stav), byl do orgánů města Brna předložen k přeschválení další materiál ve věci.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/37 zasedání konaném dne 5.4.2022, bod č.81 (po předchozím projednání v Komisi majetkové RMB na 74. zasedání dne 24.2.2022 a v Radě města Brna na R8/207 schůzi konané dne 16.3.2022) přijalo následující usnesení:

ZMB bere na vědomí

- žádost [REDAKCE] ze dne 23.9.2021 o prodej pozemku p. č. 599/16 o výměře 285 m² v k. ú. Mokrá Hora za účelem stavby rodinného domu,
- žádost [REDAKCE] ze dne 19.11.2021 o společný odprodej pozemku p. č. 599/16 o výměře 285 m² a části pozemku p. č. 599/20 o výměře 7 m² oba v k. ú. Mokrá Hora z důvodu trvalého přístupu na pozemek p. č. 597/1 v jejich spoluvlastnictví a na pozemek p. č. 599/21 ve vlastnictví [REDAKCE]
- skutečnost, že na podzim 2021 byla na hranicích pozemků p. č. 599/16 a p. č. 597/1 v k. ú. Mokrá Hora v oplocení nově umístěna branka,
- skutečnost, že [REDAKCE] splnil dvě ze tří podmínek pro uzavření kupní smlouvy s ním na prodej pozemků p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrá Hora dle usnesení Z8/31 zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 7.9.2021, bod č. 104, tj. na vlastní náklady posunul oplocení mezi pozemky p. č. 599/16 a 599/17 v k. ú. Mokrá Hora na katastrální hranice obou pozemků, uhradil kupní cenu ve výši 1.955.000 Kč vč.

DPH na účet statutárního města Brna,

- přípis [REDACTED] ze dne 10.1.2022, kterým informuje o tom, že se mu nepodařilo zcela splnit podmínku pro uzavření kupní smlouvy s ním na prodej pozemků p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrý Hora a to doložit smlouvu/smlouvy mezi ním a vlastníky sousedních pozemků p. č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k. ú. Mokrý Hora obsahující dohodu mezi nimi na zajištění přístupu přes pozemky p. č. 599/31, 599/33 v k. ú. Mokrý Hora v jeho vlastnictví a nově nabývané pozemky p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrý Hora od statutárního města Brna, popř. čestné prohlášení těchto vlastníků sousedních pozemků o tom, že přístup přes výše uvedené pozemky ke svým nemovitým věcem nepožadují. Uvedenou podmínku nesplnil jen ve vztahu ke spoluvlastníkům pozemku p. č. 597/1 v k. ú. Mokrý Hora, s ostatními vlastníky pozemků p. č. 594/1, 594/2, 595, 596 v k. ú. Mokrý Hora [REDACTED] smlouvy o zajištění přístupu k nemovitostem uzavřel.

ZMB mění

- část usnesení Z8/31. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 7.9.2021, bod č.104, která zní:

„ZMB schvaluje

- prodej pozemků:
 - p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
 - p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,
 - p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,
 - p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,
 - p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,
- vše v k. ú. Mokrý Hora [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 81 tohoto zápisu.

takto

ZMB schvaluje

- prodej pozemků:
 - p. č. 599/18 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
 - p. č. 599/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 23 m²,
 - p. č. 599/20 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 79 m²,
 - p. č. 599/32 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 90 m²,
 - p. č. 599/34 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 m²,
- vše v k. ú. Mokrý Hora [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.615.702,48 Kč + 21 % DPH ve výši 339.297,52 Kč, tj. celkem částka ve výši 1.955.000 Kč bez podmínky doložit smlouvu/smlouvy mezi ním a vlastníky sousedních pozemků p. č. 594/1, 594/2, 595, 596, 597/1 v k. ú. Mokrý Hora obsahující dohodu mezi nimi na zajištění přístupu přes pozemky p. č. 599/31, 599/33 v k. ú. Mokrý Hora v jeho vlastnictví a nově nabývané pozemky p. č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k. ú. Mokrý Hora od statutárního města Brna, popř. čestné prohlášení těchto vlastníků sousedních pozemků o tom, že přístup přes výše uvedené pozemky ke svým nemovitým věcem nepožadují. Kupní smlouva tvoří přílohu č. 62 tohoto zápisu.

Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji pozemků v k.ú. Mokrý Hora:

OÚPR MMB – ve vyjádření ze dne 2.5.2018 uvádí:

Pozemky p.č. 599/16 , 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34, v k.ú. Mokrý Hora jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy čistého bydlení BC.

Pro předmětné území není zpracován územně plánovací podklad ve smyslu § 25 stavebního zákona (SZ).

Odbor upozorňuje, že při prodeji pozemků p.č. 599/20 a 599/34 v k.ú. Mokrý Hora je nutné ověřit, zda

tyto pozemky neslouží jako jediný možný přístup k pozemkům p.č. 594/1, 596 a 597/1 v k.ú. Mokrá Hora, které jsou v soukromém vlastnictví a jež jsou využívány jako zahrady. Z hlediska územního plánu je nežádoucí pro využití volného území v podobě přiléhající návrhové plochy krajinné a městské zeleně a s vymezeným ochranným režimem ÚSES v podobě lokálního biokoridoru, který je tvořen potokem (rovněž VKP dle zákona o ochraně přírody a krajiny), aby byly pozemky p.č. 594/1, 596 a 597/1 k.ú. Mokrá Hora primárně obsluhovány z těchto nestavebních ploch.
Z hlediska územního plánovacího nemá odbor námítky k prodeji pozemků p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34, v k.ú. Mokrá Hora formou nabídkového řízení.

- dle územně plánovací informace č.122/2018 ze dne 11.1.2019 byla vydána územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro pozemky p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34 v k.ú. Mokrá Hora. Její znění je následující:

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna obdržel dne 3.12.2018 Vaši žádost o poskytnutí územně plánovací informace k možnosti výstavby na níže uvedených pozemcích a jako místně příslušný úřad územního plánování v rámci své působnosti podle ust. § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), a ust. § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, posoudil Vaši žádost jako žádost o územně plánovací informaci ve smyslu §21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a

vydává územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro pozemky parc. č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34 v k.ú. Mokrá Hora.

➤ Regulace vyplývající z **Územního plánu města Brna (ÚPmB)**

Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky parc. č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34 v k.ú. Mokrá Hora součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení, s podrobnějším využitím stanoveným funkčním typem bydlení čisté (**BC**).

Z 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) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

Funkční typ: BC - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém 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.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Míra stavebního využití pozemků **ve stabilizovaných** funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše.

Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolené stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše).
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví);
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí;

Nově navrhované půdní vestavby se z hlediska výše uvedené hodnoty IPP neposuzují, pokud jejich řešení nevyvolává změnu stávajícího tvaru a výšky střechy. V opačném případě jsou považovány za nástavby.

Kromě výše uvedených regulativů pro konkrétní funkční plochy platí obecné regulativy ÚPmB uvedené v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, v platném znění. Celé znění vyhlášky (s formální revizí ze textu k listopadu 2018) je dostupné na adrese:

http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf

Upozorňujeme, že dle článku II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb. ve spojení s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. se částí ÚPmB (zejména Regulativy uspořádání území obsažené v Příloze č. 1 vyhlášky k ÚPmB) obsahující podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí nepoužijí.

- Regulace vyplývající ze **Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje** (ZUR Jmk)

Dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace - ZUR Jmk- vydané 3.11.2016 nejsou předmětné pozemky dotčeny žádným záměrem.

- Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Předmětná lokalita není součástí řešeného území v žádné platné podrobnější územně plánovací dokumentaci.

- Prostorové regulace a případné upřesnění funkčního využití vyplývající z územně plánovacích podkladů (ÚPP):

Pro předmětné území není zpracována žádná územní nebo urbanistická studie sloužící jako ÚPP pro rozhodování v území dle § 25 stavebního zákona.

Jako ÚPP slouží pouze **Územně analytické podklady města Brna** (ÚAP), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží jako podklad pro pořizování ÚPD, její změny a pro rozhodování v území. Dle poslední aktualizace UAP z roku 2016 vyplývají z jednotlivých výkresů pro předmětné pozemky tyto údaje:

Dle výkresu č. 2 – *Výkres hodnot území* – jsou pozemky jsou součástí široké říční nivy toku Ponávka.

Dle výkresu č. 3a – *Výkres limitů využití území - omezení vyplývající z právních předpisů* – jsou předmětné pozemky zasaženy těmito limity:

- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno – Tuřany.

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Dle výkresu č. 3b – *Výkres ochranných režimů využití území a informací* – se jedná o území:

- s hlukovým zatížením, kde hladina hluku v noční době je vyšší než 50dB.

Ve výkrese č. 4a – *Výkres záměrů na provedení změn v území od poskytovatelů údajů* – není sledován žádný záměr na provedení změn.

Ve výkrese č. 4b – *Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů* – není sledován žádný záměr na provedení změn.

Úplné znění UAP města Brna (z roku 2016) je k dispozici na webové stránce města:

<https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2016/>

Závěr:

Tato územně plánovací informace není správním rozhodnutím ve smyslu správního řádu. Poskytnutá územně plánovací informace platí v souladu s ust. § 21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání, pokud Vám v této lhůtě nesdělí Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána. Poskytnutá územně plánovací informace přestane platit dle ust. § 139 odst. 4 správního řádu, dostane-li se do rozporu s právním předpisem, který nabude účinnosti po jejím vydání a je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených. Žádost o územně plánovací informaci lze dle ust. § 139 odst. 3 správního řádu požadovat v téže věci jen jednou.

- ve vyjádření ze dne 7.9.2020 k vydané územně plánovací informaci OÚPR MMB uvádí:

Obsah ÚPI je i nadále platný, k pozemkům se neváže žádná změna na úrovni územně plánovací dokumentace, nezměněn je stav pořízených územně plánovacích podkladů.

Po formální stránce by text na 2. straně ÚPI k vyhlášce o územním plánu zněl se změněným datem. Bylo mezitím vydáno několik opatření obecné povahy, avšak žádná vydaná změna ÚPmB se předmětných pozemků nedotkla:

Kromě výše uvedených regulativů pro konkrétní funkční plochy platí obecné regulativy ÚPmB uvedené v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, v platném znění. Celé znění vyhlášky (k červnu 2020) je dostupné na adrese:

https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/Vyhlaska_2_2004.pdf

Z grafické části ÚPmB byla odstraněna čísla zapsaná u kódů stabilizovaných ploch, šlo o bezobsažné údaje, které se u stabilizovaných ploch nijak neuplatňovaly, proto šlo formální vyčištění obsahu výkresu Plán využití území v m 1:5000. Do přílohy Vám dávám nový obrázek, ten původní pro práci s pozemky nepoužívejte.

Pro informaci doplňuji, že:

1) V připravovaném novém územním plánu jsou pozemky součástí stabilizované plochy bydlení, tj. na jejich funkčním využití se ani v novém ÚP nic nezmění.

2) Před vydáním (na zářiovém Zastupitelstvu JMK) jsou dvě aktualizace krajských Zásad územního rozvoje JMK, ani ty se předmětného území nijak ve věcném řešení nedotknou.

My připravujeme aktualizaci ÚAP smB 2020, schválena bude až před koncem roku.

Tudíž k těmto dvěma materiálům platí vše uvedené v ÚPI vydané v lednu 2019.

MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora - ve vyjádření ze dne 18.9.2018 uvádí:

Na základě usnesení XXL. Zasedání ZMČ ze dne 13.9.2018 bylo souhlaseno s odprodejem pozemků p.č. 599/16, 199/18, 599/19 a 599/32 v k.ú. Mokrá Hora o celkové výměře 658m² při ulici Brigádnická formou nabídkového řízení a nesouhlaseno s odprodejem pozemků p.č. 5899/20 a 599/34 v k.ú. Mokrá Hora o celkové výměře 92 m² při ulici Brigádnické, neboť slouží jako jediná přístupová cesta k pozemkům p.č. 594/1, 596 a 597/1 v k.ú. Mokrá Hora.

- ve vyjádření ze dne 26.4.2021 uvádí:

Na základě usnesení XIV. Zasedání ZMČ ze dne 22.4.2021 bylo souhlaseno s převodem vlastnického práva k pozemkům p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34 o celkové výměře 465 m² v k.ú. Mokrá Hora při ulici Brigádnické.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 26.6.2018 uvádí: k pozemkům p.č. 599/18, 599/19 a 599/20 k.ú. Mokrá Hora evidujeme nájemní smlouvy č. 6205-2-095 manžely [REDAKCE] a č. 6205-2-096 s paní [REDAKCE]. Nájemné z těchto smluv je hrazeno řádně a včas. OSM nemá z hlediska zprávy majetku námitky k prodeji pozemků.

-ve vyjádření ze dne 13.11.2020 uvádí:

Reagujeme na dotaz k neoprávněnému oplocení části pozemku p.č. 599/16 k.ú. Mokrá Hora o výměře 55 m², ve správě OSM MMB a to panem [REDAKCE]

V roce 2012 a v lednu 2013 proběhlo na pozemku z důvodu údržby dřevin MŠ. V té době byl pozemek hlavně ze strany silnice oplocen rezavým oplocením s betonovými sloupky. Dne 28.6.2016 proběhlo na tomto pozemku MŠ, kdy stála již hrubá stavba RD a podle fotodokumentace tam nebylo již žádné oplocení. Pravděpodobně zbytky starého oplocení z předešlých let před zahájením výstavby DR, p. [REDAKCE] odstranil. Po dokončení stavby [REDAKCE] předal správci pozemku (OSM MMB) dne 14.6.2017 v pořádku, a to bez jakéhokoliv oplocení a tedy nevíme o jaké stávající pletivo se jednalo, protože to staré z technického hlediska už nešlo použít. Zároveň Vás musíme informovat, že [REDAKCE] nežádal OSM MMB o povolení k vybudování plotu na našem pozemku.

Nemáme k dispozici dokumentaci ani fotodokumentaci, kdy bylo oplocení postaveno. Vzhledem k datumu předání se domníváme, že oplocení mohl být podle stáří postaveno koncem roku 2018 nebo počátkem roku 2019. Tento časový úsek je pouze náš odhad, který není čím podložit.

-ve vyjádření ze dne 11.1.2022 uvádí:

Oplocení mezi pozemkem p.č. 599/17 k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví kupujícího a pozemkem p.č. 599/16 k.ú. Mokrá Hora ve vlastnictví prodávajícího bylo na náklady kupujícího posunuto na katastrální hranice výše zmíněných pozemků.

Technické sítě Brno, a.s. – ve vyjádření ze dne 27.6.2018 uvádí:

S majetkovou dispozicí prodej pozemků p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 vše v k.ú. Mokrá Hora souhlasíme bez připomínek. V příloze Vám zasíláme na vědomí situaci, vedení veřejného osvětlení nezasahuje do pozemků určených k prodeji.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – dle sdělení ze dne 24. 7.2018 k dispozici předmětných pozemků nemá žádné připomínky z hlediska zájmů DPMB, a.s.

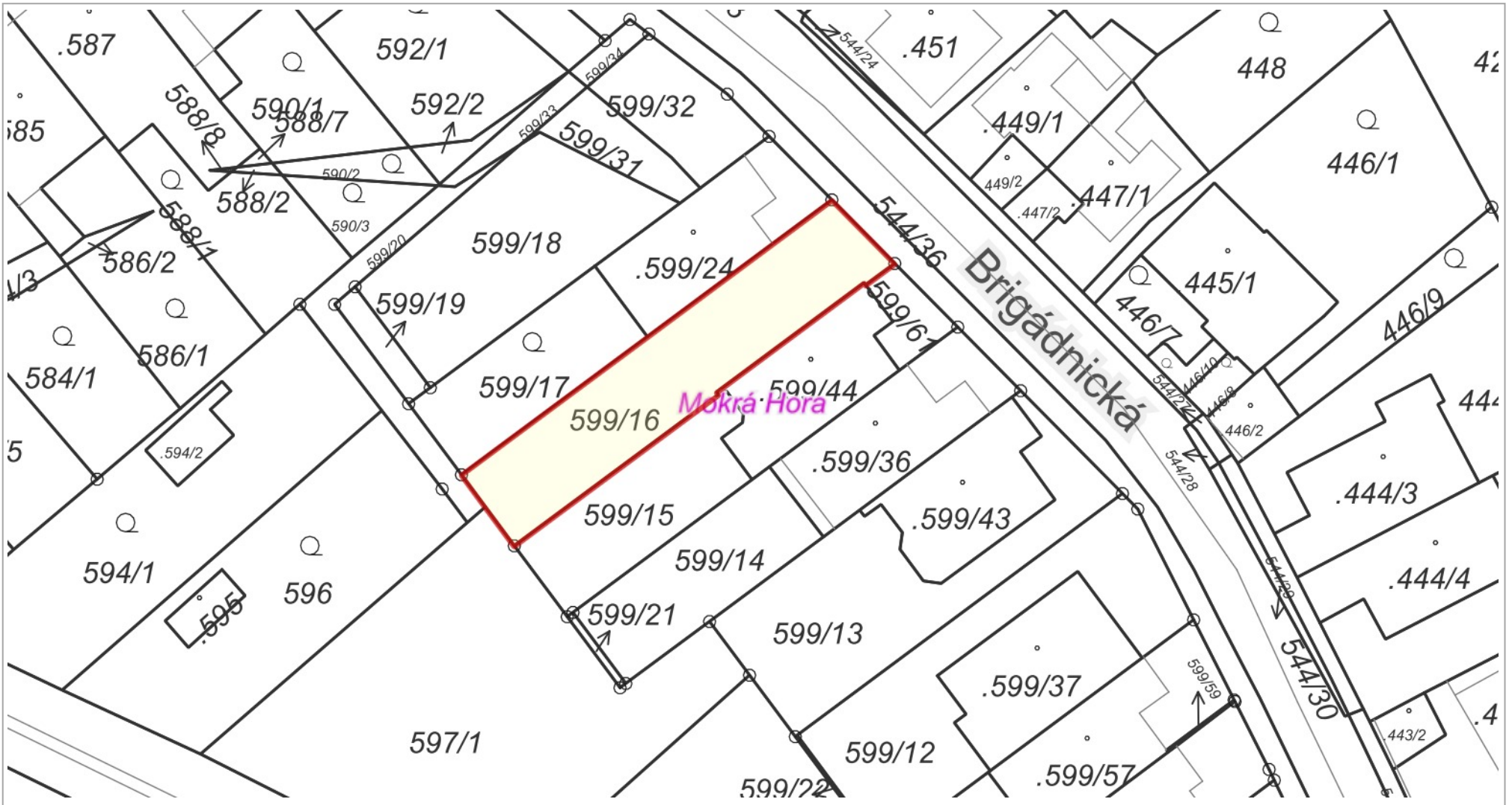
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 27.6.2018 uvádí:

s prodejem pozemků p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32 a 599/34, v k.ú. Mokrá Hora souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inž. sítí, které naše společnost provozuje.

E.ON Servisní, s.r.o. – ve vyjádření ze dne 22. 06.2018 uvádí, že v zájmovém území se nachází **podzemní vedení NN** v provozování E.ON Distribuce, a.s. a dále podzemní přípojky NN (nejsou v majetku E.ON). Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 17.8.2020 se v zájmovém území pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o. Na ostatních pozemcích p.č. 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.

CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 17.8.2020 poz. p.č. 599/16, 599/18, 599/19, 599/20, 599/32, 599/34 v k.ú. Mokrá Hora dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.



10 m

1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

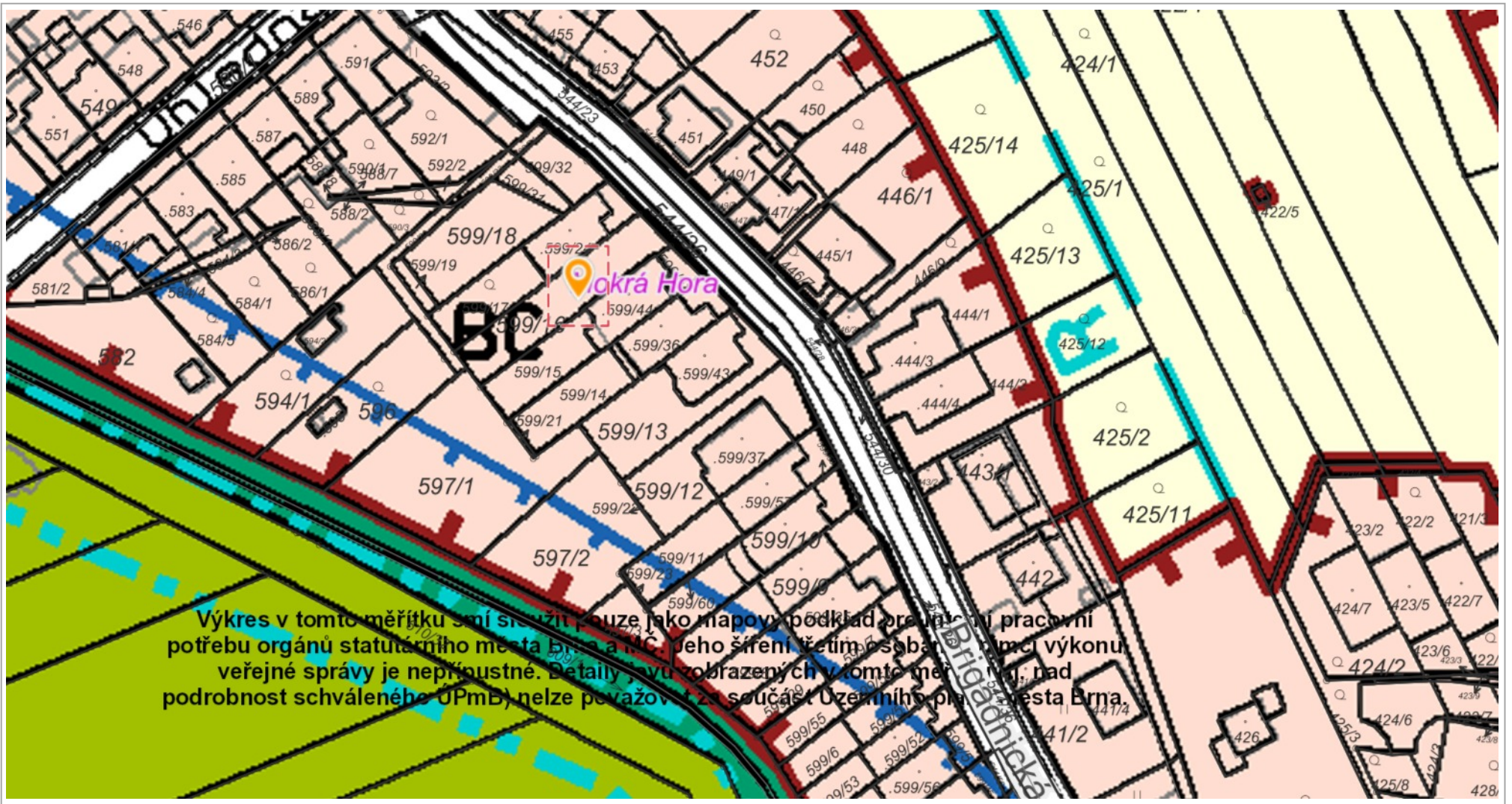
Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 10 000



1 : 400



20 m

1 : 944

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky č. 9632200068 Magistrátu města Brna, ze dne 6.6.2022.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – zpeněžení ve veřejné dražbě.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle § 1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, magistrát města Brna, majetkový odbor, číslo objednávky 9632200068, čj. MMB/0315431/2022 ze dne 6.6.2022
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 16.5.2022, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného nového územního plánu města Brna

- Mapa záplavových území, digitální povodňový plán ČR
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka - uskutečněna dne 22.6.2022
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v r. 2022 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města Brna, číslo objednávky 9632200068, je předmětem ocenění pozemek p.č.599/16 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 285 m², který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, a je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno, na LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora.

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej v dražbě.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku, je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785.

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora ze dne 16.5.2022 nejsou uvedena žádná věcná břemena či jiná omezení.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

MÍSTOPIS

Oceňovaná nemovitá věc – pozemek p.č. 599/16 je situovaný v severní části města, v městské části Mokrá Hora, je přístupný z ulice Brigádnické přes pozemek p.č. 544/26 – ostatní plocha, ost. komunikace, ve vlastnictví ČR. Okolní zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy.

Pozemek je protáhlého obdélníkového tvaru, o rozměrech cca 7*40 m (výměra dle katastru 285 m²), orientace pozemku SV-JZ, volně přístupný z ulice Brigádnické, vymezený okolními rodinnými domy a zahradami, pozemek leží převážně pod úrovní přilehlé komunikace, je zatravněný, bez staveb, venkovních úprav. Dle map povodňového informačního systému se pozemek nenalézá v záplavovém území. Napojení na inženýrské sítě se předpokládá z ulice Brigádnická.

ZPŮSOB VYUŽITÍ

Dle aktuálně platného územního plánu se oceňovaný pozemek nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná plocha čistého bydlení“, stejné využití předpokládá i projednávaný nový územní plán - plocha pro bydlení, rezidenční, nízkopodlažní.

VÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Dobrá lokalita pro bydlení
- Dobrá orientace ke světovým stranám

NEVÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- menší výměra pozemku
- pozemek je situovaný převážně pod úrovní přilehlé komunikace

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu.

Výsledky širší analýzy dat jsou vyhodnoceny a sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

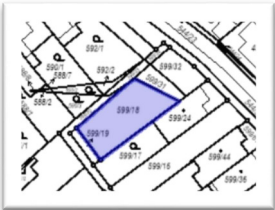


ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZI POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované lokalitě, popř. obdobných lokalitách, za období r. 2022. Je využit přístup na bázi porovnání - jde o porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v období r.2022 v městě Brně:

	Popis	Realizovaná cena Kč Kč/m2
	Brno – Mokrý Hora, ul. Brigádnická, prodej pěti pozemků o celkové výměře 465 m2, pozemky v sousedství oceňovaného, prodej květen 2022 , číslo řízení: V-10220/2022-702	4204,-
	Brno – Ivanovice, ul. Kouty , prodej tří pozemků o celkové výměře 645 m2, v zástavbě rodinných domů, v rovině, prodej únor 2022, číslo řízení: V-2448/2022-702	9.349,-
	Brno – Řečkovice, ul. Lacinova, prodej pozemku - zahrady – za rodinným domem při ulici Lacinova, dle KN ost.plocha, jiná plocha o vým. 137 m2, přístupný i z druhé strany z veř. komunikace, prodej leden 2022, číslo řízení 2235/2022-702	3.015,-
Průměrná jednotková cena		5.523,- Kč
Porovnávací hodnota zaokrouhleně		5.500,- Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrý Hora, obec Brno, okres Brno-město kopíruje v konkrétním případě výslednou porovnávací hodnotu a činí 5.500,- Kč/m2, tj. $285 \text{ m}^2 * 5.500,- \text{ Kč/m}^2 = 1,567.500,- \text{ Kč}$.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je v konkrétním případě použita s tím, že okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům je dostatečný k odhadu obvyklé ceny oceňovaného pozemku. Pro komparaci bylo využito tří porovnatelných vzorků, to je množství, které odborná literatura uvádí jako dostatečný počet, aby mohl být přesněji odhadnut cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Po vyhodnocení vzorků, tj. porovnatelných prodejů obdobných nemovitých věcí v daném realitním segmentu, jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej v dražbě .

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město , zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, ve vlastnictví Statutárního města Brna, ve výši

1,567.500,- Kč

(slovy: jedenmilionpětsetšedesátsedmtisícpětsetkč)

Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 28.6.2022


Znalec

Kancelář: 

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory
ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2015/2022 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2015/2022.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Ceny výše uvedené jsou zpracovány dle aktuálně platných cenových předpisů, tyto ceny jsou konečné, platné bez dalšího cenového navýšení.

Přílohy:

1. Objednávka majetkového odboru MMB, č. 9632200068 ze dne 6.6.2022
2. Výpis z KN, částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 16.5.2022
3. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
4. Snímek z aktuálně platného a projednávaného ÚPmB
5. Mapa záplavových území
6. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu + šest příloh