

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

106. Návrh nabytí pozemků p. č. 1948/19 a 1948/20 v k. ú. Slatina pro stavbu "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu" – návrh kupní smlouvy

Anotace

V souvislosti se stavbou "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu" je Zastupitelstvu města Brna předkládán návrh nabytí pozemků p. č. 1948/19 a 1948/20 v k. ú. Slatina od společnosti LAZZA, a. s. Kupní cena činí 83.648,00 Kč vč. DPH.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemků p. č. 1948/19 a 1948/20 v k. ú. Slatina v rámci stavby "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu" za dohodnutou kupní cenu 83.648,00 Kč vč. DPH, stanovenou znaleckým posudkem č. 3266-40/2022, od společnosti LAZZA, a. s., IČO: 276 79 870, se sídlem Tuřanka 574/34, Slatina, 627 00 Brno, za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/026 konané dne 5. 4. 2023 a **doporučila ke schválení.**

Schváleno jednomyslně 8 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

6.6.2023 v 08:08

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

13.6.2023 v 13:32

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (2 SoPPS_LAZZA.pdf)	5 - 7
Příloha (3 GP_1.11.2022.pdf)	8 - 11
Příloha (4 Informace o pozemku p.č. 1948_1.pdf)	12 - 12
Příloha (5 Informace o pozemku p.č. 1948_7.pdf)	13 - 13
Příloha (6 Vyjádření MO MMB ke správě pozemků.pdf)	14 - 14
Příloha (7 ZP_cena administrativní.pdf)	15 - 27
Příloha (8 ZP_cena obvyklá.pdf)	28 - 42
Příloha k usnesení (1 kupní smlouva_LAZZA.pdf)	43 - 46

Důvodová zpráva

Odbor investiční Magistrátu města Brna realizoval stavbu „**Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu**“ (dále jen „stavba“), která byla zajišťována Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. na základě mandátní smlouvy č. 56 01 9 271 ze dne 4. 6. 2001. Stavba byla zkolaudována v roce 2022. Statutární město Brno (dále jen „SMB“) bylo stavebníkem a investorem akce.

Uvedenou stavbou jsou dotčeny mimo jiné pozemky **p. č. 1948/1** o výměře 2138 m² a **p. č. 1948/7** o výměře 46 m² v **k. ú. Slatina**, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti **LAZZA, a.s.** (dále jen „vlastník dotčených pozemků“). Na uvedených pozemcích se nachází místní komunikace ve správě BKOM, a.s., chodník ve správě BKOM, a.s. a zastávka MHD ve správě MČ Brno – Slatina. Vlastník dotčených pozemků uzavřel dne 26. 6. 2015 se statutárním městem Brnem smlouvu o právu provést stavbu, kterou bylo mezi účastníky ujednáno, že po provedení stavby budou části pozemků dotčené stavbou odděleny a vlastnictví k těmto částem pozemků bude převedeno na statutární město Brno.

Po dokončení stavby byly pozemky p. č. 1948/1 a p. č. 1948/7 rozděleny geometrickým plánem č. 3562-55/2022 ze dne 1. 11. 2022. Pozemek p. č. 1948/1 byl rozdělen na pozemky p. č. 1948/1 a p. č. 1948/19 a pozemek p. č. 1948/7 byl rozdělen na pozemky p. č. 1948/7 a p. č. 1948/20.

Kolektivním orgánům města Brna je předkládán návrh kupní smlouvy (dále jen „smlouva“) mezi obchodní společností LAZZA, a.s. jako prodávajícím a SMB jako kupujícím. Předmětem smlouvy jsou pozemky **p. č. 1948/19** o výměře 59 m², na kterém se nachází chodník a zastávka MHD, a **p. č. 1948/20** o výměře 12 m², na kterém se nachází místní komunikace.

Kupní cena převáděných pozemků činí **69.130,00 Kč bez DPH** a byla stanovena jako **administrativní cena** nemovité věci znaleckým posudkem č. 3266-40/2022 znalce [REDAKCE] ze dne 21. 11. 2022. Znalec Ing. Jan Zámečník stanovil znaleckým posudkem č. 3267-41/2022 rovněž obvyklou cenu nemovité věci, a to ve výši 113.600,- Kč, avšak vlastník dotčených pozemků souhlasí s prodejem pozemků za administrativní cenu v celkové výši 69.130,- Kč bez DPH, k níž bude připočtena DPH ve výši 21 % (14.517,30 Kč). Celková kupní cena včetně DPH tak činí **83.648,00 Kč**.

Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle č. 2321 ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD, ORG 2807.

Komise majetková RMB R9/KM/07 na svém zasedání konaném dne 30.03.2023 materiál projednala pod bodem č. 07/02:

Hlasování: 12- pro, 0- proti, -se zdržel /13 členů

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/026 konané dne 5. 4. 2023 a **doporučila ke schválení.**

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	----	pro

Smlouva o právu provést stavbu

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, v platném znění a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. – stavební zákon v platném znění, mezi smluvními stranami:

Právnícká osoba:
Obchodní firma: LAZZA, a.s.
Sídlo: Tuřanka 34, č.p. 574, 627 00 Brno - Slatina
Zástupce: XXXXXXXXXX
IČ: 27679870
dále jako „vlastník pozemku“

a

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, IČ: 44992785

zastoupené Ing. Petrem Vokřálen, primátorem města Brna

k podpisu této smlouvy byla pověřena Radou města Brna Ing. Jana Jakubů, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna, a to usnesením schůze RMB č. R7/018 konané dne 21.4.2015

dále jako „stavebník“

I.

Stavebník požádal vlastníka pozemku p.č. 1948/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, zapsaného na LV č. 3928 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, o uzavření této smlouvy, prokazující dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. právo stavebníka na tomto pozemku provést obnovu komunikace - chodníku v ulici Tuřanka.

II.

Na uvedeném pozemku je plánováno v rámci provádění stavby „Brno, Tuřanka I, rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ provedení obnovy komunikace - chodníku. Část pozemku v komunikaci - chodníku je vyznačena v příložené katastrální mapě – převzaté z projektové dokumentace pro řízení dle stavebního zákona, vyhotovené společností Sweco Hydroprojekt a.s. OZ Brno, Minská 18, Brno.

III.

Vlastník pozemku uděluje touto smlouvou stavebníkovi právo provést stavbu uvedenou v článku II. této smlouvy na pozemku uvedeném v článku I. této smlouvy za těchto oboustranně dohodnutých podmínek:

1. Smlouva bude doložena při řízení dle stavebního zákona č.183/2006 Sb. jako nezbytný doklad stavebníka.
2. Obě strany prohlašují, že práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce obou smluvních stran. Vlastník pozemku se zavazuje, že v případě prodeje dotčeného pozemku třetí osobě, bude třetí osobu písemně informovat o existenci této smlouvy o právu stavby a přenese na třetí osobu smluvně všechny závazky, které vyplývají z této smlouvy.
3. Smluvní strany se shodly, že mají zájem na vyřešení vzájemného vztahu části pozemku v komunikaci - chodníku – v ulici Tuřanka - dotčeného budoucí stavbou.

Obě strany budou jednat o majetkoprávním vypořádání tj. o vyřešení vztahu k pozemku výkupem po ukončení stavby. Na základě skutečného zaměření po provedení stavby bude část pozemku oddělena geometrickým plánem, který bude součástí kupní smlouvy. Kupní cena bude stanovena znaleckým posudkem v době projednání kupní smlouvy.

IV.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně, formou dodatku k této smlouvě.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely dobrovolně, na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv za nevýhodných podmínek.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Vlastník pozemku obdrží jeden stejnopis a stavebník dva stejnopisy.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Nedílnou součástí smlouvy je katastrální mapa s vyznačením stavby na uvedeném pozemku.

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 odstavce 2 tohoto zákona).

V Brně dne

26.6.2015

V Brně dne

14.6.2015

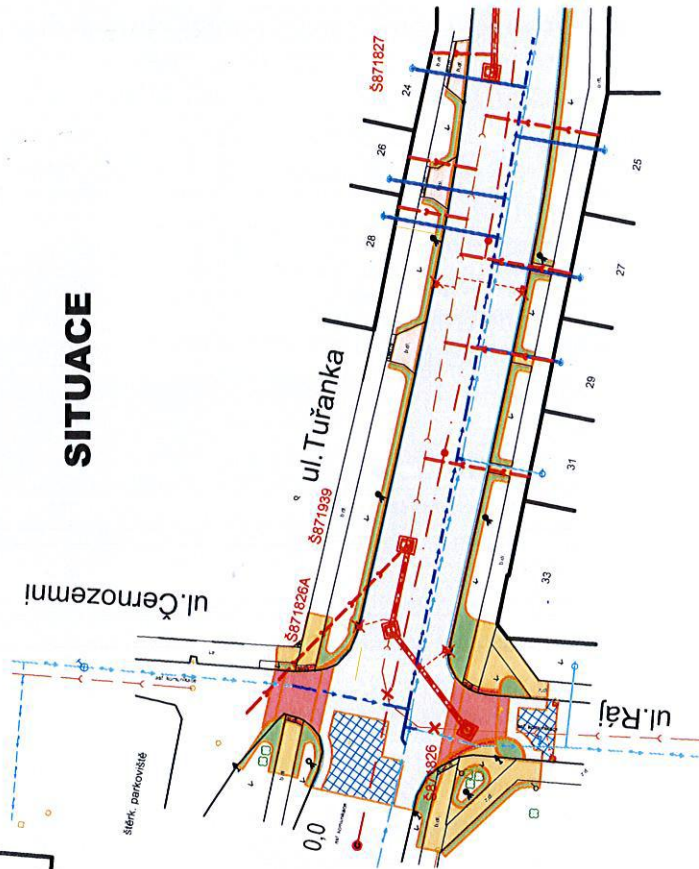
.....
za statutární město Brno
Ing. Jana Jakubů
vedoucí Odboru investičního MMB

.....
LAZZA, a.s.
.....

BRNO, TUŘANKA I

REKONSTRUKCE KANALIZACE A VODOVODU

SITUACE



LEGENDA:

- KANALIZACE JEDNOTNÁ
- KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - PŘEDPOKLÁDANÁ POLOHA (kusé informace o přípojce)
- VODOVODNÍ ŘAD - tlakové pásmo 3.7 VDJ Redkovice 328.0
- VODOVODNÍ PŘÍPOJKA

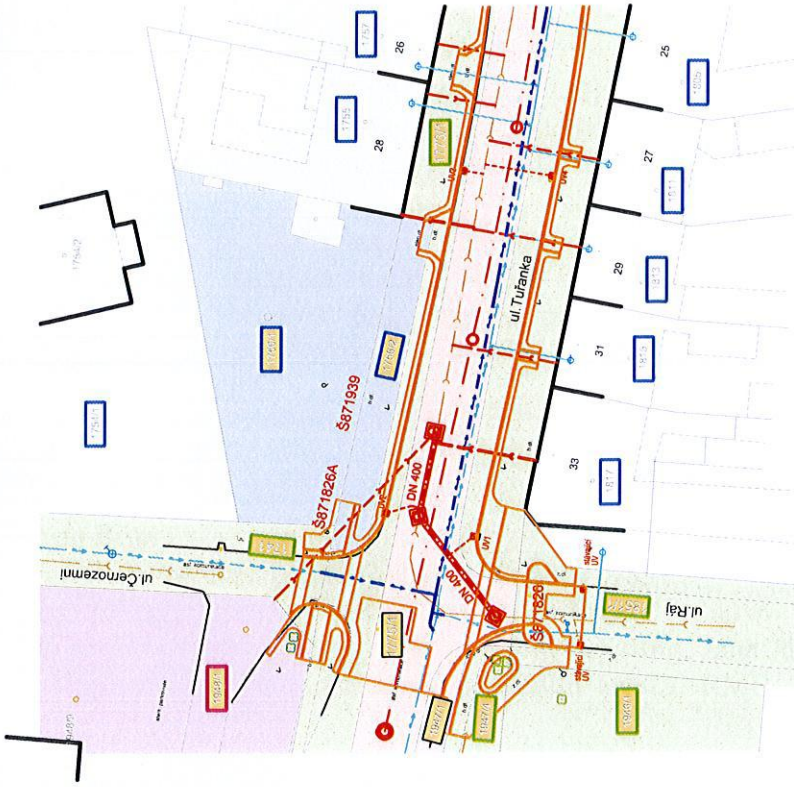
LEGENDA NAVRŽENÝCH INŽ. SÍTÍ:

- NAVRŽENÁ TRASA REKONSTRUOVANÉ KEMNOVÉ STOKY "C"
- REKONSTRUKCE KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKY
- NAVRŽENÁ TRASA REKONSTRUOVANÉHO VODOVODU
- REKONSTRUKCE VODOVODNÍ PŘÍPOJKY

LEGENDA KOMUNIKAČNÍCH ÚPRAV

- ŽIVIČNÁ VOZOVKA, PROTIHLUKOVÁ
- ŽIVIČNÁ VOZOVKA, FREZOVÁNÍ
- DLÁŽĚNÁ VOZOVKA, ZPOMALOVACÍ PRÁHY
- ZAPRAVENÍ DLÁŽĚNÝCH VJEZDŮ
- ZAPRAVENÍ DLÁŽĚNÝCH CHODNÍKŮ
- ZAPRAVENÍ ZELENÝCH PLOCH

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY





Red

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

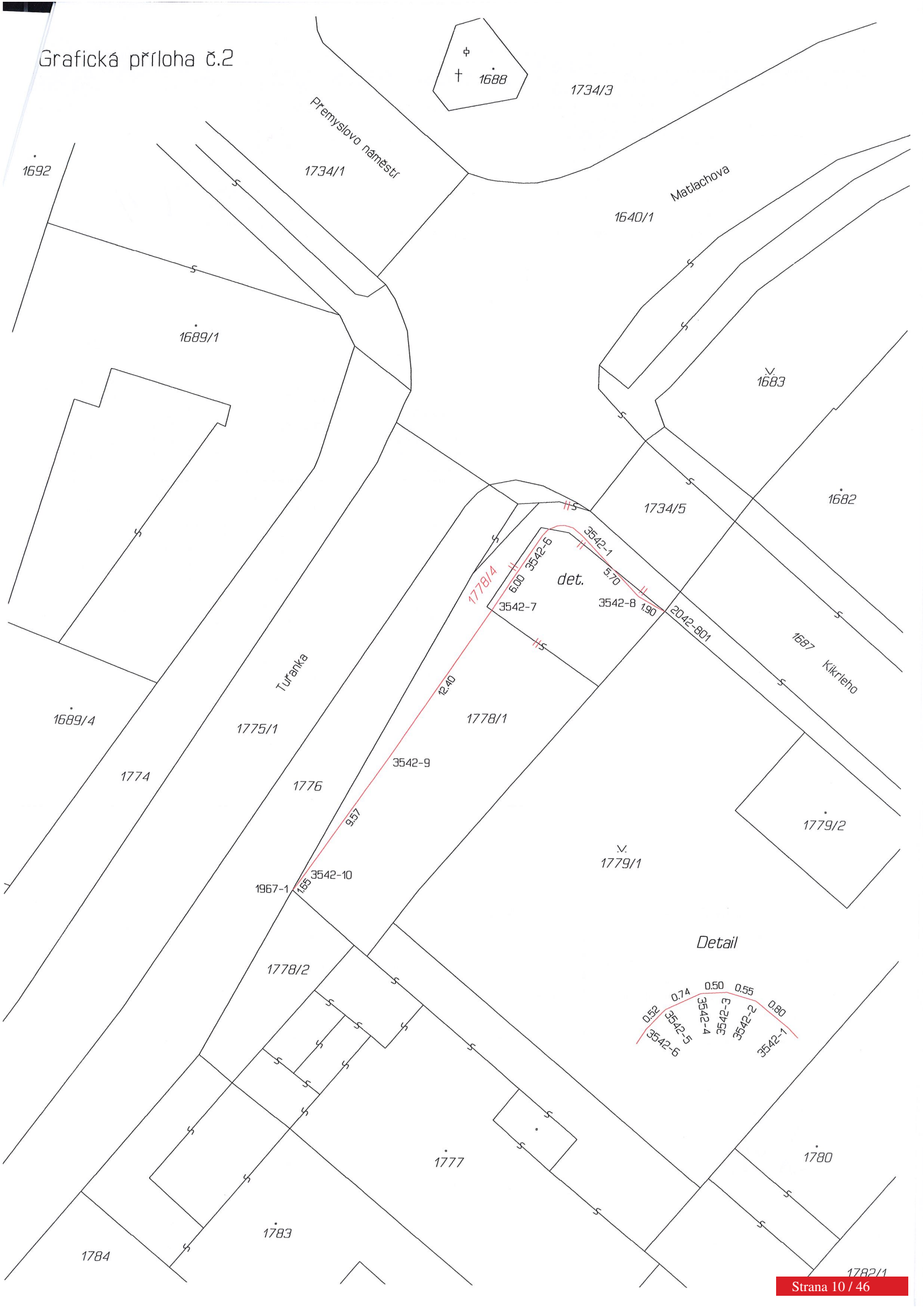
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²		Označení dílu
1778/1	3	20	ostat. pl. ostat.komunikace	1778/1	2	51	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1778/1		2743		2	51
				1778/4		69	ostat. pl. ostat.komunikace		0	1778/1		2743			69
1948/1	21	38	zast. pl. společný dvůr	1948/1	20	79	zast. pl. společný dvůr		0	1948/1		3928		20	79
				1948/19		59	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1948/1		3928			59
1948/7		46	zast. pl. společný dvůr	1948/7		34	zast. pl. společný dvůr		0	1948/7		3928			34
				1948/20		12	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1948/7		3928			12
	25	04			25	04									

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

číslo bodu	Y	X	kód kvality	poznámka
688-20	592821.40	1163598.55	3	hřeb
688-23	592824.58	1163601.11	3	obrubník
688-57	592818.59	1163596.49	3	obrubník
1967-1	592619.24	1163433.48	3	obrubník
2042-801	592594.16	1163414.12	3	zdědný plot
3542-1	592599.91	1163408.95	3	obrubník
3542-2	592600.53	1163408.45	3	obrubník
3542-3	592601.07	1163408.29	3	obrubník
3542-4	592601.57	1163408.32	3	obrubník
3542-5	592602.24	1163408.63	3	obrubník
3542-6	592602.60	1163409.01	3	obrubník
3542-7	592605.88	1163414.03	3	obrubník
3542-8	592595.99	1163413.10	3	obrubník
3542-9	592612.79	1163424.29	3	obrubník
3542-10	592618.27	1163432.15	3	obrubník
3542-13	592784.11	1163571.18	3	obrubník
3542-14	592797.66	1163581.10	3	obrubník
3542-19	592808.02	1163588.51	3	obrubník
3542-20	592810.16	1163590.22	3	obrubník
3542-21	592811.44	1163588.45	3	obrubník
3542-22	592815.67	1163591.47	3	obrubník
3542-23	592814.35	1163593.21	3	obrubník

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p>	<p align="center">Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Jméno, příjmení: [redacted]</p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96</p> <p>Dne: 1.listopadu 2022 Číslo: 66/2022</p> <p>Náležitostní a přesností odpovídá právním předpisům.</p>	<p align="center">Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Jméno, příjmení: [redacted]</p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96</p> <p>Dne: 9.listopadu 2022 Číslo: 54/2022</p> <p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>	
	<p>Vyhotovitel:  GEOPEN s.r.o. Husovická 892/9 614 00 Brno IČ: 46342745</p>	<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p>	
	<p>Číslo plánu: 3562-55/2022</p> <p>Okres: Brno-město</p> <p>Obec: Brno</p> <p>Kat. území: Slatina</p> <p>Mapový list: KMD</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic</p>	<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p> 	
		<p>KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-2056/2022-702 2022.11.04 10:37:16 +01'00'</p>	

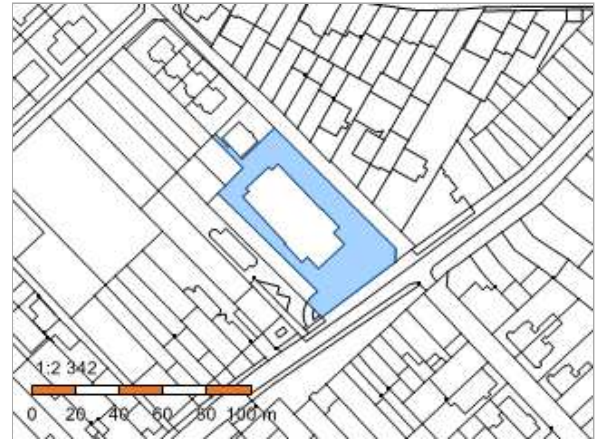






Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1948/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	3928
Výměra [m ²]:	2138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

LAZZA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

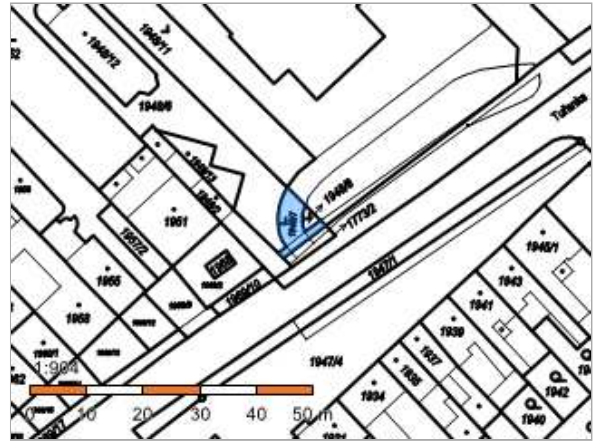
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2023 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1948/7
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	3928
Výměra [m ²]:	46
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

LAZZA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[↗](#) Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2023 10:00.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Doručeno 28.11.2022 7:01:26
BVK/21246/2022
Listů: 0, příloh: 2



Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Majetkový odbor



VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

MMB/474693/2022

DS

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

23.11.2022

POČET LISTŮ:

01

Vyjádření ke správě k pozemkům v k.ú.Slatina – stavba: Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu

Vážený paní,

v souvislosti s připravovaným majetkoprávním vypořádáním pro výše uvedenou stavbu jste nás požádali o určení správce k budoucím nově vytvořeným pozemkům p.č.1778/4, 1948/19 a 1948/20 k.ú.Slatina, geometrickým plánem č.3662-55/2022 Slatina.

K pozemku p.č.1778/4 k.ú.Slatina, kde je situován chodník ve vlastnictví st. města Brna včetně komunikační zeleně vykonává správu společnost BKOM, a.s., Na pozemku p.č.1948/20 k.ú.Slatina je místní komunikace ve správě spol. BKOM.a.s. Na pozemku p.č.1948/19 k.ú.Slatina je zčásti chodník ve správě BKOM, a.s. a z části zastávka MHD, kterou udržuje Městská část Brno – Slatina.

S pozdravem

**POČET PŘÍLOH:
NA VĚDOMÍ:**

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3266 – 40/2022

Předmět ocenění: Stanovení ceny administrativní nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město

Znalec: 

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,
603 00 Brno

Číslo objednávky: VOBJ-2022-710-000056

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 15.9.2022

V Brně dne 21.11.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Určit cenu administrativní (zjištěnou) nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město

1.2. Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení ceny zjištěné (administrativní).

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 2743, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 9.10.2022

Vlastník:

Sportovní klub Slatina, z.s., Tuřanka 1260/1, Slatina, 627 00 Brno

Pozemky:

- parc. č. 1778/1, ostatní plocha, výměra 320 m², ostatní komunikace

Dle GP 3562-55/2022 je vyčleněna část pozemku, a to parc. č. 1778/4, výměra 69 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace

2.2. Informace o pozemku, LV 3928, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 9.10.2022

Vlastník:

LAZZA a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 627 00 Brno

Pozemky:

- parc. č. 1948/1, zastavěná plocha, výměra 2138 m², společný dvůr

Dle GP 3562-55/2022 vyčleněna část pozemku parc. č. 1948/19, výměra 59 m², ostatní plocha, ostatní komunikace

- parc. č. 1948/7, zastavěná plocha, výměra 46 m², společný dvůr

Dle GP 3562-55/2022 je vyčleněna část pozemku, a to parc. č. 1948/20, výměra 12 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace

- 2.3. Geometrický plán č. 3562-55/2022 ze dne 1. listopadu 2022, odsouhlaseno KÚ pro JmK dne 4.11.2022
- 2.4. Kopie katastrální mapy
- 2.5. Objednávka č. VOBJ-2022-710-000056 ze dne 15.9.2022, doplněna dne 15.11.2022
- 2.6. Výsledky šetření ze dne 15.9.2022
- 2.7. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**
- 2.8. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl.** č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a **č.424/2021 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.9. Územní plán města Brna

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

Ocenění je provedeno dle současně platné oceňovací vyhlášky v programu NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky k.ú. Slatina
Adresa předmětu ocenění:	Tuřanka 602 00 Brno
LV:	2743, 3928
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Slatina
Počet obyvatel:	382 405

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **4 508,00 Kč/m²**

3.3. Stručný popis

Oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti) se nachází v obci Brno, katastrální území Slatina, při ulici Tuřanka. Pozemky vyčleněné geometrickým plánem parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a 1948/20 jsou evidovány v druhu ostatní plocha. Ve skutečnosti na pozemcích vyčleněných geometrickým plánem se nacházejí chodníky (zpevněné plochy).

4. Posudek - ocenění nemovitosti

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2. Stavební pozemky-ostatní komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,216$
	=1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	4 508,00	0,216	1,000		973,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1778/4	69	973,73	67 187,37
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1948/19	59	973,73	57 450,07
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1948/20	12	973,73	11 684,76
Ostatní stavební pozemky - celkem			140		136 322,20
Stavební pozemek-ostatní komunikace - zjištěná cena celkem				=	136 322,20 Kč

5. Odůvodnění

Pro stanovení ceny pozemků byl použit oceňovací předpis - vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Určit cenu administrativní (zjištěnou) nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město dle současně platné oceňovací vyhlášky.

6.2. Odpověď

1. Stavební pozemky-ostatní komunikace	136 322,00 Kč
Celkem cena zaokrouhleno dle § 50	136 320,00 Kč

Cena pozemků **parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20**, katastrální území Slatina, obec Brno zjištěná dle oceňovací vyhlášky č. 424/2021 Sb. činí:

136 320,00 Kč

slovy: Jednostřicetšesttisíctřistadvacet Kč

6.3. Odměna, náhrada nákladů znalce

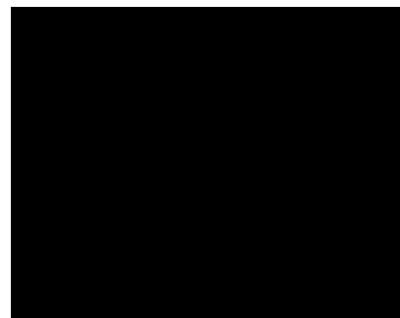
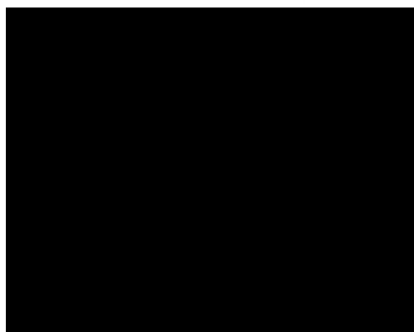
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro základní obor ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3266/2022 znaleckého deníku.

V Brně dne 21.11.2022



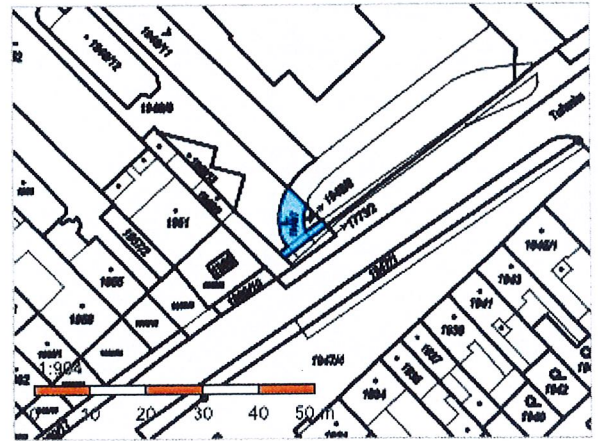
otisk znalecké pečeti

Přílohy:

- | | |
|--|------|
| 1. Informace o pozemku, LV 3928, LV 2743 | 3 A4 |
| 2. Kopie geometrického plánu | 3 A4 |

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1948/7
Město:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	3928
Velikost [m ²]:	46
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Metoda výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ALFA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Druh ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Občasná břemena vlastnického práva

Občasná břemena (podle listiny)

Občasná břemena zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

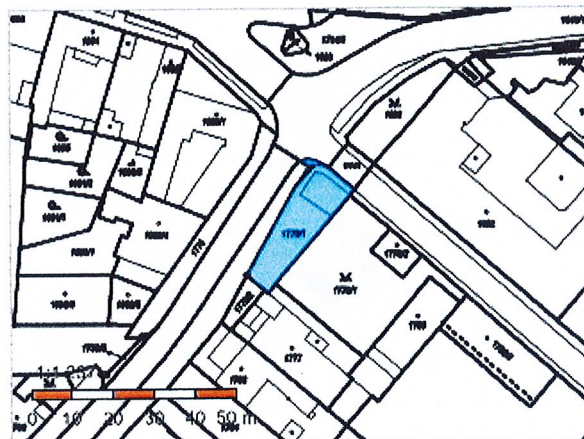
Rizici, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1778/1
Město:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	2743
Plocha [m ²]:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Metoda výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Přesob využití:	ostatní komunikace
Typ pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Športovní klub Slatina, z.s., Tuřanka 1260/1, Slatina, 62700 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nezení vlastnického práva

Právní břemeno (podle listiny)

Právní břemeno cesty

Právní břemeno vedení

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rizici, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1948/1](#)
Město: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Slatina \[612286\]](#)
Číslo LV: [3928](#)
Plošná měra [m²]: 2138
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Metoda měření: Graficky nebo v digitalizované mapě
Účel využití: společný dvůr
Výběh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ZZA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Účel ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Občasná břemena vlastnického práva

Občasná břemena (podle listiny)

Občasná břemena zřízení a provozování vedení

Právní zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj




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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

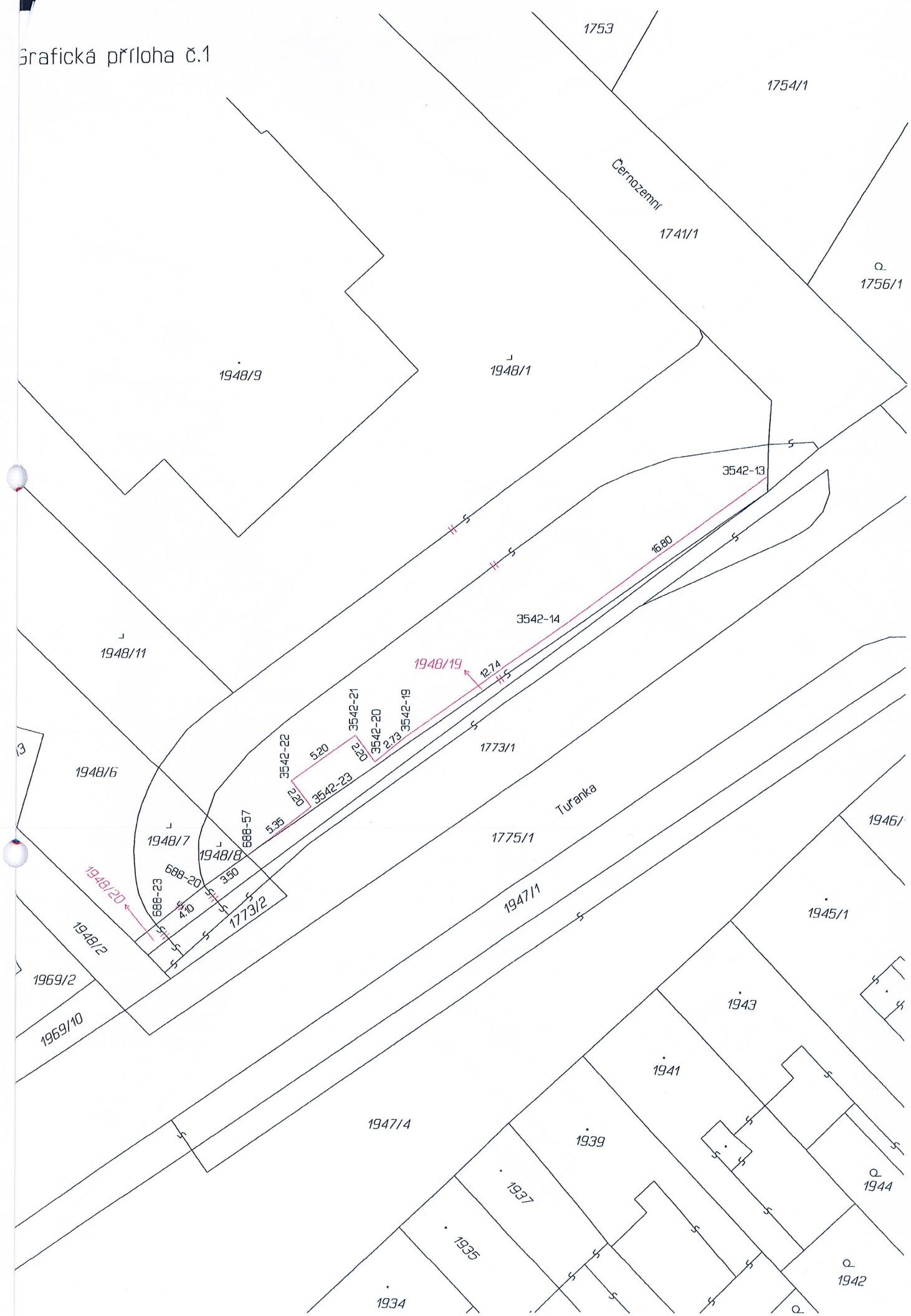
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
1778/1	3	20	ostat. pl. ostat.komunikace	1778/1	2	51	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1778/1	2743	2	51	
				1778/4		69	ostat. pl. ostat.komunikace		0	1778/1	2743		69	
1948/1	21	38	zast. pl. společný dvůr	1948/1	20	79	zast. pl. společný dvůr		0	1948/1	3928	20	79	
				1948/19		59	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1948/1	3928		59	
1948/7		46	zast. pl. společný dvůr	1948/7		34	zast. pl. společný dvůr		0	1948/7	3928		34	
				1948/20		12	ostat. pl. ostat.komunikace		2	1948/7	3928		12	
	25	04			25	04								

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

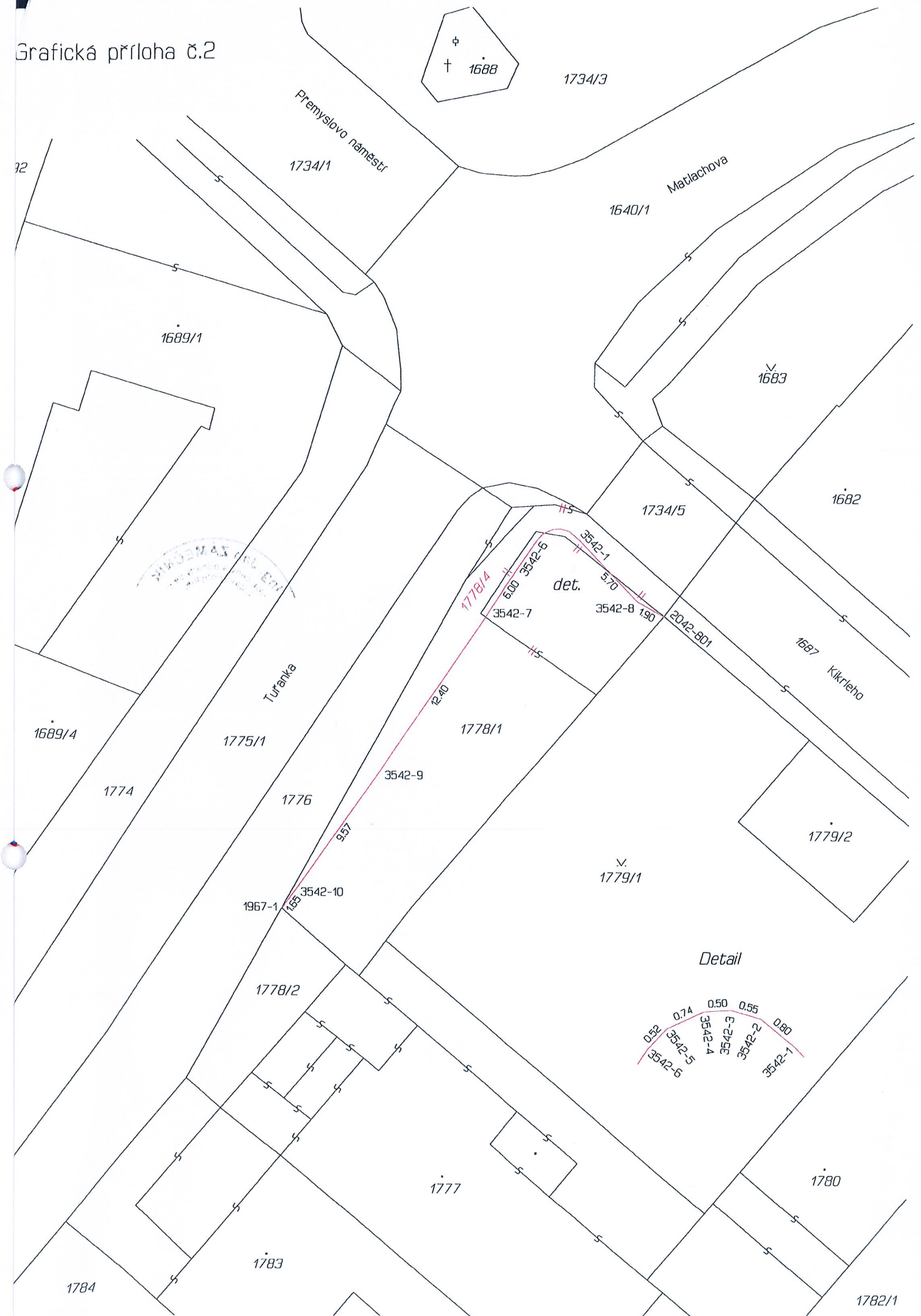
číslo bodu	Y	X	kód kvality	poznámka
688-20	592821.40	1163598.55	3	hřeb
688-23	592824.58	1163601.11	3	obrubník
688-57	592818.59	1163596.49	3	obrubník
1967-1	592619.24	1163433.48	3	obrubník
2042-801	592594.16	1163414.12	3	zdědný plot
3542-1	592599.91	1163408.95	3	obrubník
3542-2	592600.53	1163408.45	3	obrubník
3542-3	592601.07	1163408.29	3	obrubník
3542-4	592601.57	1163408.32	3	obrubník
3542-5	592602.24	1163408.63	3	obrubník
3542-6	592602.60	1163409.01	3	obrubník
3542-7	592605.88	1163414.03	3	obrubník
3542-8	592595.99	1163413.10	3	obrubník
3542-9	592612.79	1163424.29	3	obrubník
3542-10	592618.27	1163432.15	3	obrubník
3542-13	592784.11	1163571.18	3	obrubník
3542-14	592797.66	1163581.10	3	obrubník
3542-19	592808.02	1163588.51	3	obrubník
3542-20	592810.16	1163590.22	3	obrubník
3542-21	592811.44	1163588.45	3	obrubník
3542-22	592815.67	1163591.47	3	obrubník
3542-23	592814.35	1163593.21	3	obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96		
	Dne: 1. listopadu 2022 Číslo: 66/2022		Dne: 9. listopadu 2022 Číslo: 54/2022		
Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel:  GEOPEN s.r.o. Husovická 892/9 614 00 Brno IČ: 46342745		Katastrální úřad soublasí s očišlováním parcel.  KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-2056/2022-702 2022.11.04 10:37:16 +01'00'			
Číslo plánu: 3562-55/2022 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Slatina Mapový list: KMD Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 			

Ďrafická příloha č.1



Grafická příloha č.2





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3267 – 41/2022

Předmět ocenění: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město

Znalec: 

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,
603 00 Brno

Číslo objednávky: VOBJ-2022-710-000056

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 15.9.2022

V Brně dne 21.11.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město

Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení ceny obvyklé.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 2743, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 9.10.2022

Vlastník:

Sportovní klub Slatina, z.s., Tuřanka 1260/1, Slatina, 627 00 Brno

Pozemky:

- parc. č. 1778/1, ostatní plocha, výměra 320 m², ostatní komunikace

Dle GP 3562-55/2022 je vyčleněna část pozemku, a to parc. č. 1778/4, výměra 69 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace

2.2. Informace o pozemku, LV 3928, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 9.10.2022

Vlastník:

LAZZA a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 627 00 Brno

Pozemky:

- parc. č. 1948/1, zastavěná plocha, výměra 2138 m², společný dvůr

Dle GP 3562-55/2022 vyčleněna část pozemku parc. č. 1948/19, výměra 59 m², ostatní plocha, ostatní komunikace

- parc. č. 1948/7, zastavěná plocha, výměra 46 m², společný dvůr

Dle GP 3562-55/2022 je vyčleněna část pozemku, a to parc. č. 1948/20, výměra 12 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace

2.3. Geometrický plán č. 3562-55/2022 ze dne 1. listopadu 2022, odsouhlaseno KÚ pro JmK dne 4.11.2022

2.4. Kopie katastrální mapy

2.5. Objednávka č. VOBJ-2022-710-000056 ze dne 15.9.2022, doplněna dne 15.11.2022

2.6. Výsledky šetření ze dne 15.9.2022

2.7. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**

2.8. Územní plán města Brna

Základní pojmy

1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1b odst.1

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. Nález

3.1. Stručný popis oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti) se nachází v obci Brno, katastrální území Slatina, při ulici Tuřanka. Pozemky vyčleněné geometrickým plánem parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20 jsou evidovány v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace. Ve skutečnosti na pozemcích vyčleněných geometrickým plánem se nacházejí chodníky (zpevněné plochy).

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

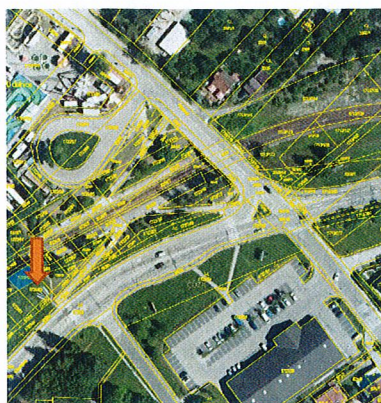
Nejprve byla získána data o obci – místní části Slatina a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci v městských částech Brna. Pro hodnocení byly použity realizované prodeje se sjednanými cenami. Výsledkem hodnocení je odhad obvyklé ceny. Místní šetření bylo provedeno dne 15.9.2022 za účasti znalce.

Název předmětu ocenění:	Pozemky k.ú. Slatina
Adresa předmětu ocenění:	Tuřanka 602 00 Brno
LV:	2743, 3928
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Slatina
Počet obyvatel:	382 405

Srovnávací metoda

Realizované prodeje, sjednané ceny pozemků:

1. pozemky parc. č. 1723/69 a parc. č. 1723/80, v druhu ostatní plocha, jiná plocha, obec Brno, k.ú. Bystrc. Pozemky tvoří zelený pruh podél tramvajové tratě při ulici Obvodová. Pozemky jsou veřejně přístupné, celková výměra pozemků je 278 m². **Sjednaná cena 1 334 Kč/m²** (V-29916/2021, 12/2021).



Hodnocení:

Srovnávací i oceňované pozemky jsou situovány podél dopravních komunikací (tramvajového pásu). Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaných pozemků (143 m²). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1400 Kč/m².

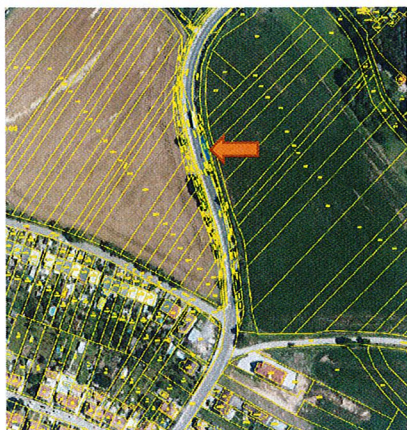
2. pozemek parc. č. 1526/26, parc. č. 1526/28, v druhu ostatní plocha, obec Brno, k.ú. Komín. Pozemky jsou situovány podél ulice Kníničská. Na pozemku je zelený pruh a chodník podél komunikace. Pozemky jsou veřejně přístupné, celková výměra pozemků je 1046 m². V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. **Sjednaná cena 1800 Kč/m²** (V-4186/2022, 02/2022).



Hodnocení:

Srovnávací i oceňované pozemky jsou situovány podél dopravních komunikací. Srovnávací pozemky mají větší výměru oproti oceňovaným pozemkům (143 m²). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1850 Kč/m².

3. pozemek parc. č. 2954/22, parc. č. 2954/25, parc. č. 2158/33, parc. č. 2158/36 v druhu ostatní plocha, obec Brno, k.ú. Žebětín. Pozemky jsou situovány podél ulice Hostislavova. Na pozemcích je zelený pruh a chodník. Celková výměra pozemků je 203 m². **Sjednaná cena 1500 Kč/m²** (V-28405/2021, 11/2021).



Hodnocení:

Srovnávací i oceňované pozemky jsou situovány podél dopravních komunikací. Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaných pozemků (143 m²). V hodnocení je zohledněn časový odstup realizovaného prodeje od data ocenění. V tomto konkrétním případě odhaduji srovnávací hodnotu, v přepočtu na jednotkovou cenu, na 1575 Kč/m².

4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Obvyklá cena nemovitostí

Použitá metodika ocenění:

Při odhadu obvyklé ceny je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení v tomto znaleckém posudku použity realizované prodeje se sjednanými cenami. Výsledkem hodnocení je obvyklá cena.

4.2. Výsledky analýzy dat

Srovnávací pozemky vyčleněné k hodnocení mají stejné využití, situovány jsou bezprostředně u komunikací obdobně jako pozemky oceňované. Uplatněna je korekce ceny u srovnávacích pozemků s dřívějším datem realizovaného prodeje.

Na základě provedeného srovnání s realizovanými prodeji s přihlédnutím na polohu pozemků, výměru pozemků, jejich využití odhaduji obvyklou cenu pozemků parc. č. 1778/3, parc. č. 1948/16 a parc. č. 1948/17, katastrální území Slatina, obec Brno na **1 600,00 Kč/m²**

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny předmětných nemovitostí byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitostí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání.

Obvyklá cena byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Objednatel znaleckého posudku požaduje:

Určit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1778/4, parc. č. 1948/19 a parc. č. 1948/20, katastrální území Slatina, obec Brno je odhadnuta na:

1 600,00 Kč/m²

Slovy: jedentisícšestset Kč/m²

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení obvyklé ceny pozemků, je založena na úsudku znalce. Uvedená obvyklá cena je odhadovaná částka.

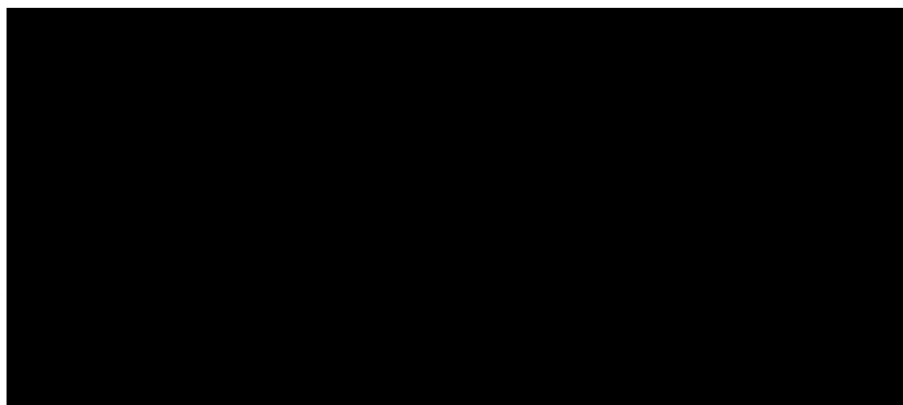
6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. čís. 3267/2022 znaleckého deníku.

V Brně 21.11.2022



otisk znalecké pečete

Přílohy:

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Informace o pozemku | 3 A4 |
| 2. Kopie geometrického plánu | 3 A4 |

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1948/1
Město:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	3928
Velikost [m ²]:	2138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Metoda výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ZZA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nezení vlastnického práva

Podíl

Právní břemeno (podle listiny)

Právní břemeno zřizování a provozování vedení

Právní zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

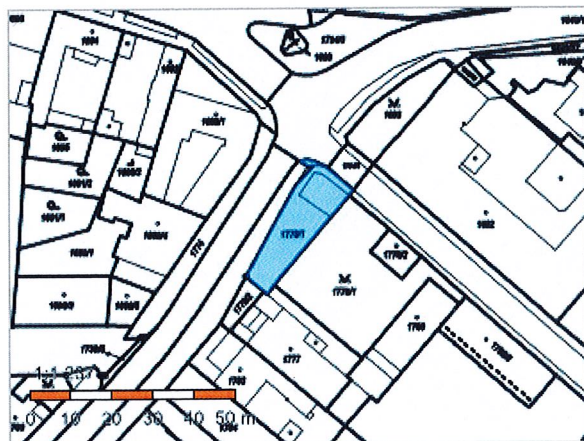
Právní řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1778/1](#) ↗
Město: [Brno \[582786\]](#) ↗
Katastrální území: [Slatina \[612286\]](#)
Číslo LV: [2743](#)
Plošná měra [m²]: 320
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Katastrální list: [KMD](#)
Druh měření: Graficky nebo v digitalizované mapě
Účel využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Sportovní klub Slatina, z.s., Tuřanka 1260/1, Slatina, 62700 Brno

Účel ochrany nemovitosti

Nemovitost jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Číslo BPEJ

Nemovitost nemá evidované BPEJ.

Účel vlastnického práva

Účel

Účelné břemeno (podle listiny)

Účelné břemeno cesty

Účelné břemeno vedení

Účel zápisy

Nemovitost jsou evidovány žádné jiné zápisy.

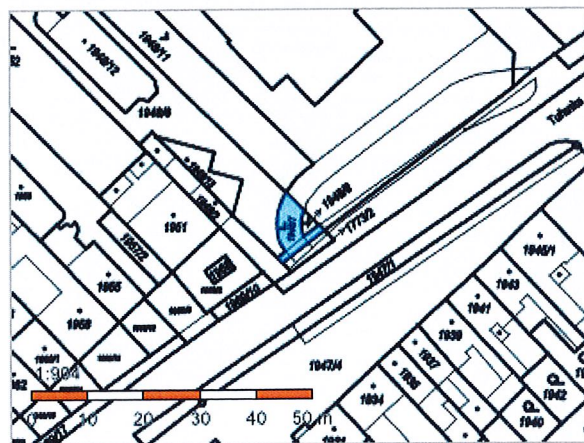
Účel řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1948/7
Město:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	3928
Plošná měra [m ²]:	46
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Metoda měření:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Předmět využití:	společný dvůr
Užití pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ZZA, a.s., Tuřanka 574/34, Slatina, 62700 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Občasná břemena vlastnického práva

Občasná břemena

Občasná břemena (podle listiny)

Občasná břemena zřízení a provozování vedení

Právní zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.10.2022 21:00.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav					Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
1778/1	3	20	ostat. pl. ostat. komunikace	1778/1	2	51	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1778/1	2743		2	51	
				1778/4		69	ostat. pl. ostat. komunikace		0	1778/1	2743			69	
1948/1	21	38	zast. pl. společný dvůr	1948/1	20	79	zast. pl. společný dvůr		0	1948/1	3928		20	79	
				1948/19		59	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1948/1	3928			59	
1948/7		46	zast. pl. společný dvůr	1948/7		34	zast. pl. společný dvůr		0	1948/7	3928			34	
				1948/20		12	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1948/7	3928			12	
	25	04			25	04									

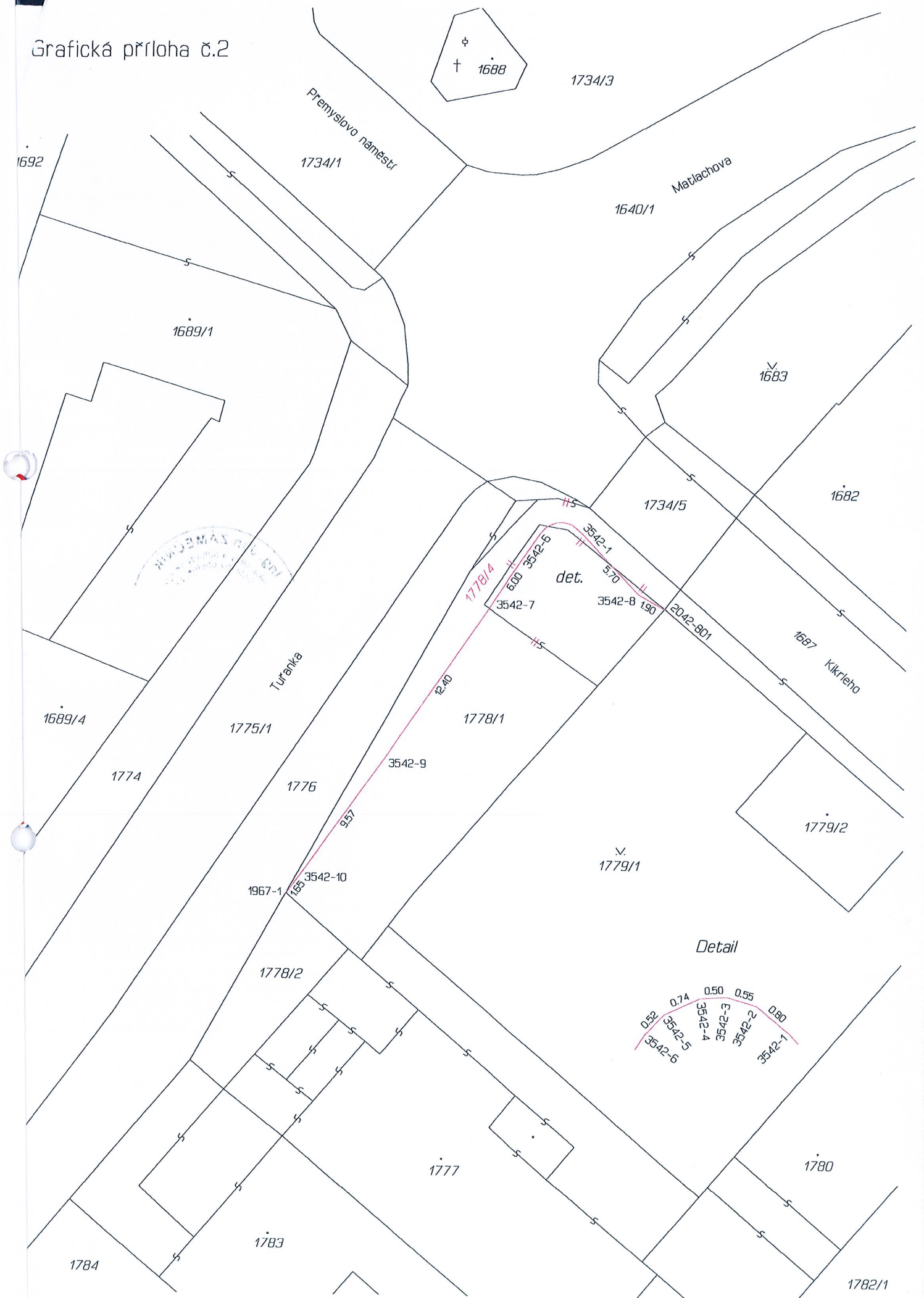
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

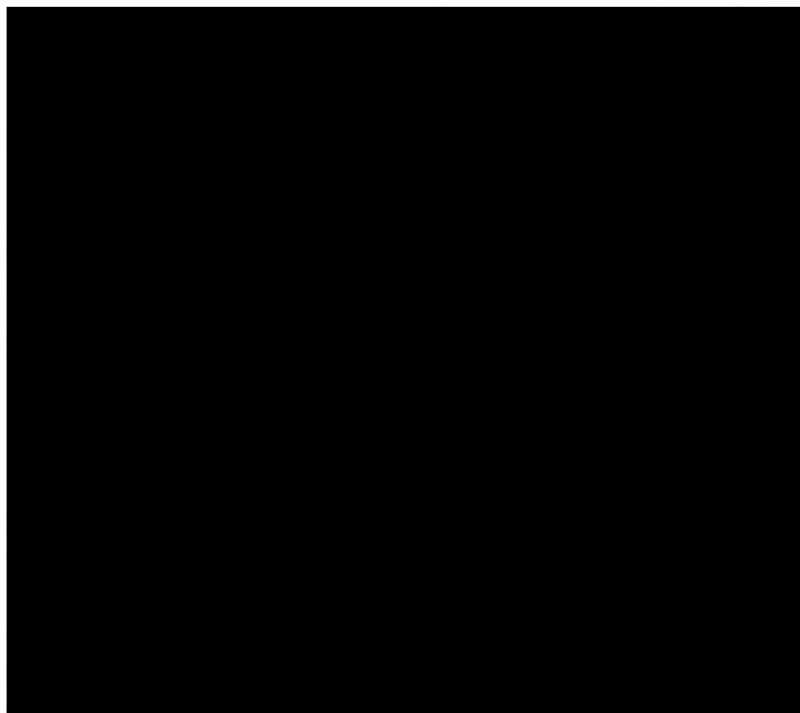
číslo bodu	Y	X	kód kvality	poznámka
688-20	592821.40	1163598.55	3	hřeb
688-23	592824.58	1163601.11	3	obrubník
688-57	592818.59	1163596.49	3	obrubník
1967-1	592619.24	1163433.48	3	obrubník
2042-801	592594.16	1163414.12	3	zdědný plot
3542-1	592599.91	1163408.95	3	obrubník
3542-2	592600.53	1163408.45	3	obrubník
3542-3	592601.07	1163408.29	3	obrubník
3542-4	592601.57	1163408.32	3	obrubník
3542-5	592602.24	1163408.63	3	obrubník
3542-6	592602.60	1163409.01	3	obrubník
3542-7	592605.88	1163414.03	3	obrubník
3542-8	592595.99	1163413.10	3	obrubník
3542-9	592612.79	1163424.29	3	obrubník
3542-10	592618.27	1163432.15	3	obrubník
3542-13	592784.11	1163571.18	3	obrubník
3542-14	592797.66	1163581.10	3	obrubník
3542-19	592808.02	1163588.51	3	obrubník
3542-20	592810.16	1163590.22	3	obrubník
3542-21	592811.44	1163588.45	3	obrubník
3542-22	592815.67	1163591.47	3	obrubník
3542-23	592814.35	1163593.21	3	obrubník

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: ██████████	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: ██████████	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96 Dne: 1. listopadu 2022 Číslo: 66/2022	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1641/96 Dne: 9. listopadu 2022 Číslo: 54/2022	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. ██████████ KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-2056/2022-702 2022.11.04 10:37:16 +01'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. ██████████
Vyhotovitel: GEOPEN s.r.o. Husovická 892/9 614 00 Brno IČ: 46342745			
Číslo plánu: 3562-55/2022 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Slatina Mapový list: KMD			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic			



Grafická příloha č.2





Kupní smlouva
uzavřená podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

I.

LAZZA, a.s.

se sídlem Tuřanka 574/34, 627 00 Brno - Slatina

IČO: 276 79 870, DIČ: CZ 27679870

zastoupen

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „**prodávající**“)

a

Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785, DIČ: CZ44992785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

k podpisu kupní smlouvy byl pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna, a to usnesením zasedání ZMB č. Z8/26 konaného dne 20. 4. 2021

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu:

(dále jen „**kupující**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu (dále jen „smlouva“)

II.

1) Prodávající je vlastníkem pozemků:

a) **p. č. 1948/1** o výměře 2138 m², zastavěná plocha a nádvoří,

b) **p. č. 1948/7** o výměře 46 m², zastavěná plocha a nádvoří,

oba v katastrálním území Slatina. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3928 pro katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2) Na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3562-55/2022, vyhotoveného geodetickou kanceláří GEOPEN, s.r.o., IČO: 463 42 745, se sídlem Husovická 892/9, Husovice, 614 00 Brno, ověřeného oprávněným zeměměřickým inženýrem dne 1. 11. 2022 pod č. 66/2022 a potvrzeného katastrálním úřadem dne 4. 11. 2022 pod č. PGP-2056/2022-702 (dále jen „**geometrický plán**“) byly pozemky uvedené v článku II. odst. 1) této smlouvy rozděleny takto:

a) pozemek **p. č. 1948/1** o výměře 2138 m² byl rozdělen na pozemky:

p. č. 1948/1 o výměře 2079 m², zastavěná plocha, společný dvůr a

p. č. 1948/19 o výměře 59 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

b) pozemek **p. č. 1948/7** o výměře 46 m² byl rozdělen na pozemky:

p. č. 1948/7 o výměře 34 m², zastavěná plocha, společný dvůr a

p. č. 1948/20 o výměře 12 m², ostatní plocha, ostatní komunikace.

III.

- 1) Předmětem této smlouvy jsou dva z pozemků vzniklých rozdělením pozemků podle geometrického plánu uvedeného v čl. II. odst. 2) této smlouvy, a to pozemek **p. č. 1948/19** o výměře 59 m² a pozemek **p. č. 1948/20** o výměře 12 m².
- 2) Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na kupujícího vlastnické právo k pozemkům **p. č. 1948/19** o výměře 59 m² a **p. č. 1948/20** o výměře 12 m² v k. ú. Slatina včetně všech součástí a příslušenství (dále také jako „**předmět koupě**“) za účelem realizace stavby „Brno, Tuřanka I, II - rekonstrukce kanalizace a vodovodu“.
- 3) Kupující předmět koupě přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za něj prodávajícímu zaplatit kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

IV.

- 1) Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 69 130,- Kč bez DPH. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 3266-40/2022 ze dne 21. 11. 2022 vypracovaného znalcem Ing. Janem Zámečником. K uvedené ceně bude připočtena DPH ve výši 21% z dohodnuté kupní ceny, tedy 14 517,30 Kč. Celková kupní cena vč. DPH činí **83 648,- Kč** (slovy: osmdesát tři tisíce šest set čtyřicet osm korun českých).
- 2) Kupní cenu uhradí kupující na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o tom, že byl proveden vklad vlastnického práva na základě této kupní smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.
- 3) Prodávající a kupující berou na vědomí, že pozemky uvedené v čl. III. odst. 1) této smlouvy jsou pro účely zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění změn a doplňků stavebními pozemky ve smyslu ust. § 56 odst. 2 písm. a) bod 1 tohoto zákona, neboť jsou předmětem stavebních prací a správních úkonů za účelem zhotovení této stavby a jejich dodání je zdanitelným plněním podléhajícím odvodu daně z přidané hodnoty.

V.

- 1) Prodávající se zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo. Za den předání a převzetí předmětu koupě se považuje den vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

VI.

- 1) Prodávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s předmětem koupě a že na předmětu koupě nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno (s výjimkou věcných břemen uvedených v katastru nemovitostí), předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další závazky či práva třetích osob, a zavazuje se, že tento stav bude udržovat až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
- 2) Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti jeho osobě vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.

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

VII.

- 1) V souladu s ustanovením § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující vlastnické právo k předmětu koupě zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, v podobě vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy.
- 2) Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
- 3) Smluvní strany dále sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části na třetí osobu.
- 4) Prodávající tímto zmocňuje kupujícího, aby podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 5) Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, smluvní strany se zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

VIII.

- 1) Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvních stran a tímto dnem nabývá platnosti.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno ke vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 5) Právní vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 6) 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 odst. 2 tohoto zákona).

- 7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním. Na důkaz toho připojují své podpisy.

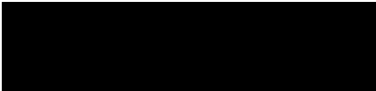
Doložka

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

V Brně dne
Prodávající:

V Brně dne
Kupující:

.....
za LAZZA, a. s.



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