

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

113. Návrh nabytí pozemku p. č. 1756/2 v k. ú. Slatina pro stavbu "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu"

Anotace

V souvislosti se stavbou "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu" je Radě města Brna předkládán návrh nabytí pozemku p. č. 1756/2 v k. ú. Slatina ve vlastnictví subjektů. Celková kupní cena činí 126.480,00 Kč. U prodávajících, již jsou fyzickými osobami, není DPH uplatňováno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemku p. č. 1756/2 o výměře 108 m², zahrada, v k. ú. Slatina v rámci stavby "Brno, Tuřanka I – rekonstrukce kanalizace a vodovodu" za dohodnutou kupní cenu 126.480,00 Kč od [REDAKCE] za podmínek [REDAKCE] kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/040 konané dne 28. 6. 2023 a **doporučila ke schválení.**
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

29.8.2023 v 13:15

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

29.8.2023 v 13:35

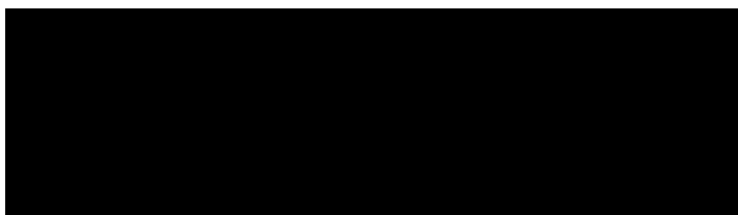
Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 3
Příloha (Informace o pozemku p.č.1756_2.pdf)	4 - 5
Příloha (sml_PS_ [redacted] MB.pdf)	6 - 8
Příloha (ZP_admin. cena.pdf)	9 - 16
Příloha (ZP_tržní cena.pdf)	17 - 26
Příloha k usnesení (kupní smlouva [redacted])	27 - 31

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 bylo stavebníkem a investorem akce.

Uvedenou stavbou byl dotčen mimo jiné pozemek **p. č. 1756/2 v k. ú. Slatina**, o výměře 108 m², který byl dotčen v celé jeho výměře výstavbou komunikace. Pozemek je ve spoluvlastnictví fyzických osob



Vlastníci dotčeného pozemku uzavřeli dne 30. 7. 2015 se statutárním městem Brnem smlouvu o právu provést stavbu ev. č. 5615163332, kterou bylo mezi účastníky ujednáno, že po provedení stavby bude provedeno majetkové vypořádání k pozemku dotčenému stavbou.

Kolektivním orgánům města Brna je předkládán návrh kupní smlouvy (dále jen „smlouva“) mezi shora uvedenými spoluvlastníky dotčeného pozemku, jakožto prodávajícími, a statutárním městem Brnem, jakožto kupujícím. Předmětem smlouvy je pozemek **p. č. 1756/2 v k. ú. Slatina** (dále jen „dotčený pozemek“).

Kupní cena převáděného pozemku činí **126.480,00 Kč bez DPH** a byla stanovena jako **administrativní cena** nemovité věci znaleckým posudkem č. 004730/2023 znalce [redacted] ze dne 9. 2. 2023. Znalec [redacted] stanovil znaleckým posudkem č. 004720/2023 rovněž tržní cenu nemovité věci, a to ve výši 173.880,- Kč, avšak vlastníci dotčeného pozemku souhlasí s prodejem za cenu administrativní.

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

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/040 konané dne 28. 6. 2023 a **doporučila ke schválení.**

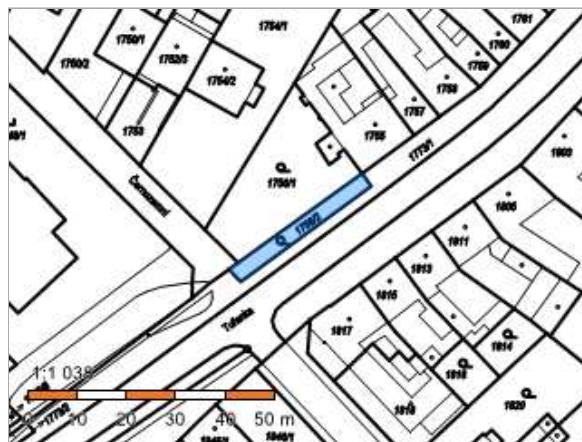
Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinský	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonoha	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

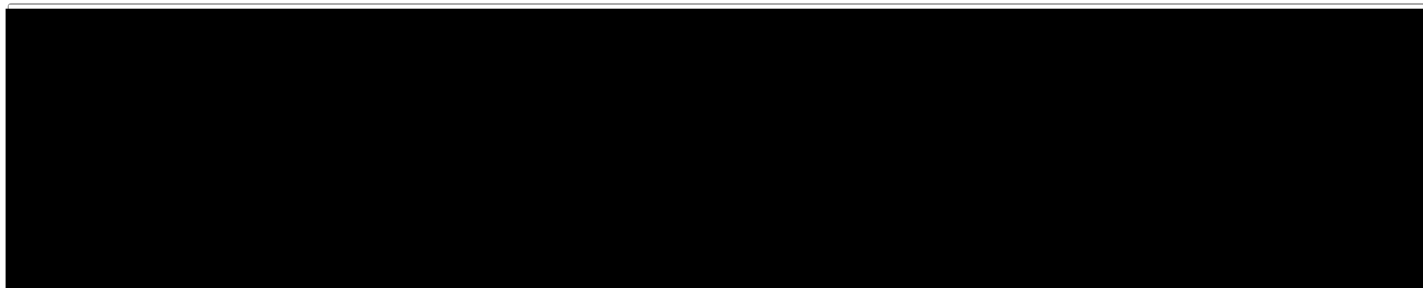
Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích RMB.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1756/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Slatina [612286]
Číslo LV:	422
Výměra [m ²]:	108
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[20100](#) 108

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)

📌 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 23.05.2023 09:00.

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:

Fyzická osoba:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Adresa:

Podíl:

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Adresa:

Podíl:

dále jako „vlastník pozemků“

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 pozemků p.č. 1756/1 a 1756/2 v k.ú. Slatina, obec Brno, zapsaného na LV č. 422 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 těchto pozemcích provést obnovu komunikace - chodníku v ulici Tuřanka.

II.

Na uvedených pozemcích je plánováno v rámci provádění stavby „Brno, Tuřanka I, rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ provedení obnovy komunikace a chodníku. Část pozemků 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 pozemků uděluje touto smlouvou stavebníkovi právo provést stavbu uvedenou v článku II. této smlouvy na pozemcích uvedených 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 pozemků se zavazuje, že v případě prodeje dotčených pozemků třetí osobě, bude třetí osobu písemně informovat o existenci této smlouvy o právu stavby a přenesu na třetí osobu smluvně všechny závazky, které vyplývají z této smlouvy.
3. Smluvní strany se shodly, že mají zájem na vyřešení vzájemného vztahu k pozemkům v komunikaci – chodníku v ulici Tuřanka - dotčených budoucí stavbou.

Obě strany budou jednat o majetkoprávním vypořádání tj. o vyřešení vztahu k pozemkům výkupem po ukončení stavby. Na základě skutečného zaměření po provedení stavby bude část pozemků 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 v šesti stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Vlastník pozemků obdrží čtyři stejnopisy a stavebník dva stejnopisy.

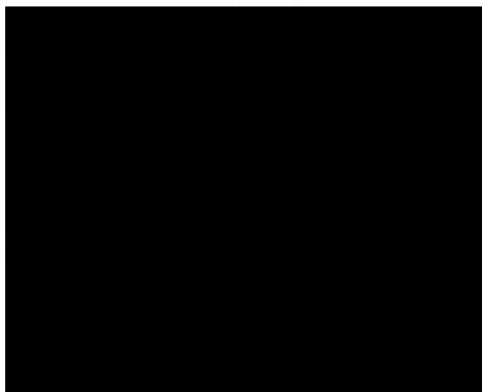
Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Nedílnou součástí smlouvy je katastrální mapa s vyznačením stavby na uvedených pozemcích.

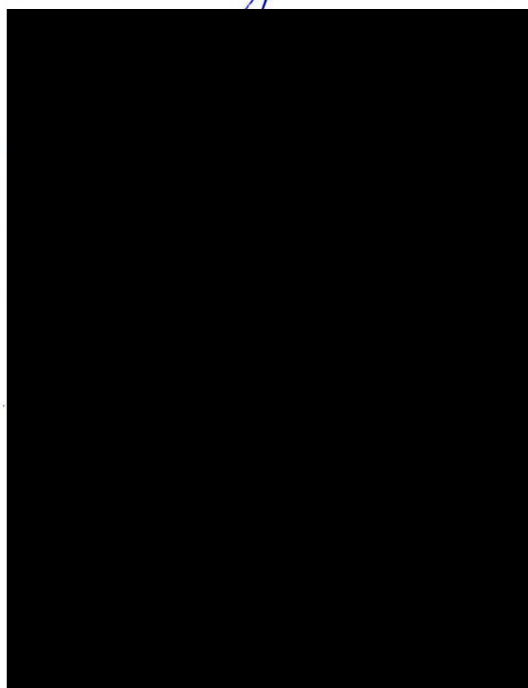
Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

V Brně dne
30-07-2015

V Brně dne 23.6.2015



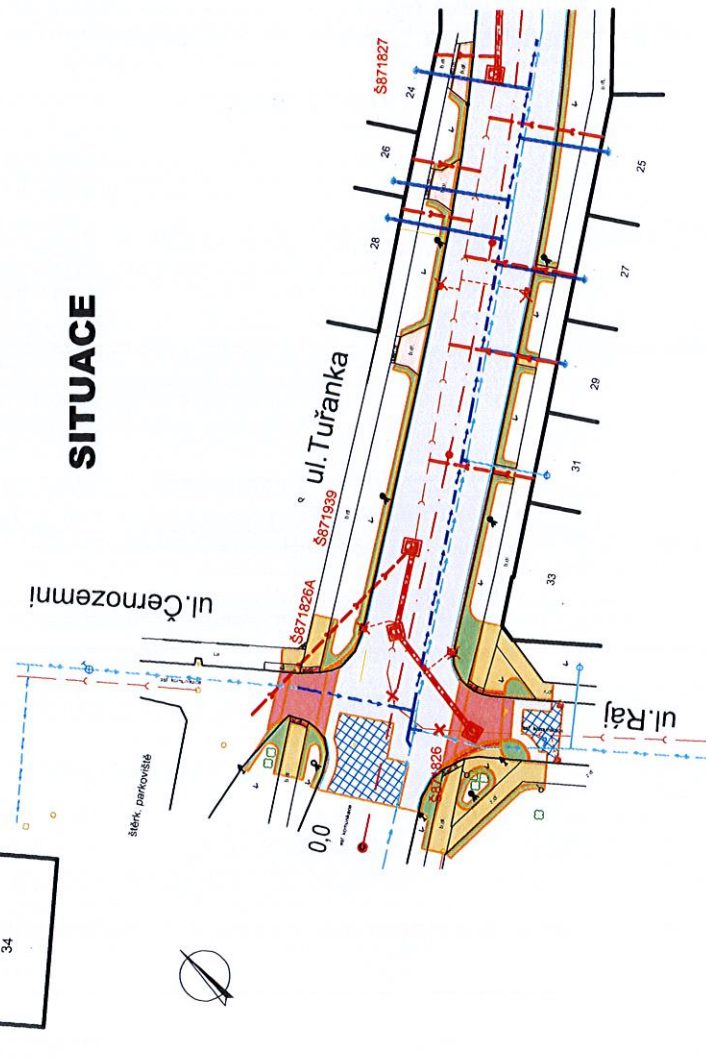
za statutární město Brno
Ing. Jana Jakubů
vedoucí Odboru investičního MMB



BRNO, TUŘANKA I

REKONSTRUKCE KANALIZACE A VODOVODU

SITUACE



LEGENDA:

- KANALIZACE JEDNOTNÁ
- KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - PŘEDPOKLÁDANÁ POLOHA (kuse informace o přípoje)
- VODOVODNÍ ŘÁD - tlakové pásmo 3.7 VDU Řečkovice 328.0
- VODOVODNÍ PŘÍPOJKA

LEGENDA NAVRŽENÝCH INŽ. SÍTÍ:

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

LEGENDA KOMUNIKAČNÍCH ÚPRAV

- ŽIVIČNÁ VOZOVKA, PROTHLUKOVÁ
- ŽIVIČNÁ VOZOVKA, FREZOVÁNÍ
- DLÁŽDEBNÁ VOZOVKA, ZPOMALOVACÍ PRAHY
- ZAPRAVENÍ DLÁŽDEBNÝCH VJEZDŮ
- ZAPRAVENÍ DLÁŽDEBNÝCH CHODNÍKŮ
- ZAPRAVENÍ ZELENÝCH PLOCH

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 004730/2023

Předmět ocenění: Stanovení ceny administrativní nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, 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-2023-710-000001

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 16.1.2023

V Brně dne 9.2.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 7 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Určit cenu administrativní (zjištěnou) nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, 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

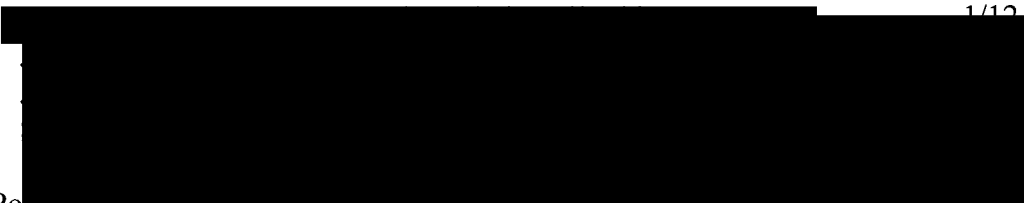
Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení ceny zjištěné (administrativní).

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 422, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 2.1.2023

Vlastník:



Pozemky:

- parc. č. 1756/2, zahrada, výměra 108 m², zemědělský půdní fond

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2023-710-000001 ze dne 2.1.2023

2.4. Výsledky šetření ze dne 16.1.2023

2.5. 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., č. 237/2020 Sb. a č. 337/2022 Sb.

2.6. Územní plán města Brna

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

Oceňovaný pozemek je evidován v druhu zahrada, na pozemku je vybudován veřejný chodník a zeleň. Pozemek je oceněn dle skutečného stavu. 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: 422
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Slatina
Počet obyvatel: 379 466

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 5\,422,00 \text{ Kč/m}^2$

3.3. Stručný popis

Oceňovaná nemovitá věc (dále jen nemovitost) se nachází v obci Brno, katastrální území Slatina. Tvoří jej pozemek, situovaný podél komunikace, ulice Tuřanka. V územním plánu města Brna je pozemek začleněn do plochy pro komunikace.

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997Sb.

2. Stavební pozemky-ostatní komunikace

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy	-0,20

speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m		
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	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,216$	
		i=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	5 422,00	0,216	1,000	1 171,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	1756/2	108	1 171,15	126 484,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			108		126 484,20
Stavební pozemek- zjištěná cena celkem				=	126 484,20 Kč

5. Odůvodnění

Pro stanovení ceny pozemků byl použit oceňovací předpis - vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 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) nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město dle současně platné oceňovací vyhlášky.

6.2. Odpověď

1. Stavební pozemky-ostatní komunikace 126 484,00 Kč

Celkem cena zaokrouhleno dle § 50 126 480,00 Kč

Cena administrativní nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město zjištěná dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb. činí:

126 480,00 Kč

slovy: Jednostodvacetšesttisícčtyřistaosmdesát Kč

6.3. Odměna, náhrada nákladů znalce

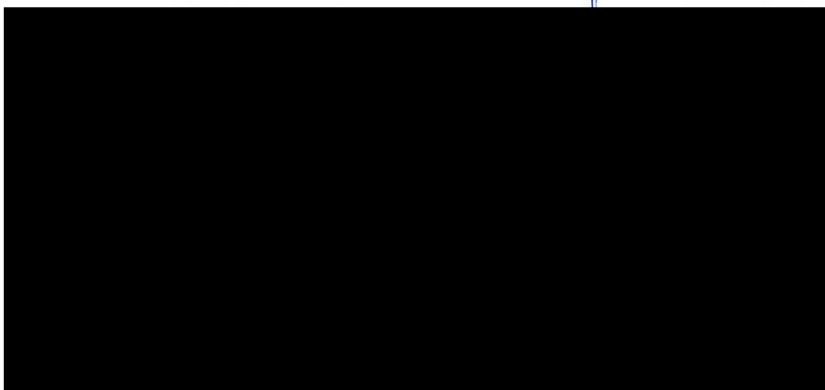
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 č. 004730/2023 MSpr.



V Brně dne 9.2.2023

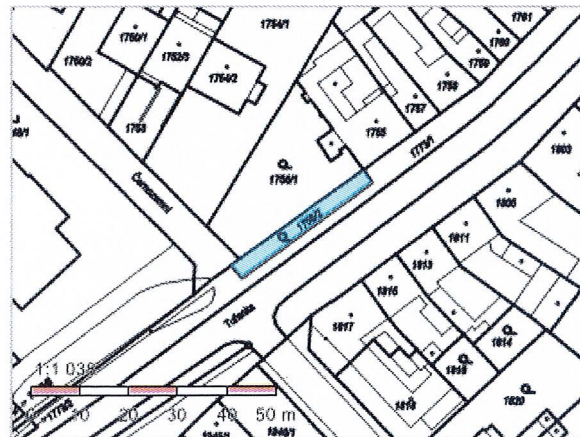


Přílohy:

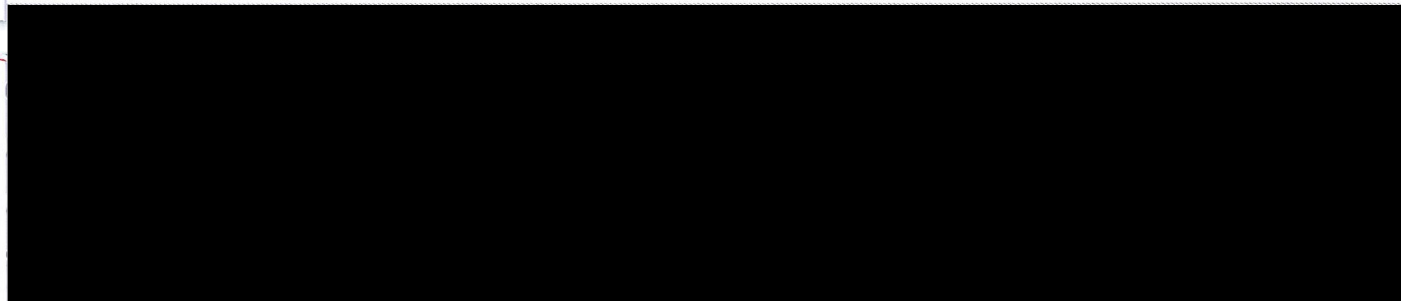
- | | |
|--------------------------------|------|
| 1. Informace o pozemku, LV 422 | 1 A4 |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1756/2](#) 
Obec: [Brno \[582786\]](#) 
Katastrální území: [Slatina \[612286\]](#)
Číslo LV: [422](#)
Výměra [m²]: 108
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění



Působ ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[0100](#)  108

Mezení vlastnického práva

Typ


večné břemeno (podle listiny)

Právní zápisy

Typ

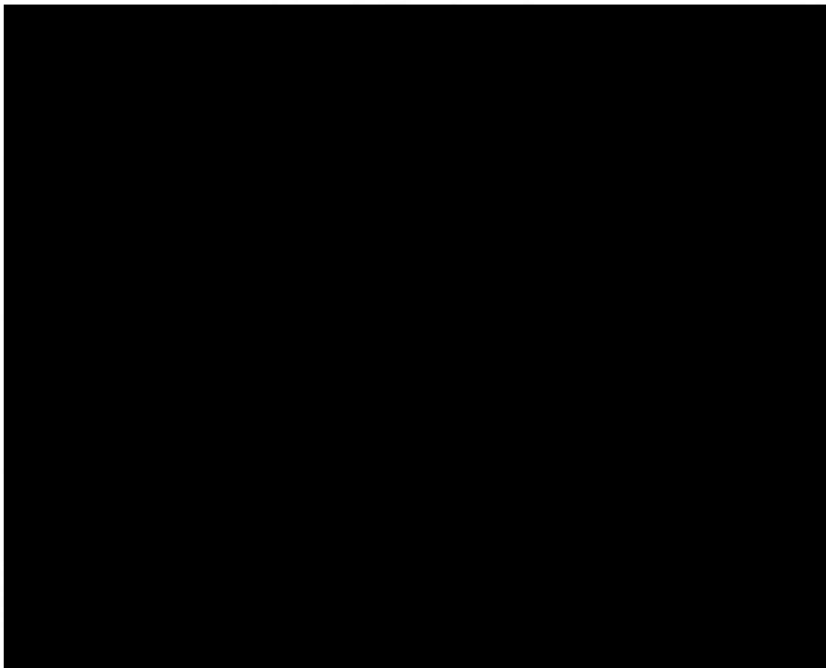
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)

 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](#) 

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2023 22:00.





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 004720/2023

Předmět ocenění: Stanovení tržní ceny nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2,
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-2023-710-000001

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 16.1.2023

V Brně dne 9.2.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určit tržní cenu nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, 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

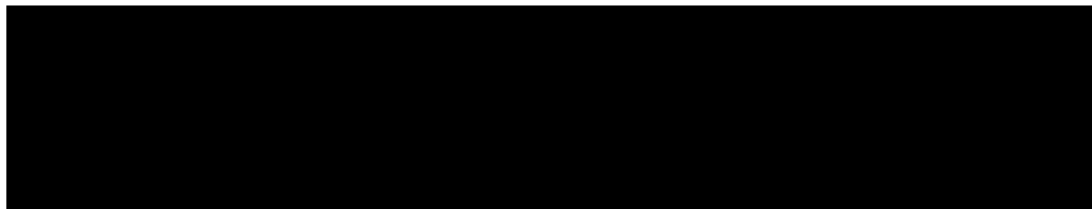
Objednatelem znaleckého posudku nebyly sděleny skutečnosti mající vliv na stanovení tržní ceny.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o pozemku, LV 422, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 2.1.2023

Vlastník:



Pozemky:

- parc. č. 1756/2, zahrada, výměra 108 m², zemědělský půdní fond

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2023-710-000001 ze dne 2.1.2023

2.4. Výsledky šetření ze dne 16.1.2023

2.5. 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.**

2.6. 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. 337/2022 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 oblíby.

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. 337/2022 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

Oceňovaná nemovitá věc (dále jen nemovitost) se nachází v obci Brno, katastrální území Slatina, při ulici Tuřanka. Tvoří jej pozemek evidovaný v druhu zahrada, ve skutečnosti je na pozemku zeleň a dlážděný chodník.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Slatina a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovitosti v městských částech Brna. Pro hodnocení byly použity realizované prodeje se sjednanými cenami. Výsledkem hodnocení je odhad obvyklé ceny. Místní šetření bylo provedeno dne 16.1.2023 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 pozemky i oceňovaný pozemek jsou situovány podél dopravních komunikací (tramvajového pásu). Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaného pozemku (108 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 1450 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 pozemky i oceňovaný pozemek jsou situovány podél dopravních komunikací. Srovnávací pozemky mají větší výměru oproti oceňovanému pozemku (108 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 1860 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 pozemky i oceňovaný pozemek jsou situovány podél dopravních komunikací. Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaného pozemku (108 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 1585 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, sledování 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 pozemek oceňovaný. 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. 1756/2, katastrální území Slatina, obec Brno na **1 610,00 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.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel znaleckého posudku požaduje:

Určit tržní cenu nemovité věci – pozemku parc. č. 1756/2, katastrální území Slatina, obec Brno, okr. Brno – město

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitosti – pozemku parc. č. 1756/2, katastrální území Slatina, obec Brno je odhadnuta na:

1 610,00 Kč/m²

Slovy: jedentisícšestsetdeset Kč/m²

6.3. Podmínky správnosti závěru

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

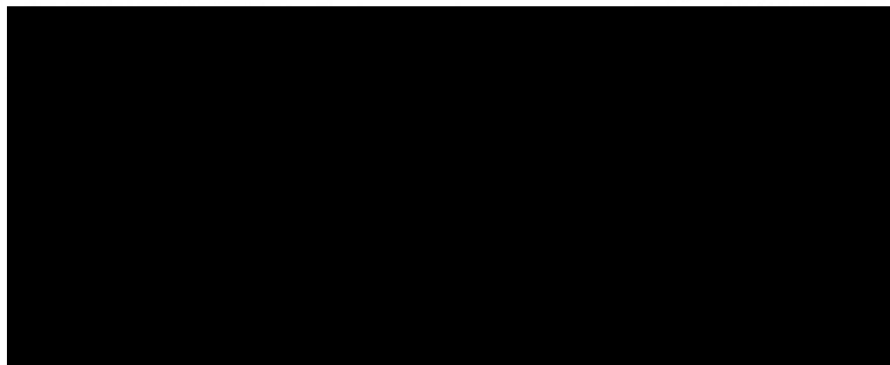
6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

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 č. 004720/2023 MSpr.

V Brně 9.2.2023

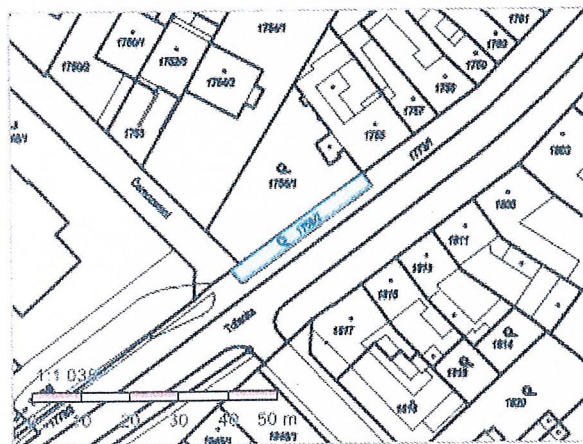


Přílohy:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Informace o pozemku | 1 A4 |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |

formace o pozemku

Parcelní číslo: [1756/2](#)
Město: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Slatina \[612286\]](#)
Číslo LV: [422](#)
Výměra [m²]: 108
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Systém měření: Ze souřadnic v S-JTSK
Užití pozemku: zahrada



Podíl vlastníci, jiní oprávnění

Podíl

Účel a způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[20100](#) 108

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

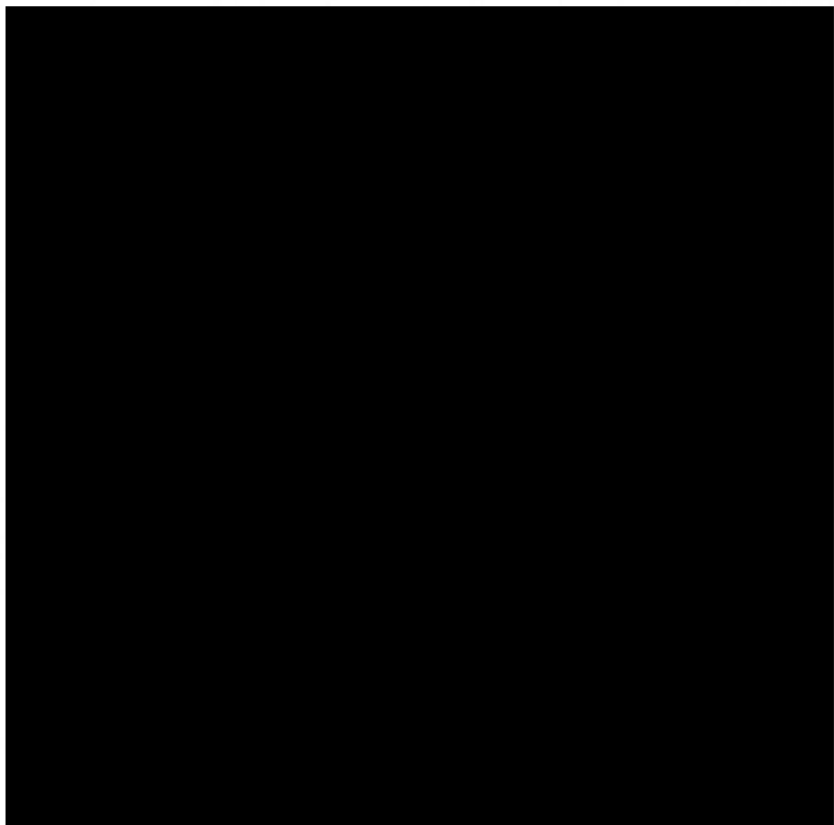
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan 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 04.02.2023 22:00.

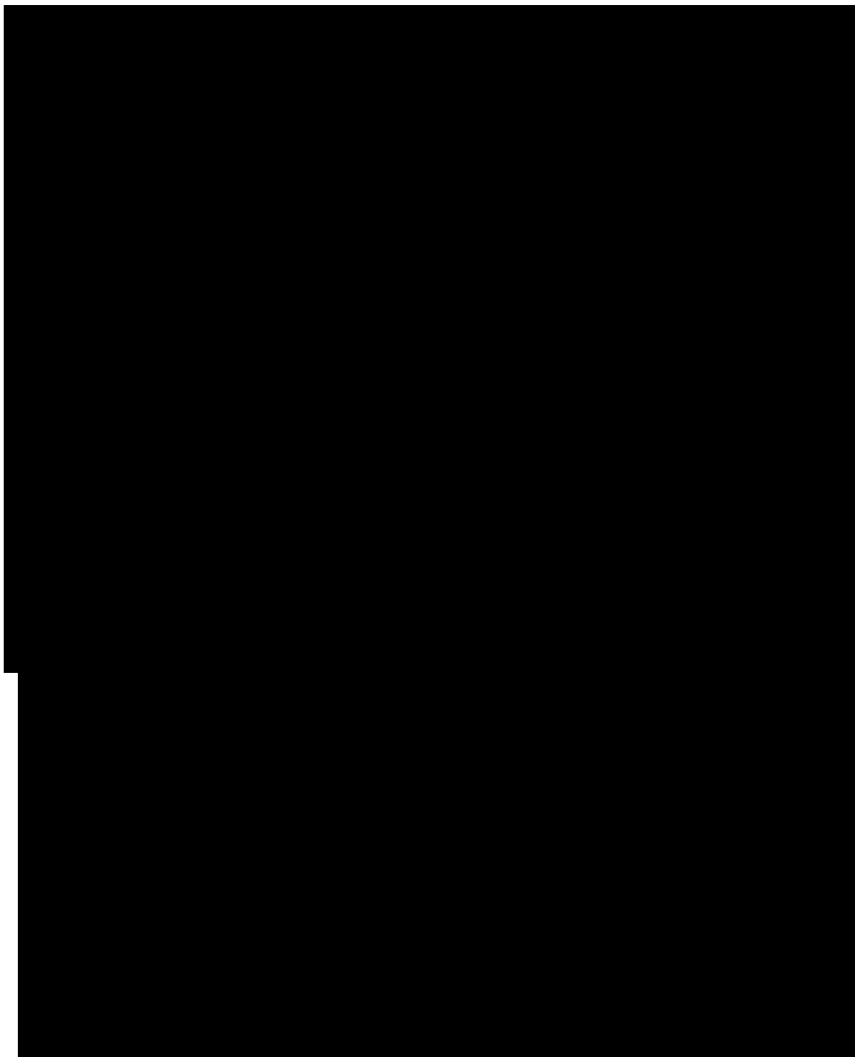




Kupní smlouva
uzavřená podle ustanovení § 2079 a následujících
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany:



5) Statutární město Brno

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

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

k podpisu kupní smlouvy je pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

(dále jen „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku následující **kupní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“).

II.

- 1) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 prohlašují, že jsou spoluvlastníky pozemku **p. č. 1756/2** o výměře 108 m², zahrada, v katastrálním území Slatina, zapsaného na **LV č. 422** pro katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, přičemž
 - velikost spoluvlastnického podílu prodávající č. 1 činí id. **1/12**,
 - velikost spoluvlastnického podílu prodávajícího č. 2 činí id. **4/12**,
 - velikost spoluvlastnického podílu prodávající č. 3 činí id. **1/12** a
 - velikost spoluvlastnického podílu v SJM prodávajících č. 4 činí id. **1/2**.
- 2) Uvedený pozemek je popsán ve znaleckém posudku č. 004730/2023 ze dne 9. 2. 2023, zpracovaném soudním znalcem [REDACTED]

III.

- 1) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 touto smlouvou převádí své spoluvlastnické podíly k pozemku specifikovanému v článku II. odst. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět koupě**“) včetně všech součástí a příslušenství v souvislosti s realizací stavby „Brno, Tuřanka I, II - rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ na kupujícího za dohodnutou kupní cenu.
- 2) Kupující předmět koupě přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za něj prodávajícím č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 zaplatit kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

IV.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že celková výše kupní ceny předmětu koupě činí **126 480,- Kč** (slovy: jedno sto dvacet šest tisíc čtyři sta osmdesát korun českých). Dohodnutá kupní cena odpovídá ceně stanovené znaleckým posudkem specifikovaným v čl. II. odst. 2 této smlouvy. Každému z prodávajících č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 náleží část celkové výše kupní ceny odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Jednotlivým prodávajícím přísluší následující část kupní ceny:
 - prodávající č. 1 náleží část kupní ceny ve výši **10 540,- Kč**,
 - prodávajícímu č. 2 náleží část kupní ceny ve výši **42 160,- Kč**,
 - prodávající č. 3 náleží část kupní ceny ve výši **10 540,- Kč** a
 - SJM prodávajících č. 4 náleží část kupní ceny ve výši **63 240,- Kč**.
- 2) Dohodnutou kupní cenu kupující uhradí prodávajícím č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 na jejich bankovní účty uvedené v záhlaví této smlouvy do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí.

V.

- 1) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 se zavazují, že kupujícímu odevzdají 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 č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 výslovně prohlašují, že jejich vlastnické právo k předmětu koupě není soudně ani jinak právně napadeno či zpochybněno, že nejsou omezeni 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 těch, která jsou uvedena na listu vlastnictví, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob, a zavazují se, že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
- 2) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 dále prohlašují, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti jejich osobám vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim 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, byl proveden zápis v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
- 3) Smluvní strany dále sjednávají, že žádná ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části na třetí osobu.
- 4) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 tímto zmocňují kupujícího, aby u příslušného katastrálního úřadu podal návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 5) Pro případ přerušování vkladového řízení katastrálním úřadem se smluvní strany 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 a účinnosti.
- 2) Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva nepodléhá 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.

- 3) Tato smlouva je vyhotovena v sedmi originálních stejnopisech, z nichž prodávající č. 1, č. 2 a č. 3 obdrží po jednom vyhotovení, prodávající č. 4 dvě vyhotovení, kupující jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 4) Právní vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 5) Prodávající č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 jako účastníci smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.
- 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 jejím podpisem přečetly, že jejímu obsahu rozumí 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

V Brně dne

Prodávající:

Kupující:



.....
za statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního MMB

