

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.10.2023

84. Návrh nabytí pozemku p. č. 599/4 v k. ú. Soběšice pro stavbu "Brno, Loučná - výstavba dešťové kanalizace" - návrh kupní smlouvy

Anotace

V souvislosti se stavbou "Brno, Loučná — výstavba dešťové kanalizace" je Zastupitelstvu města Brna předkládán návrh nabytí pozemku p. č. 599/4 v k. ú. Soběšice od subjektu. Celková kupní cena činí 258.570,00 Kč. U prodávajících, již jsou fyzickými osobami, není DPH uplatňováno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** nabytí pozemku p. č. 599/4 o výměře 153 m², orná půda, v k. ú. Soběšice ve vlastnictví subjektu v rámci stavby "Brno, Loučná — výstavba dešťové kanalizace" za dohodnutou kupní cenu 258.570,00 Kč za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/048 konané dne 20. 9. 2023 a **doporučila ke schválení.**
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

3.10.2023 v 08:08

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

2.10.2023 v 21:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 3
Příloha (1Informace o pozemku _ Nahlížení do katastru nemovitostí.pdf)	4 - 4
Příloha (2C.2. SITUACE KATASTRU NEMOVITOSTÍ.PDF)	5 - 5
Příloha (3ZP_administrativní cena.pdf)	6 - 13
Příloha (4ZP_tržní cena.pdf)	14 - 23
Příloha k usnesení (kupní smlouva_Toman.pdf)	24 - 26

Důvodová zpráva

Odbor investiční Magistrátu města Brna připravuje realizaci stavby „**Brno, Loučná – výstavba dešťové kanalizace**“ (dále jen „stavba“), která bude zajišťována Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. na základě mandátní smlouvy č. 56 01 9 271 ze dne 4. 6. 2001. K této stavbě je zpracována projektová dokumentace. Statutární město Brno bude stavebníkem a investorem akce.

Uvedenou stavbou bude dotčen mimo jiné pozemek **p. č. 599/4** o výměře 153 m² v **k. ú. Soběšice**, který je ve vlastnictví Ing. Radka Tomana (dále jen „vlastník dotčeného pozemku“). Vlastník dotčeného pozemku požaduje vypořádání vztahu k dotčenému pozemku tím způsobem, že tento pozemek nabízí k odprodeji do vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek p. č. 599/4, k. ú. Soběšice bude přímo dotčen stavbou.

Kolektivním orgánům města Brna je předkládán návrh kupní smlouvy (dále jen „smlouva“) mezi SMB jako kupujícím a Ing. Radkem Tomanem jako prodávajícím.

Kupní cena převáděného pozemku činí 258 570,- Kč a byla stanovena jako tržní cena nemovitých věcí znaleckým posudkem č. 011169/2023 znalce [REDAKCE] ke dni 10. 3. 2023. Administrativní cenu nemovitých věcí stanovil znalec [REDAKCE] ke dni 10. 3. 2023 znaleckým posudkem č. 011176/2023 ve výši 288 070,- Kč. Vlastník dotčeného pozemku souhlasí s prodejem pozemku za tržní cenu v celkové výši 258 570,- Kč.

Akce bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů statutárního města Brna v oddíle č. 2321 Odvádění a čištění odpadních vod, ORG 2705.

Komise majetková RMB R9/KM/15 na svém zasedání konaném dne 14.09.2023 materiál projednala pod bodem č. 15/12.

Hlasování: 10- 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. R9/048 konané dne 20. 9. 2023 a **doporučila ke schválení.**

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	599/4
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Soběšice [751910]
Číslo LV:	1649
Výměra [m ²]:	153
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[33234](#) 153

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

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](#)

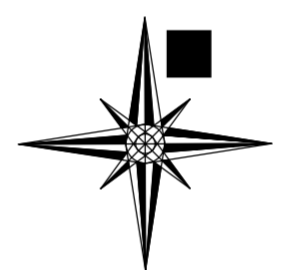
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.09.2023 09:00.

BRNO, LOUČNÁ - VÝS
DEŠŤOVÉ KANALIZ
C. SITUAC

ESY
C.

LEGENDA

- NAVŘENÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
- NAVŘENÉ DEŠŤOVÉ PŘÍPOJKY
- BUDOUCÍ VÝSTAVBA DEŠŤOVÁ KANALIZACE - JINÁ SAMOSTATNÁ STAVBA
- NAVŘENÁ KONSTRUKCE KOMUNIKACE
- HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- ČÍSLA POZEMKŮ K U NEMOVITOSTÍ
- PARCELY DOTČENÉ KANALIZACÍ - VLASTNÍK STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
- PARCELY DOTČENÉ KANALIZACÍ - VLASTNÍK Ing. TOMAN RADEK
- SOUSEDNÍ PARCELY PARCEL DOTČENÝCH DEŠŤOVOU KANALIZACÍ
- KANALIZAČNÍ SAČHTA



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 011176/2023

Předmět ocenění: Stanovení ceny administrativní nemovité věci – pozemku parc. č. 599/4, katastrální území Soběšice, 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-2023-710-000006

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14.2.2023

V Brně dne 10.3.2023

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. 599/4, katastrální území Soběšice, 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 1649, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 10.2.2023

Vlastník:

Pozemky:

- parc. č. 599/4, orná půda, výměra 153 m², zemědělský půdní fond

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2023-710-000006 ze dne 14.2.2023

2.4. Výsledky šetření ze dne 21.2.2023

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

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

Oceňovaný pozemek je evidován v druhu orná půda, na pozemku je vybudována přístupová nezpevněná cesta k rodinným domům. V územním plánu města je pozemek začleněn do plochy komunikací. Na oceňovaný pozemek a pozemky navazující bylo místně příslušným stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí na stavbu komunikace. 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: Pozemek

Adresa předmětu ocenění:

LV:

Kraj:

Okres:

Obec:

Katastrální území:

Počet obyvatel:



Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **8 368,00 Kč/m²**

3.3. Stručný popis

Oceňovaná nemovitá věc (dále jen nemovitost) se nachází v obci Brno, katastrální území Soběšice, při ulici [redacted] Tvoří ji pozemek evidovaný v druhu orná půda, ve skutečnosti je na pozemku část (segment) přístupové nezpevněné cesty k rodinným domům.

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

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	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
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	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$
	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	8 368,00	0,225	1,000		1 882,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	599/4	153	1 882,80	288 068,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			153		288 068,40
Stavební pozemek - komunikace - zjištěná cena celkem				=	288 068,40 Kč

5. Odůvodnění

Pro stanovení ceny pozemku 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. 599/4, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno – město dle současně platné oceňovací vyhlášky.

6.2. Odpověď

1. Stavební pozemky-ostatní komunikace 288 068,00 Kč

Celkem cena zaokrouhleno dle § 50 288 070,00 Kč

Cena administrativní nemovité věci – pozemku parc. č. 599/4, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno – město zjištěná dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb. činí:

288 070,00 Kč

slovy: Dvěstěosmdesátosmtisícšedmdesát Kč

6.3. Odměna, náhrada nákladů znalce

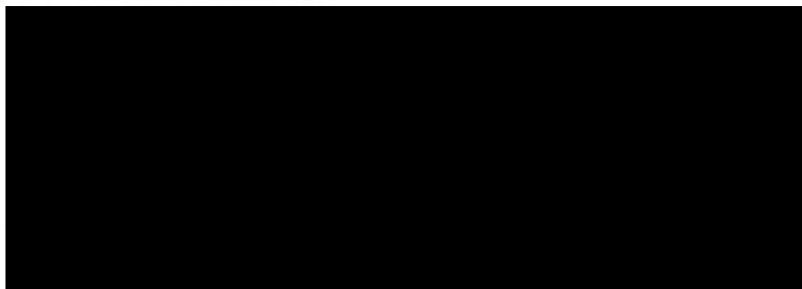
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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. 011176/2023 MSpr.

V Brně dne 10.3.2023



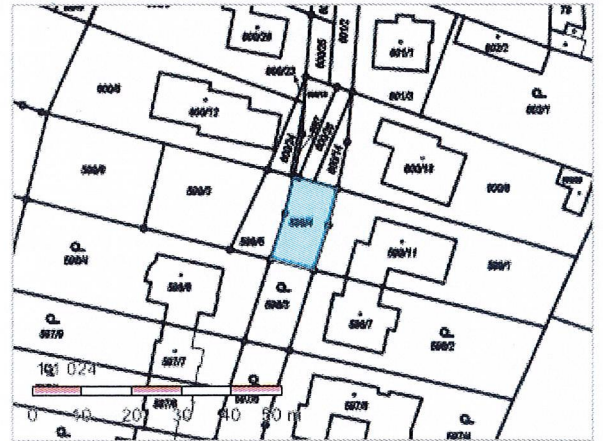
otisk znalecké pečeti

Přílohy:

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Informace o pozemku, LV 1649 | 1 A4 |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [599/4](#)
Obec: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Soběšice \[751910\]](#)
Číslo LV: [1649](#)
Výměra [m²]: 153
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[33234](#) 153

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

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](#)

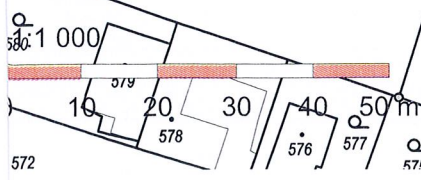
Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.03.2023 14:00.

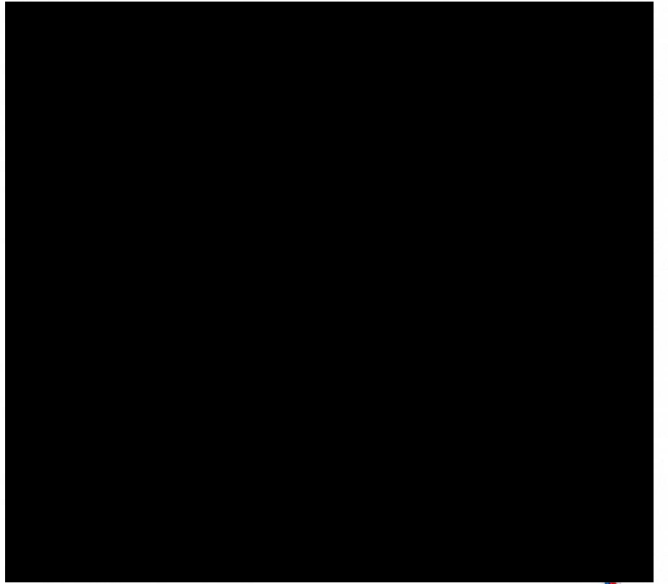


Na kovárně 93

Na klínku

Zelbařichova





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 011169/2023

Předmět ocenění: Stanovení tržní ceny nemovité věci – pozemku parc. č. 599/4,
katastrální území Soběšice, 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-2023-710-000006

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14.2.2023

V Brně dne 10.3.2023

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. 599/4, katastrální území Soběšice, 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 1649, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno - město, k datu 10.2.2023

Vlastník:



Pozemky:

- parc. č. 599/4, orná půda, výměra 153 m², zemědělský půdní fond

2.2. Kopie katastrální mapy

2.3. Objednávka č. VOBJ-2023-710-000006 ze dne 14.2.2023

2.4. Výsledky šetření ze dne 21.2.2023

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 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. 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 Soběšice, při ulici [REDAKCE] Tvoří ji pozemek evidovaný v druhu orná půda, ve skutečnosti je na pozemku část (segment) přístupové nezpevněné cesty k rodinným domům. V místě, kde se oceňovaný pozemek nachází, bude vybudována zpevněná komunikace, místně příslušný stavební úřad již vydal územní rozhodnutí.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Soběšice 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 21.2.2023 za účasti znalce.

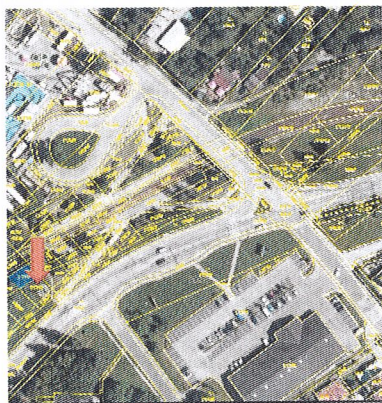
Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Na Klínku

	644 00 Brno
LV:	1649
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Soběšice
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. Bystřec. 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:

Oceňovaný pozemek tvoří část účelové přístupové nezpevněné cesty k rodinným domům oproti pozemkům srovnávacím, které tvoří ostatní plochu navazující na dopravní komunikaci. Srovnávací pozemky jsou veřejně přístupné oproti pozemku oceňovanému, který slouží k přístupu převážně vlastníkům navazujících nemovitostí (rodinných domů). Dle vydaného územního rozhodnutí na oceňovaném pozemku bude vybudována veřejná zpevněná komunikace. Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaného pozemku (153 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 1460 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:

Oceňovaný pozemek tvoří část účelové přístupové nezpevněné cesty k rodinným domům oproti pozemkům srovnávacím, které tvoří ostatní plochu navazující na dopravní komunikaci. Srovnávací pozemky jsou veřejně přístupné oproti pozemku oceňovanému, který slouží k přístupu převážně vlastníkům navazujících nemovitostí (rodinných domů). Dle vydaného územního rozhodnutí na oceňovaném pozemku bude vybudována veřejná zpevněná komunikace. Srovnávací pozemky mají výrazně větší výměru oproti oceňovanému pozemku (153 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 1944 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:

Oceňovaný pozemek tvoří část účelové přístupové nezpevněné cesty k rodinným domům oproti pozemkům srovnávacím, které tvoří ostatní plochu navazující na dopravní komunikaci. Srovnávací pozemky jsou veřejně přístupné oproti pozemku oceňovanému, který slouží k přístupu převážně vlastníkům navazujících nemovitostí (rodinných domů). Dle vydaného územního rozhodnutí na oceňovaném pozemku bude vybudována veřejná zpevněná

komunikace. Srovnávací pozemky se výměrou výrazně neliší od oceňovaného pozemku (153 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 1650 Kč/m².

Z výše uvedeného srovnání odhaduji srovnávací hodnotu na **1 690,00 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 jsou situovány bezprostředně u dopravních komunikací a bez ohledu na evidenci v katastru nemovitostí jsou začleněny do plochy pro dopravní infrastrukturu. 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. 599/4, katastrální území Soběšice, obec Brno na **1 690,00 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. 599/4, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno – město

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitosti – pozemku parc. č. 599/4, katastrální území Soběšice, obec Brno, okr. Brno – město je odhadnuta na:

1 690,00 Kč/m²

Slovy: jedentisícdevětset 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.

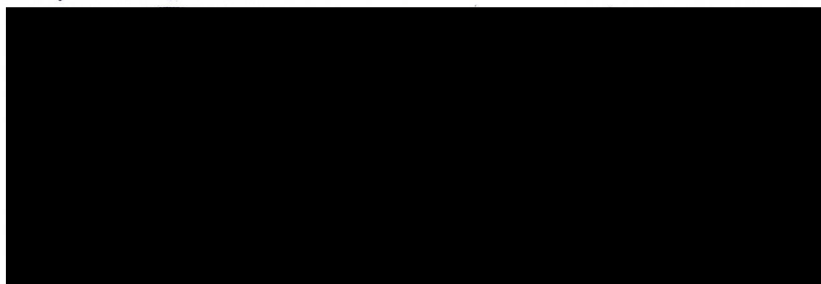
6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

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. 011169/2023

V Brně 10.3.2023



otisk znalecké pečeti

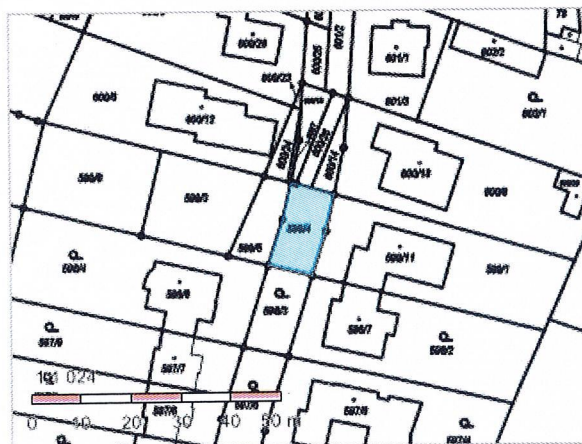
Přílohy:

1. Informace o pozemku, LV 1649
2. Kopie katastrální mapy

1 A4
1 A4

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [599/4](#)
Obec: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Soběšice \[751910\]](#)
Číslo LV: [1649](#)
Výměra [m²]: 153
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[33234](#) 153

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

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](#)

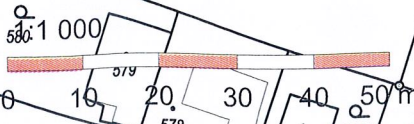
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.03.2023 14:00.

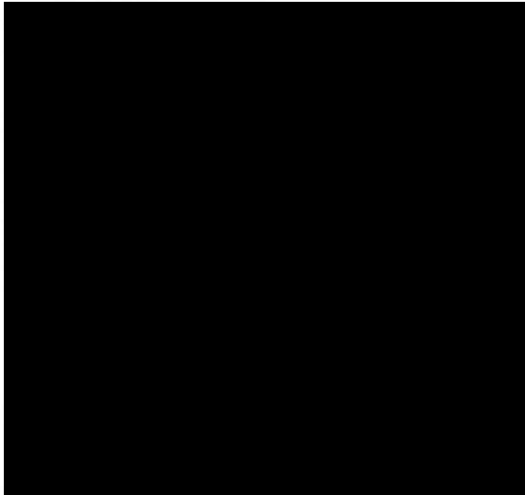


Na kovárně 93

Na klínku

Zabřehčichova





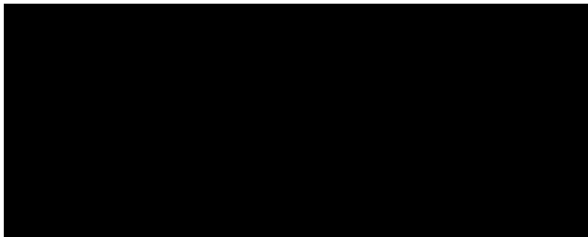
Kupní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

I.

Smluvní strany

Pan
 Rodné číslo:
 Bydliště:
 Bankovní spojení:
 Číslo účtu:
 (dále jen „**prodávající**“)



a

Statutární město Brno


Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
 Zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
 Pověření k podpisu: Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního MMB na základě usnesení zasedání ZMB č. Z8/26 ze dne 20. 4. 2021
 IČO: 44992785
 DIČ: CZ44992785
 Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
 Číslo účtu: 111246222/0800
 (dále jen „**kupující**“)

společně též jako „**smluvní strany**“

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

II.

1) Proávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku **p. č. 599/4** o výměře 153 m², orná půda, v katastrálním území **Soběšice**. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. **1649** pro katastrální území Soběšice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

2) Uvedený pozemek je popsán ve znaleckém posudku č. 011169/2023 vyhotoveném soudním znalcem 

III.

1) Proávající touto smlouvou převádí vlastnické právo k pozemku specifikovanému v článku II. této smlouvy (dále jen „**předmět koupě**“) na kupujícího za dohodnutou kupní cenu za účelem realizace stavby „Brno, Loučná – výstavba dešťové kanalizace“.

2) Kupující předmět koupě přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za něj uhradit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1) této smlouvy.

IV.

1) Smluvní strany se dohodly, že výše kupní ceny činí **258.570,- Kč** (slovy dvě stě padesát osm tisíc pět set sedmdesát korun českých).

2) Dohodnutou kupní cenu kupující uhradí na bankovní účet prodávající uvedený 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 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 prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu koupě není soudně ani 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 práva třetích osob, a zavazuje se, že tomu tak bude 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 se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

VII.

1) V souladu s ustanovením §1105 občanského zákoníku kupující nabývá 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 kupní 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 přerušení 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.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem podle 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 uveřejněním 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 originálních stejnopisech, z nichž prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva 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 odstavce 2 tohoto zákona).
- 7) Prodávající jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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/.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem 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 statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního MMB