

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

58. Návrh zpeněžení části pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Anotace

██████████ původně požádal o prodej celého pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín za účelem rekreační zahrady. Na základě potvrzené existence vodovodního potrubí oblastního vodovodu v blízkosti požadovaného pozemku a jeho se přiblížení k severní úzké části je navržen prodej pouze širší jižní části, a to formou veřejné elektronické dražby. Jedná se o volně přístupnou plochu navazující na zahrádkářskou kolonii (okrajová část majetku SMB).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

zpeněžení části pozemku
p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 1.675.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 167.500 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/056 dne 25.10.2023 doporučila ZMB schválit zpeněžení části pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.11.2023 v 12:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.11.2023 v 11:17

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (A4_ZO_Komin_v1 (1).pdf)	12 - 12
Příloha (VB - oblastní vodovod na sousedním pozemku p.č. 5327 (3).pdf)	13 - 14
Příloha (Zeleň MČ (1).pdf)	15 - 15
Příloha (orto (13) (4).pdf)	16 - 16
Příloha (širší vztahy 5328 Komí.pdf)	17 - 17
Příloha (orto 5328 Komín.pdf)	18 - 18
Příloha (fotky (4).pdf)	19 - 19
Příloha (ÚPmB stávající.pdf)	20 - 20
Příloha (návrh nového ÚP (3).pdf)	21 - 21
Informační dokument (ZP č. 052223_2023 cena obvyklá (2).pdf)	22 - 34

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh zpeněžení části pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 29/2000 Sb., o veřejných dražbách, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161).

Dle aktuálního **Znaleckého posudku ze dne 4. 10. 2023** činí obvyklá cena předmětu dražby **1.675.000 Kč, tj. 1454 Kč/m².** Uvedená cena je bez DPH. ZP vyhotovil znalec Ing. Jiří Zima.

Tato částka bude stanovena jako nejnižší podání. Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 9. 12. 2021.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen orgánům města Brna k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy ke schválené rámcové smlouvě ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. /viz níže/.

Pozemek je ve správě OSM MMB.

KM RMB a následně **RMB na její R9/034. schůzi konané dne 31. 5. 2023** byl předložen materiál obsahující záměr zpeněžení / prodeje ve věci dispozice s pozemkem p. č. 5328 v k. ú. Komín ve variantní formě takto:

V první řadě bylo navrhováno nesouhlasit se záměrem prodeje části pozemku, v jehož blízkosti se nachází Vírský oblastní vodovod.

Zároveň bylo navrhováno souhlasit:

dle VARIANTY A, tj. se záměrem zpeněžení části uvedeného pozemku v k. ú. Komín formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, nebo

souhlasit dle VARIANTY B, tj. se záměrem prodeje části uvedeného pozemku v k. ú. Komín formou elektronické aukce za kupní cenu obvyklou dle znaleckého posudku.

S ohledem na stanovisko MČ Brno-Komín byl Radě města Brna předložen materiál v této věci v režimu „dohodovacího řízení“ ve smyslu čl. 75 odst. 7 Statutu města Brna.

Ke stanovisku MČ Brno-Komín:

MČ vydala negativní stanovisko k prodeji pozemku p. č. 5328 a požádala o svěření pozemku, a to vč. sousedního pozemku p. č. 5327, oba v k. ú. Komín. Tuto žádost odůvodnila, že má zájem vybudovat na těchto pozemcích veřejný ovocný sad se starými odrůdami ovocných stromů pro zvýšení diverzity v krajině v rámci adaptačních a protierozivních opatření. Dle jejich sdělení je pozemek p. č. 5328 v k. ú. Komín momentálně nevyužit a je zarostlý náletovou zelení.

Dále sděluje, že pozemek p. č. 5327 k. ú. Komín (sousední pole – značná eroze při deštích) je v současnosti propachtován z úrovně SMB soukromému zemědělci. Na pozemky je dobrý přístup po polní cestě, která vede podél pozemků, což by usnadnilo následnou péči o tento sad. Celková plocha 8557 m² by byla oseta travobylinnou směsí, což by zadržovalo více vody v krajině.

Dle jejich sdělení je uvedený záměr v souladu s výzvou SMB „Příprav Brno“ a podporuje iniciativu „Sázíme budoucnost“, která si dala za cíl vysadit na území ČR 10 mil. nových stromů.

Pozn.:

- rozsah zamýšlené zeleně MČ viz příloha mat.
- ve věci svěření majetku SMB městské části Brno-Komín:

MO MMB obdržel nekompletní žádost MČ o svěřeni pozemků p. č. 5328 a p. č. 5327 v k. ú. Komín. Na tuto žádost reagoval MO MMB sdělením, že je vedlejší pozemek p. č. 5327 v k. ú. Komín dotčen trasou Vířského oblastního vodovodu a jejím ochranným pásmem / viz zákresy mat./ a že je pozemek p. č. 5327 v k. ú. Komín zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení - vodovod pro veřejnou potřebu dle smlouvy a v rozsahu GP č. 2547-271/2017 pro Vířský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazků obcí, Brno.

Umístění **VB o šířce 7,1 m** zahrnuje trasu vodovodu, vč. jeho ochranného pásma, kde správce nepovoluje výsadbu žádných stromů.

Pozemek p. č. 5327 v k. ú. Komín, orná půda, je součástí rozsáhlé zemědělsky obdělávané půdy, na kterou hospodařící zemědělci pobírají pětileté dotace od Ministerstva zemědělství.

MČ byla dále informována o této skutečnosti a vyrozuměna, že na základě uvedené skutečnosti **není důvod, aby MO MMB předložil návrh svěřeni obou pozemků k projednání** ve volených orgánech města Brna.

Vedení trasy vodovodu vede **mimo požadovaný pozemek p. č. 5328** v k. ú. Komín - viz kopie katastrální mapy.

Vedlejší informace:

- Dle ÚPmB – pozemek je součástí nestavební volné plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem zemědělský půdní fond.

- Za účelem přímého prodeje byla stanovena výše jednotkové kupní ceny 750 Kč/m², tj. 745.500 Kč. Následně bylo zažádáno o ZP, který je nutný pro provedení dražby.

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku a vytyčení pozemku v terénu je ve zpracování.

- K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena společnost **CD CENTRUM COMS, a.s.** (IČO: 07379161, sídlo Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu **schválila RMB na své R8/187. schůzi konané dne 8. 12. 2021 a byla uzavřena dne 9. 12. 2021.** Odměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.

Pozn.:

V případě zpeněžení by se postupovalo formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále též jen COMS) a uložila náměstkovi primátorky JUDr. Jiřímu Olivovi ve spolupráci se společností CD CENTRUM COMS, a.s. předložit Radě města Brna komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Porada vedení č. 174/2021 uložila Ing. Strmiskovi začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS. Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a.s., a uložila 3. náměstkovi primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi zajistit projednání těchto dokumentů v Radě města Brna a v orgánech společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Rada města Brna na své R8/187 schůzi konané dne 8. 12. 2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB k podpisu této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že COMS jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Navrhovaná odměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebním organizací na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé

dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna (ZMB a RMB) a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

Vlastnictví pozemku:

Statutární město Brno dle LV č. 10001 pro k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, vlastní pozemek p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 1152 m².

SMB nabylo předmětný pozemek dle rozhodnutí SPÚ o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 128/2009/130754/Ca Ministerstva zemědělství, Pozemkový úřad Brno, ze dne 1. 4. 2009 (PM rozhodnutí ke dni 13. 5. 2009).

Dle LV není vlastnické právo k pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín omezeno.

Na předmětném pozemku se dle technické mapy města Brna nenachází žádné inženýrské sítě.

Předmětný pozemek je ve správě Odboru správy majetku MMB. Dle jejich sdělení nemá odbor v evidenci žádnou nájemní smlouvu a z titulu správce nemá námitky k prodeji předmětného pozemku.

Popis předmětu dispozice:

Předmětný pozemek se nachází na okraji lokality zahrádek i jako okrajový pozemek SMB, přičemž je součástí veřejně přístupné plochy zeleně. Pozemek je volně přístupný. Vstup na pozemek je zajištěn z veřejně přístupné účelové komunikace (panelová cesta) a z pokračující polní cesty před požadovaným pozemkem vedoucí v tomto místě po pozemku ve vlastnictví SMB. Zavedená polní cesta slouží k zajištění průchodu územím.

Podél východní vlastnické hranice přiléhá k pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín ve vlastnictví SMB, který je zemědělsky obhospodařován na základě pachtovní smlouvy uzavřené se Zemědělskou společností Veveří, a.s.

Po celé délce sousedního pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín vede trasa Vírského oblastního vodovodu, která bezprostředně přiléhá k severní zúžené části požadovaného pozemku. Tato skutečnost je zapsaná v KN jako věcné břemeno. Jeho ochranné pásmo je v celkové šířce 7,1 m.
Vše viz katastrální mapa.

Požadovaný pozemek není přímo trasou a ochranným pásmem dotčen.

Přesto s ohledem na tuto skutečnost je navržena jako předmět dražby pouze širší část pozemku po jeho zúžení.

Pozemek není dle LV zatížen žádným věcným břemenem (služebností, a není dotčen vedením žádné inženýrské sítě.

Žadatel o dispozici:

██████████ původně požádal o prodej celého pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín za účelem rekreační zahrady.

Na základě potvrzené existence vodovodního potrubí oblastního vodovodu v blízkosti požadovaného pozemku a jeho se přiblížení k severní úzké části byl žadateli navržen prodej pouze širší jižní části.

Žadatel byl s touto změnou oproti jeho návrhu písemně seznámen a s tímto souhlasil a požadoval věc projednat. Zároveň byl informován o možnosti zcizení předmětné části pozemku formou veřejné dražby/aukce.

Ocenění

- znalecký posudek 2023:

Obvyklou cenu pozemku p. č. 5328 zapsaného na LV č. 10001 v k. ú. Komín, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj podle **Znaleckého posudku číslo položky 052223/2023 ze dne 4. 10. 2023** zpracovaného Ing. Jiřím Zimou za účelem přípravy majetkové dispozice – nabídkového řízení je určena k 19. 9. 2023**1.675.000 Kč. Uvedená cena je stanovena bez DPH.**

- cena před vyhotovením ZP:

Realizované prodeje určené k porovnání:

2018 ul. Chaloupky, zahrada970 Kč/m²

2019 ul. Chaloupky, zahrada1 069 Kč/m²

ul. Chaloupky, zahrada546 Kč/m²

ul. Chaloupky, zahrada 400 Kč/m²

2020 ul. Chaloupky, zahrada1000 Kč/m²

ul. Turistická, zahrada708 Kč/m²

S ohledem na lokalitu, umístění a využití pozemku (veřejná zeleň, v plánu zahrada) byla navržena koncová kupní cena přibližně ve středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 750 Kč/m².

Cena byla stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a činí:

Cena obvyklá

Jednotková kupní cena..... **750 Kč/m²**

Cena celkem 994 m² x 750 Kč/m²**745.500 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tj. vč. případného DPH.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to v tomto případě **formou veřejné elektronické dobrovolné dražby** podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Předmětem veřejné elektronické dražby je část pozemku p. č. 5328 (994 m²) v k. ú. Komín.

Dražba pozemku bude probíhat za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 1.675.000 Kč – cena je stanovena bez případného DPH

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 167.500 Kč

- minimální příhoz 50.000 Kč

Po schválení zpeněžení části pozemku v ZMB bude k projednání RMB předložena dílčí smlouva jako předpoklad pro zahájení procesu dražby, která bude uzavřena se společností CD CENTRUM COMS, a.s.

Vlastnictví se v případě dražby nabývá příklepem licitátora, přičemž následně následuje do 30 dnů úhrada nejvyššího podání v Kč nejúspěšnějším účastníkem dražby. Do katastru nemovitostí se zapisuje vlastnictví na základě potvrzení o úhradě celé částky, kterou byla nemovitost vydražena.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R9/KM/10. zasedání konaném dne 11. 5. 2023 doporučila Radě města Brna

1. vzít na vědomí

- že [redacted] podal návrh na prodej celého pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 1152 m² jeho osobě za účelem zřízení rekreační zahrady, neboť dle jeho názoru tento pozemek leží ladem, a přesto, že městská část Brno-Komín vydala negativní stanovisko, požaduje projednání jeho návrhu v orgánech města Brna

- že se na pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín v bezprostřední blízkosti severní zúžené části požadovaného pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín nachází trasa Vírského oblastního vodovodu, a proto na základě této skutečnosti byla žadateli navržena k odkoupení jen část pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 994 m², s čímž souhlasil

2. nesouhlasit

s prodejem části pozemku

p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 158 m²

z důvodu, že se v bezprostřední blízkosti nachází trasa Vírského oblastního vodovodu

2. souhlasit

VARIANTA A/

se záměrem zpeněžení části pozemku

p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání by bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

VARIANTA B/

se záměrem prodeje části pozemku

p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou elektronické aukce prováděné společností NEUTRICS a.s. za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

Hlasování Var. A: 6 - pro, 1- proti, 1 - se zdržel. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	proti	pro	pro	zdržel se	omluvena	pro	omluven	omluven	omluven	pro

Hlasování Var B: 0 - pro, 3- proti, 5 - se zdržel. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
proti	omluvena	zdržel se	proti	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluvena	zdržel se	omluven	omluven	omluven	proti

RMB na své R9/034. schůzi konané dne 31. 5. 2023

1. vzala na vědomí

- že žadatel podal návrh na prodej celého pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 1152 m² jeho osobě za účelem zřízení rekreační zahrady, neboť dle jeho názoru tento pozemek leží ladem, a přesto, že městská část Brno-Komín vydala negativní stanovisko, požaduje projednání jeho návrhu v orgánech města Brna

- že se na pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín v bezprostřední blízkosti severní zúžené části požadovaného pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín nachází trasa Vírského oblastního vodovodu, a proto na základě této skutečnosti byla žadateli navržena k odkoupení jen část pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 994 m², s čímž souhlasil

2. **nesouhlasila** s prodejem části pozemku

p. č. 5328 v k. ú. Komín o výměře 158 m²

z důvodu, že se v bezprostřední blízkosti nachází trasa Vírského oblastního vodovodu

3. **souhlasila**

se záměrem zpeněžení části pozemku

p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání by bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr zpeněžení byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 1. 6. 2023 do 19. 6. 2023.

KM RMB na svém R9/KM/17. zasedání konaném dne 16. 10. 2023 hlasovala o předloženém návrhu usnesení takto:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

zpeněžení části pozemku

p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 1.675.000

Kč (cena je stanovena bez případného DPH)

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby

- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 167.500 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejli	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	-	pro	pro	pro	pro	pro	pro	.	pro

RMB na své R9/056. schůzi konané dne 25. 10. 2023 doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit

zpeněžení části pozemku

p. č. 5328 ostatní plocha, zeleň o výměře 994 m² v k. ú. Komín

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 1.675.000 Kč (cena je stanovena bez případného DPH)
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 167.500 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Pro návrh hlasovalo 8 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

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	zdržel se	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Vyjádření dotčených orgánů:

ÓUPR MMB - dle sdělení je předmětný pozemek z hlediska ÚPmB součástí nestavební – volné plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem zemědělský půdní fond. Jedná se o dlouhodobě stabilizované území. Pozemek navazuje na stávající plochu s objekty pro individuální rekreaci na ZPF. Dle regulativů ÚPmB je poměrně přípustná změna kultury pozemku na zahradu, sad,

vinici za splnění podmínky, kdy pozemek bezprostředně navazuje na stávající zahrady, sady, vinice nebo zastavěné území.

Závěr: Vzhledem k nesouměrnému tvaru pozemku z územně plánovacího hlediska nemá námitek k prodeji části pozemku, a to jeho jižní širší části (tj. vyjma zúžené části pozemku přiléhající k pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín.

MČ Brno-Komín – ZMČ Brno-Komín neodsouhlasilo prodej pozemku p. č. 5328 v k. ú. Komín a požádalo o svěření pozemků p. č. 5327 a p. č. 5328, oba v k. ú. Komín, za účelem vybudování veřejného ovocného sadu se starými odrůdami ovocných stromů pro zvýšení diverzity v krajině v rámci adaptačních a protierozivních opatření.

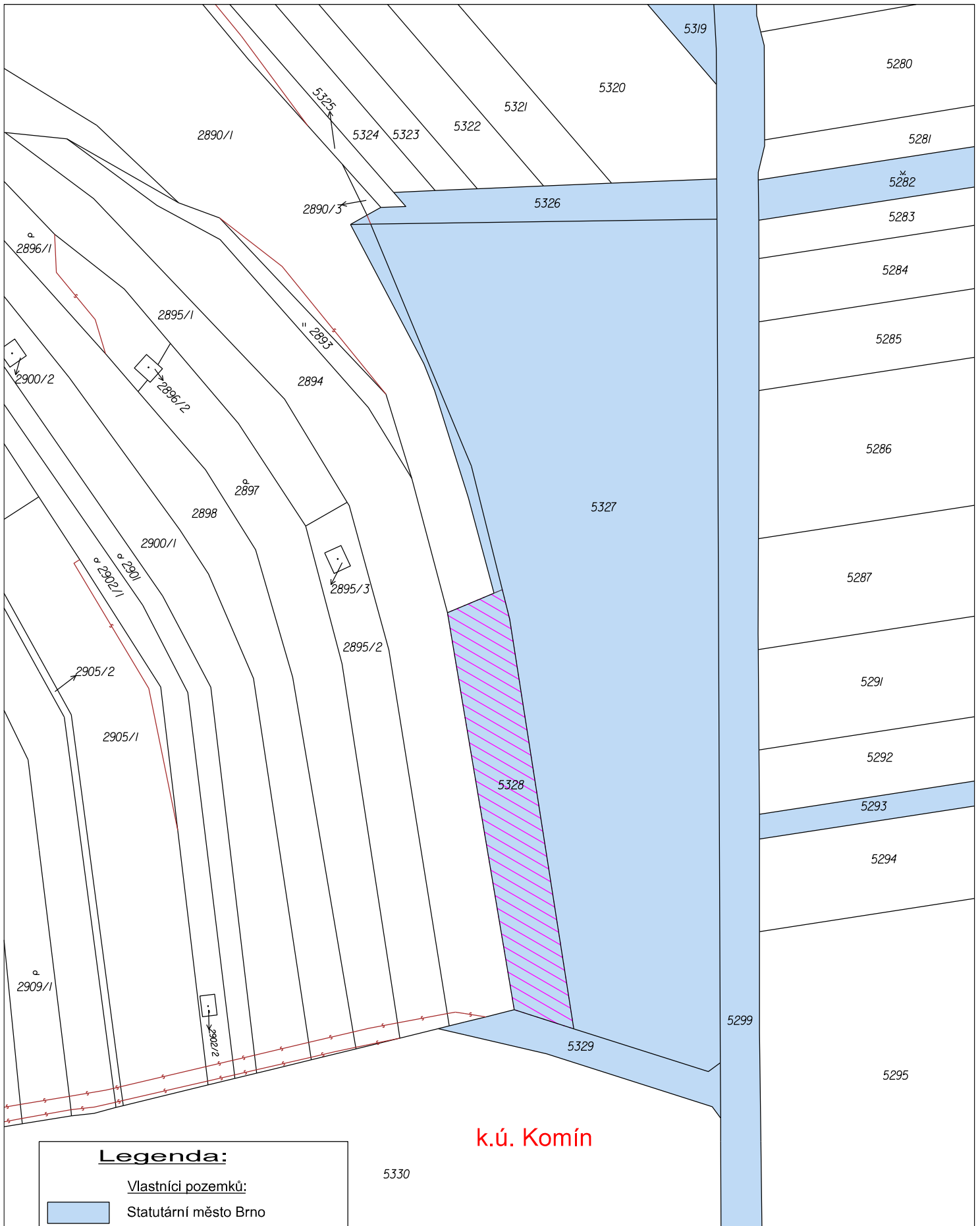
K tomu MČ dále upřesnila, že ZMČ přistoupilo k žádosti o svěření předmětného pozemku p. č. 5328, a dále rovněž sousedního pozemku p. č. 5327, který je též ve vlastnictví SMB, z důvodu vhodnosti dané lokality k vybudování veřejného ovocného sadu.

Dle jejich sdělení je pozemek p. č. 5328 v k. ú. Komín je momentálně nevyužit a je zarostlý náletovou zelení. Pozemek p. č. 5327 k. ú. Komín (sousední pole) je v současnosti propachtován z úrovně SMB soukromému zemědělci. Na pozemky je dobrý přístup po polní cestě, která vede podél pozemku.

Dále uvedla, že MČ v současné době nemá svěřený žádný podobný majetek na svém katastrálním území, který by byl vhodný k realizaci výše uvedeného záměru výsadby sadu se starými odrůdami ovocných stromů, které ve volné krajině obklopené lány polí citelně chybí. Tyto pozemky jsou k danému záměru ideální, protože je k nim vynikající přístup technikou pro následnou péči o nové výsadby. Svou celkovou velikostí 8557 m² jsou dostatečně velkou, a díky tomu i vhodnou plochou.


Odůvodnila to tak, že s ohledem na adaptační opatření kvůli klimatickým změnám, které SMB v současnosti prosazuje, je tento záměr na využití výše zmíněných pozemků zcela v jeho souladu. Vytvořením sadu ze starých odrůd ovocných stromů se nejen pomůže zachránit staré, původní odrůdy ovocných stromů, které z české krajiny ve velkém mizí, ale záměr pomůže i množství hmyzu a ptactvu, které je na větších přirozených ovocných sadech a zahrádkách závislé. Celá plocha sadu by byla oseta travobilinnou směsí, která pomůže se zvýšením biodiverzity v této lokalitě města. Z pole na pozemku p. č. 5327 v k. ú. Komín navíc při každém větším dešti stéká velké množství vody společně s ornici, což degraduje nejenom tuto zemědělskou plochu, ale současně dochází i k poškozování panelové komunikace, jižně pod těmito pozemky. Výše popsany záměr by byl rovněž protierozním opatřením, protože travobylinná louka s ovocnými stromy by bezesporu zadržela daleko větší množství vody v krajině než momentálně obhospodařované pole.


Uvedený záměr je navíc zcela v souladu s výzvou SMB „Příprav Brno“ která si klade za cíl připravit Brno na nastávající klimatickou změnu. Záměr výsadby ovocných stromů rovněž podporuje iniciativu „Sázíme budoucnost“, která si dala za cíl vysadit na území ČR 10 mil. nových stromů (<https://www.sazimebudoucnost.cz/o-nas>).



k.ú. Komín


Legenda:

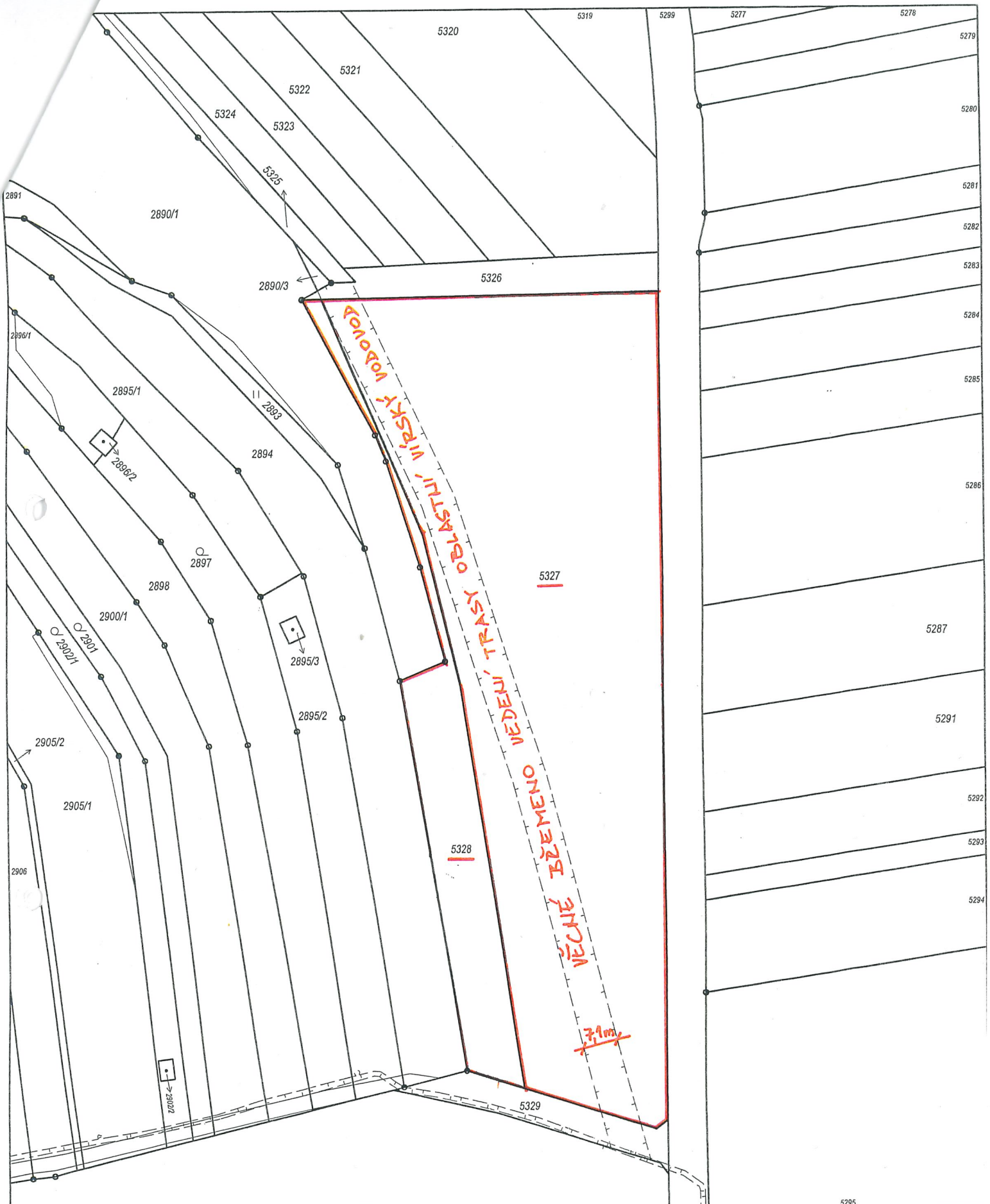
Vlastníci pozemků:
 Statutární město Brno

Předmět dispozice - prodej:
 XXXXXXXXXX
 - část poz. p.č. 5328 - cca 994 m²

Lokalita - Zahr. osada Komín
 Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 1, A4_ZO_Komin_v1.dgn, MO MMB, 18.1.2021 Kubiček
 měřítko 1:1000





Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno
Kat. území Komín	Mapový list č. TIŠNOV 0-7/31	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k částí pozemku zobrazených v katastrální mapě		
Stav k	Vyhotovil	Dne
		10.11.2020 12:09:55

Podpis
Číslo
Razítko



Brno-Komín



1 : 3 774



1 : 0



200 m

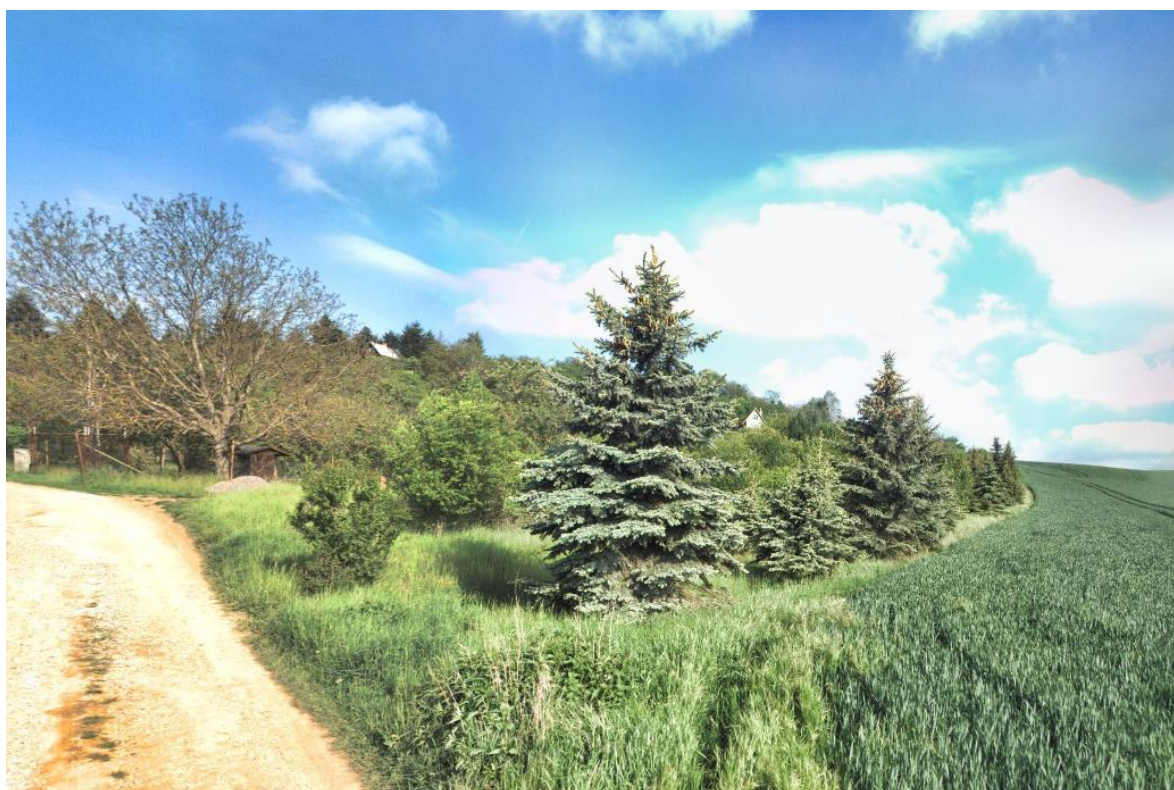
1 : 6 059

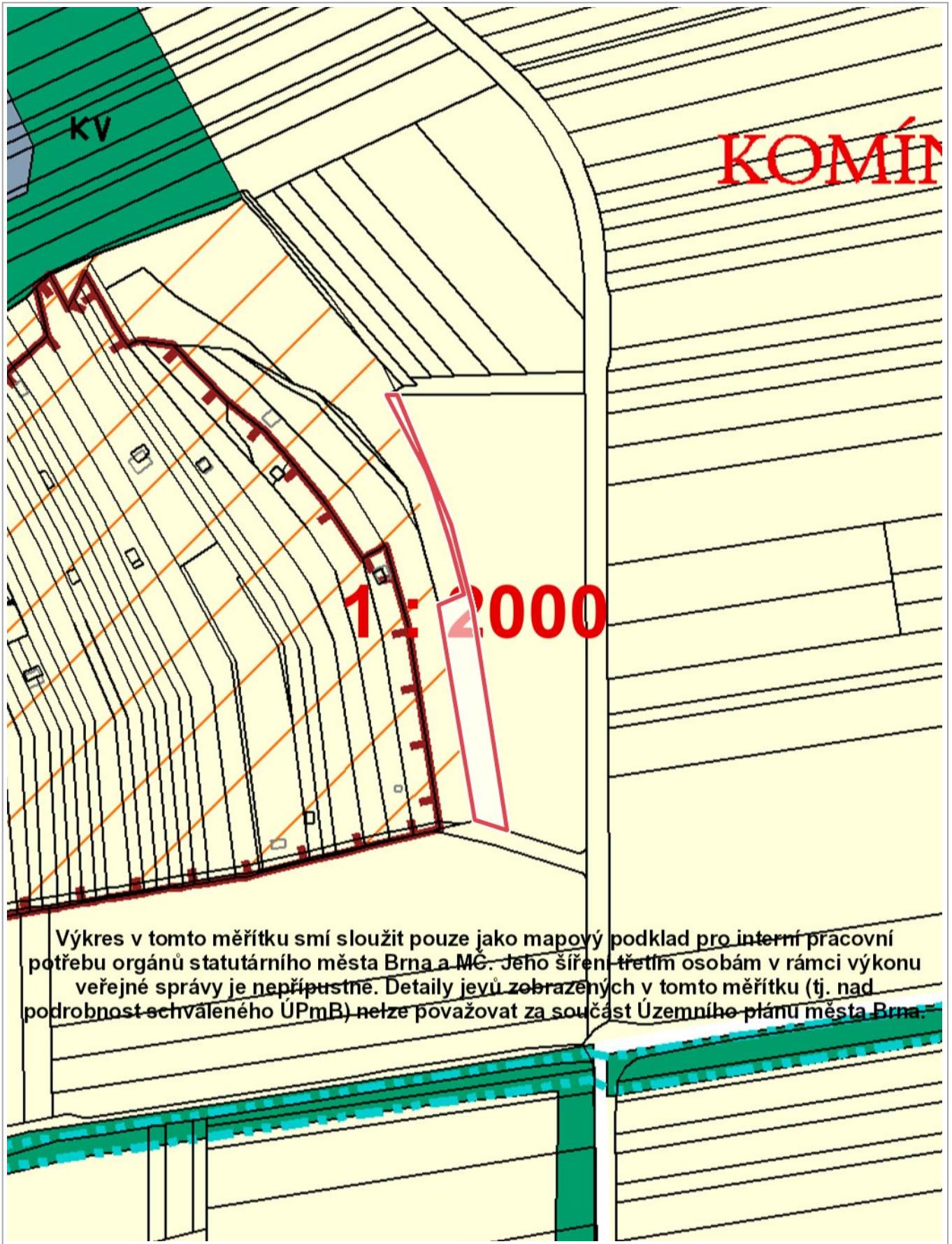


200 m

1 : 6 059

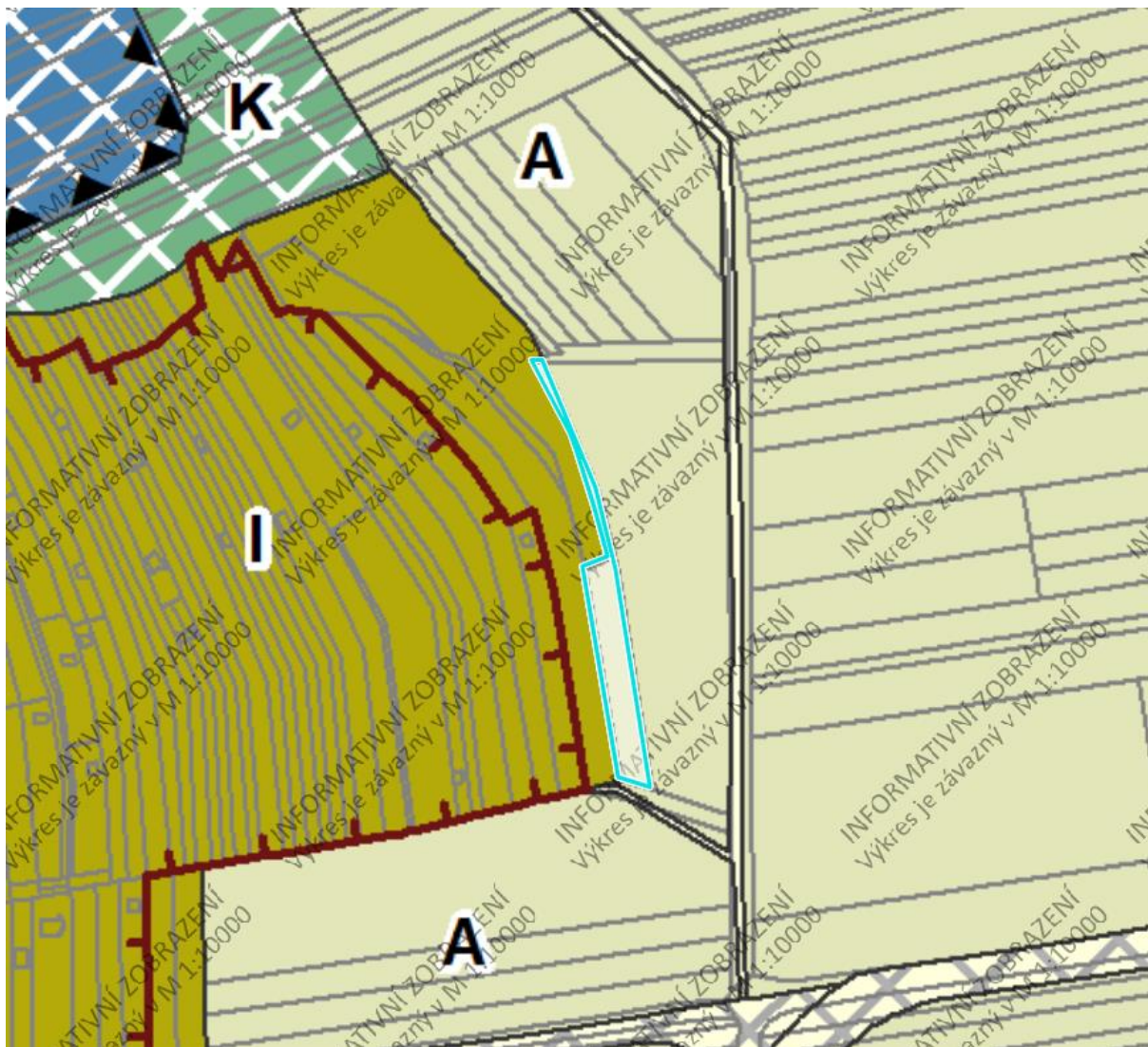
Pohled na pozemek z nezpevněné veřejné účelové komunikace – neoplocená plocha zeleně





50 m

1 : 1 962



Pozemek p.č. 5328 v k.ú. Komín je dle návrhu nového ÚP situován ve stabilizované ploše zemědělské

Znalecký posudek

číslo položky 052223/2023

o obvyklé ceně pozemku p.č. 5328 zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Komín, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.


Zadavatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Objednávka zn.: 9632300120

Datum: 4.10.2023

Předmět znaleckého posudku: Pozemek p.č. 5328, k.ú. Komín

Obor, odvětví a specializace: Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Zima
znalec

IČO: 70463271

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (zadaná odborná otázka)

Požadovaná cena

Obvyklá cena pozemku.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých

Pozemek p.č. 5328 zapsaný na LV č. 10001 v k.ú. Komín, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Specifické požadavky objednatele

- Není vyžadováno stanovení zjištěné ceny dle §1c oceňovací vyhlášky.
- Uvést, zda je cena ve znaleckém posudku s DPH nebo bez DPH.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Příprava majetkové dispozice – nabídkové řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňovaným pozemkům nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění, sestavit etalon pro porovnávací metodu a určit zjištěnou cenu.

Základními daty pro určení obvyklé ceny byly prodejní ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Kritériem pro jejich výběr byla zejména jejich podobnost z hlediska využití, polohy, stáří uskutečněných prodejů a předpokládané využití územním plánem.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Podklady a předpisy

Pro vypracování ocenění byly použity následující podklady:

1. Objednávka č. 9632300120
2. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
3. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
4. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
5. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.).

6. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
7. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
8. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
9. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

b) Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro vypracování znaleckého posudku byla data získána způsobem postupného sběru z níže uvedených informačních zdrojů za průběžného vyhodnocování jejich vhodnosti z hlediska porovnatelnosti s oceňovaným nemovitým majetkem v tomto pořadí:

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, ze dne 7.9.2023, poskytnutý zadavatelem.
2. Snímek z katastrální mapy.
3. Informace získané při místním šetření uskutečněném dne 19.9.2023.
4. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané nahlížením do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodejků porovnatelných vzorků. Kritériem pro výběr vzorků je podobnost z hlediska polohy, využití a stáří uskutečněných prodejků pozemků.
5. Český úřad zeměměřický a katastrální - dálkovým přístupem získaná data o cenových údajích uskutečněných prodejků porovnatelných vzorků (realizované kupní smlouvy).
6. Územní plán města Brna, v platném znění.
7. Povodňový plán České republiky.
8. Databáze společnosti FARMY.CZ.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Údaje evidované Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, získané z Povodňového plánu ČR a databáze společnosti FARMY.CZ, lze považovat za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce a její příloze, katastru nemovitostí, databázi Hypotéční banky byly získány základní informace o oceňovaných věcech nemovitých.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

a) Obvyklá cena

Přednostně byly z důvodu co největší relevantnosti hledány prodeje porovnatelných pozemků v dané lokalitě, a to nikoli výrazněji starší jak 12 měsíců. Vyhledávání vzorků bylo postiženo informační nouzí, s obdobnými nestavebními pozemky plnící funkci městské zeleně se obchoduje spíše výjimečně.

Po provedené časové objektivizaci byly vyhledané vzorky prověřeny na odlehlost cenových údajů. Ve smyslu § 1a odst. 2 písm. d) oceňovací vyhlášky byly vzorky podrobeny korekci na jejich odlišnost. Na závěr

byl z precizovaného souboru vzorků koeficientem odlišnosti vypočten aritmetický průměr upravených základních cen. Po vynásobení uvedeného dílčího výsledku upravených základních cen výměrou oceňovaného pozemku byla určena jeho obvyklá cena ke dni zpracování znaleckého posudku.

Vzorky a kupní smlouvy byly získány dálkovým přístupem do databáze ČUZK a Registru smluv. Čísla vkladových řízení a ID smluv jsou uvedena ve výpočtové části porovnávací metody. Zhotovitel tohoto znaleckého posudku se s textem smluv seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

b) Ocenění věci nemovité podle oceňovacího předpisu (zjištěná cena)

Určení zjištěné ceny není zadavatelem požadováno.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Celkový popis a situace

Oceňovaný pozemek se nachází v mírně svažitém terénu na východním okraji zahrádkářské kolonie. Přístup je možný po komunikaci s nezpevněným povrchem na pozemku p.č. 5329 ve vlastnictví Statutárního města Brna resp. dalších navazujících pozemcích p.č. 5299 a p.č. 6041. Na pozemku se nachází pěstebně nedotčené trvalé porosty, převážně vzniklé spontánním náletem.

c) Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Informace o pozemku

Územní plán

Předmětný pozemek se nachází vně zastavěné části města, ploše nestavební volné, s funkcí zemědělského půdního fondu.

Informace z KN

Informace z katastru nemovitostí jsou obsahem Přílohy č. 1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku. Evidence KN je v souladu se skutečností. Jedná se o pozemek v druhu ostatní plocha se způsobem využití zeleň.

Ochranná pásma, vedení inženýrských sítí, omezení a jiná rizika

Ochranná pásma, vedení inženýrských sítí, omezení ani jiná rizika nabyla dohledána. Pozemek se nachází mimo záplavové zóny.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

a) Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a

účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stručná charakteristika porovnávací metody

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Při stanovení současné aktuální obvyklé ceny se předpokládá to, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by zpravidla neměly být starší než 12 měsíců. To proto, že se předpokládá, že by za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.

4.2 Výsledky analýzy dat

A. OBVYKLÁ CENA POZEMKU

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky prodejů nestavebních pozemků plnicích funkcí městské zeleně v k.ú. Komín:

Vzorek	Číslo vkladového řízení	ID v Registru smluv
Vzorek č. 1	██████████	13846010
Vzorek č. 2	██████████	12475708
Vzorek č. 3	██████████	11224732
Vzorek č. 4	██████████	12393504

Vzorek č. 1	
k.ú. Komín	
parc.č.	výměra [m ²]
1635/24	1 395
	1 395

Vzorek č. 2	
k.ú. Komín	
parc.č.	výměra [m ²]
1635/11	1 470
	1 470

Vzorek č. 3	
k.ú. Komín	
parc.č.	výměra [m ²]
1635/20	663
	663

Vzorek č. 4	
k.ú. Komín	
parc.č.	výměra [m ²]
1635/16	1301
	1 301

b) Objektivizace na pramen ceny

Všechny vzorky jsou vybrány z realizovaných prodejů. Objektivizaci na pramen ceny není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven ze vzorků realizovaných prodejů uskutečněných před více jak 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě doporučují provést zohlednění na základě analýzy vývoje cen. Shledávám, že v současné neustálené situaci na trhu s realitami je vhodné takovou časovou objektivizaci základních cen provést. Selektivní časová řada vývoje cen nestavebních pozemků, plnicích funkcí městské zeleně není známa. Prověřeny byly známé databáze s tímto výsledkem:

1. Databáze ČSÚ

Údaje o vývoji cen stavebních pozemků za rok 2020 a dále nebyly zveřejněny z důvodu nedostatku dostupných dat. ČSÚ potřebná data čerpal z údajů Finanční správy MF ČR o dani z nabytí nemovitých věcí. Na základě účinnosti zákona č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění se a zrušují další související právní předpisy, došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí s účinností od 26.9.2020. Náhradní způsob sestavení statistiky ČSÚ doposud nesestavil. Oceňovaný pozemek není stavební. Databáze ČSÚ pro časovou objektivizaci použita nebude.

2. HB index

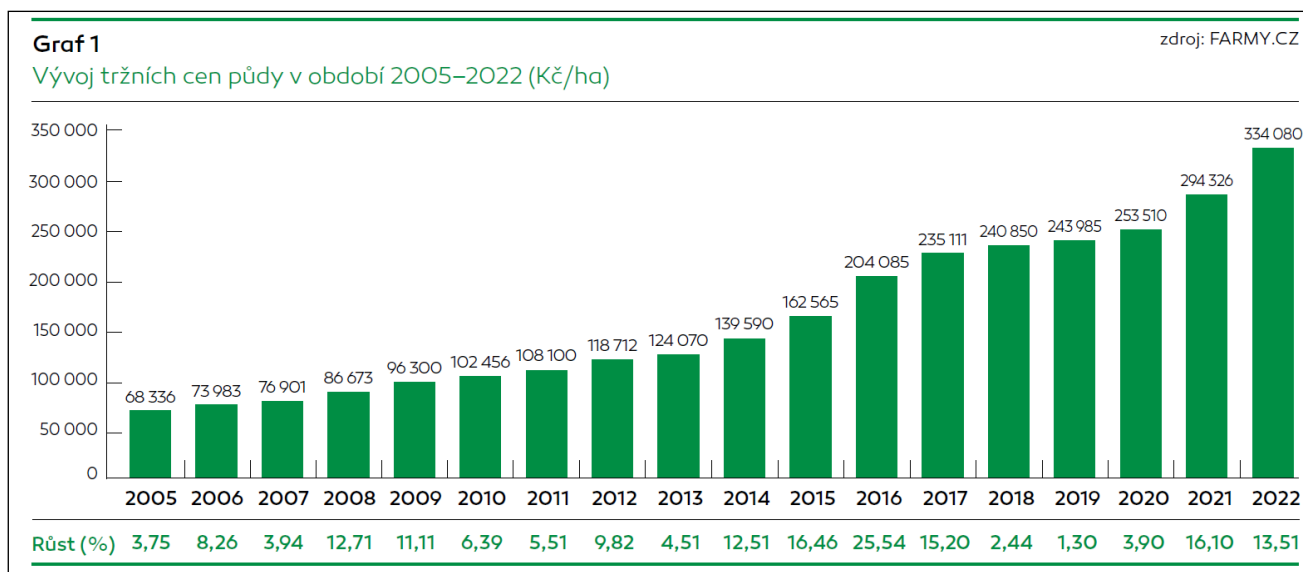
Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Jedná se především o pozemky pro rezidenční výstavbu. Použití této databáze pro nestavební pozemky se jeví jako sporné. HB index pro časovou objektivizaci použit nebude.

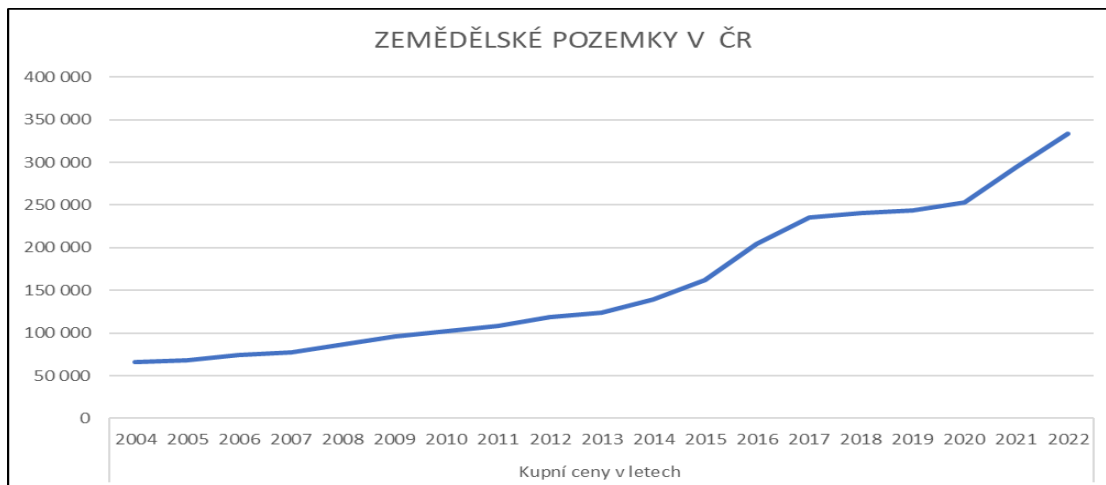
3. ARAD ČNB

Indexu vývoje cen stavebních pozemků – samostatných dle ČNB ARAD, metodiky 2010, je založena mj. na použití dat HB Indexu o cenách pozemků pro rezidenční výstavbu. Databáze ARAD ČNB pro samostatné pozemky nebude provedena.

4. FARMY.CZ

Oceňovaný pozemek i vzorky mají charakter neobhospodařované zemědělské půdy. Vzhledem k nedohledatelné statistice vývoje cen nestavebních pozemků s funkcí městské zeleně, se jeví v dané informační nouzi pro časovou objektivizaci jako možné, přiměřeně použít údaje získané od všeobecně odbornou veřejností uznávané společnosti farmy.cz, která se specializuje na obchodování se zemědělskou půdou.





Období	Růst (%)	Započtená část roku (%)	Započtený růst (%)***
rok 2020*	3,90	50	1,95
rok 2021	16,10	100	16,10
rok 2022	13,51	100	13,51
rok 2023**	13,51	75	10,13
CELKEM			41,69
KOEFICIENT pro časovou aktualizaci***			1,42

*) V průměru byly kupní smlouvy uzavřeny přibližně v polovině roku 2020.

**) Předpoklad růstu dle grafu.

***) Zaokrouhлено na dvě desetinná místa. (Koeficient = 1 + započtený růst)

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]	Koeficient pro časovou objektivizaci	KC _a aktualizovaná časově [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7)
1	1 280	1,42	1 818
2	1 280		1 818
3	1 280		1 818
4	1 280		1 818

d) Posouzení odlehých cenových údajů

Lze konstatovat, že žádný ze vzorků mimořádně z cenové hladiny celého etalonu výrazněji nevybočuje. Žádný vzorek z etalonu není vyřazen.

e) Výpočet základních upravených cen ZCU

Odlišnost porovnávaných vzorků od oceňovaného pozemku je vyjádřena pomocí korekčního koeficientu **k**.

Srovnávaný vzorek	KC _a aktualizovaná časově [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	1 818	0,80	1 454
2	1 818	0,80	1 454
3	1 818	0,80	1 454
4	1 818	0,80	1 454
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			1 454

Zdůvodnění navržených hodnot:

Vzorky nevykazují žádnou zásadní odlišnost od oceňovaného pozemku, která by vylučovala jejich porovnání. Jedná se o velmi podobné pozemky z hlediska územního plánu i polohy ve stejném katastrálním území. V územním plánu jsou vzorky v ploše nestavební - volné. Nicméně jsou lepší v tom, že se nachází v atraktivnější lokalitě uvnitř zastavěného území města. Hodnota korekčního koeficientu je pro všechny vzorky navržena jednotně 0,80.

f) Výsledky analýzy dat

Pozemek

Pozemek p.č. 5328, k.ú. Komín	
ZCU [Kč/m²]	1 454
S [m²]	1 152
CP_P [Kč]	1 675 008

Kde:

- ZCU základní cena upravená
S výměra oceňovaného pozemku
CP_P cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

Trvalé porosty

Všechny vzorky jsou rovněž s trvalými porosty obdobného charakteru jako oceňovaný pozemek. Samostatné vyčíslení hodnoty porostů není zapotřebí provádět.

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy dat

Byla provedena srovnávací analýza a určena základní jednotková cena. Z vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno pouze omezeně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, resp. Registru smluv. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v podstatných charakteristikách významně neodlišují a vykazují významnou shodu. Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena vzhledem k informačnímu nedostatku na úrovni hodnoty porovnávací s menší mírou jistoty.

Určená obvyklá cena je ve shodě s její definicí dle § 2 zákona o oceňování „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“.

Kontrola postupů

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. Opraveny byly stylistické formulace a některé drobné písmařské chyby.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena pozemku p.č. 5328 zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Komín, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena

Obvyklou cenu pozemku p.č. 5328 zapsaného na LV č. 10001 v k.ú. Komín, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem přípravy majetkové dispozice – nabídkového řízení určuji ke dni 19.9.2023 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

1 675 000,- Kč

(slovy: jeden milion šest set sedmdesát pět tisíc korun českých).

Uvedená cena je bez DPH.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

Zpracovatel prohlašuje, že ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem přípravy majetkové dispozice – nabídkového řízení.

b) Období platnosti ceny

- Za předpokladu, že se výraznějším způsobem nezmění podmínky na trhu nemovitostí, lze předpokládat platnost shora uvedené obvyklé ceny pozemku v horizontu následujících 11 (jedenáct) měsíců, tj. do 09/2024.
- Výrok o obvyklé ceně může pozbyť platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby uskutečnění majetkové dispozice.

c) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečnostmi snižující přesnost správnosti závěru je omezený počet stejných vzorků pro porovnání v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců. Nepřesnost může způsobit také to, že podpůrně použitá databáze FARMY.CZ představuje celostátní průměr a nesleduje selektivně vývoj cen nestavebních pozemků.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Sjednána byla určená cena.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

PROHLÁŠENÍ O NEPODĚJATOSTI

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.12.2014 č.j. Spr. 5454/2013-30 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod číslem položky 052223/2023 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 122/2023.

V Sloupu dne 4.10.2023

PŘÍLOHY

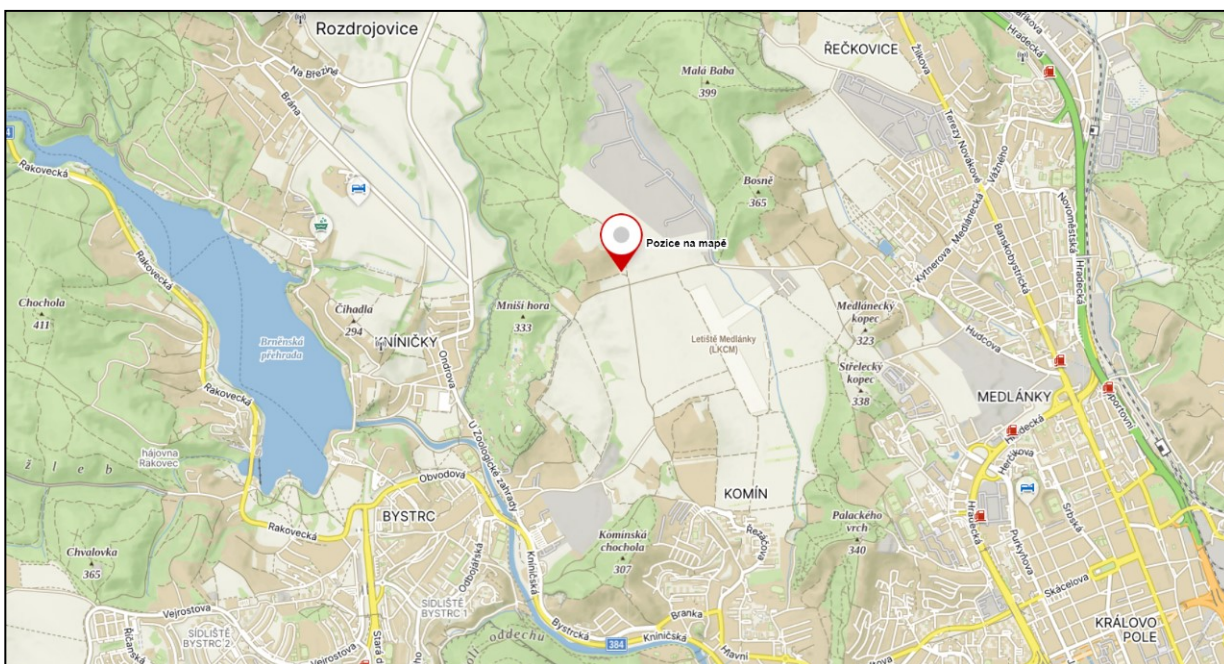
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímek katastrální mapy, pozice na mapě

Příloha 2 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001

Příloha 3 – Fotodokumentace

Příloha č. 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	
---	----------	--

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

5328	1152	ostatní plocha	zeleň	
------	------	----------------	-------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 128/2009 /130754/Ca Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Brno ze dne 01.04.2009. Právní moc ke dni 13.05.2009.

Z-22194/2009-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.09.2023 10:22:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

Příloha č. 3



Příjezdová cesta



Pohled z cesty na střed pozemku



Pohled z cesty – V hranice pozemku



Pohled na východní hranici pozemku



Pohled na východní hranici pozemku



Náletové dřeviny na pozemku