

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12.2023

69. Návrh prodeje pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, oba v k. ú. Zábrdovice

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, způsob využití garáž, oba v k. ú. Zábrdovice, kupujícímu BDG invest s.r.o. za účelem majetkoprávního scelení lokality, ve které kupující plánuje výstavbu polyfunkčního domu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemků:
- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²
 - p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, způsob využití garáž oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 2.681.840 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R9/060 konané dne 22.11.2023 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 7 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:47

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

4.12.2023 v 14:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 9
Příloha (Majetková mapa_BDG invest2.pdf)	10 - 10
Příloha (Přehledová mapa_BDG invest.pdf)	11 - 11
Příloha (Ortofoto mapa_BDG invest2.pdf)	12 - 12
Příloha (UPmB_stavajici2.pdf)	13 - 13
Příloha (UPmB_navrh2.pdf)	14 - 14
Příloha (Foto2.pdf)	15 - 15
Příloha k usnesení (Kupni smlouva_BDG invest2_final.pdf)	16 - 20
Informační dokument (ZP 018241_2023.pdf)	21 - 38

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, způsob využití garáž, oba v k. ú. Zábrdovice, kupujícímu BDG invest s.r.o. za účelem majetkoprávního scelení lokality, ve které kupující plánuje výstavbu polyfunkčního domu. ZMB na svém Z9/09. zasedání konaném dne 05.09.2023 schválilo kupujícímu BDG invest s.r.o. prodej navazujících pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice.

Všechna parcelní čísla uvedená dále v důvodové zprávě se nacházejí v katastrálním území Zábrdovice (není-li uvedeno jinak).

Vlastnictví:

SMB je vlastníkem pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3 na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Vlastníkem garáže č. e. 419, která je součástí pozemku p. č. 419/3, se SMB stalo na základě kupní smlouvy ze dne 25.04.2017. SMB v tomto případě využilo nabídky předkupního práva ke garáži a došlo tak ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby garáže na něm stojící.

Oba pozemky jsou ve správě OSM MMB.

Na části pozemku p. č. 419/1 se nachází stavba garáže nezapsaná v KN ve vlastnictví BDG invest s.r.o., která má tudíž k pozemku zákonné předkupní právo. ZMB na svém Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 nesouhlasilo s využitím nabídky předkupního práva z úrovně SMB ve smyslu § 3056 občanského zákoníku k uvedené stavbě garáže, dle nabídky doručené dne 31.07.2023.

Součástí pozemku p. č. 419/3 je stavba garáže s č. e. 419. Pozemek p. č. 419/3 včetně stavby garáže a část pozemku p. č. 419/1 o výměře 17 m² (tvořící příjezd ke garáži) jsou pronajaty na základě nájemní smlouvy uzavřené s nájemcem [REDACTED] dne 01.07.2020 na dobu neurčitou.

Na listu vlastnictví č. 10001 v části C nejsou zapsána věcná práva zatěžující nemovitosti.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou oba pozemky součástí stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu se specifickými podmínkami využití. Pozemky se nacházejí v trase "Brněnské třídy", kde východní strana ulice Příční není v ÚPmB stabilizovaná a předpokládá se jednostranná asanace zástavby ulice Příční.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou oba pozemky součástí stabilizované plochy B/k4 - plochy bydlení, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m).

Popis pozemků:

Pozemky se nacházejí při ulici Příční. Původně se jednalo o jednu parcelu, ze které byl následně oddělen pozemek p. č. 419/3. Pozemek p. č. 419/1 je tvaru „L“, v jeho východní části se nachází garáž

nezapsaná v KN ve vlastnictví BDG invest s.r.o. Jižní část pozemku tvoří příjezd k pozemku p. č. 419/3, jehož součástí je garáž s č. e. 419. Od ulice Příční jsou oba pozemky odděleny uzamčenou bránou.

Navrhovatel:

BDG invest s.r.o. požádala o prodej pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3 ve vlastnictví SMB v návaznosti na svou dřívější žádost o prodej přilehlých pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2 - prodej těchto pozemků kupujícímu BDG invest s.r.o. schválilo ZMB na svém Z9/09. zasedání konaném dne 05.09.2023. BDG invest s.r.o. má o získání pozemků zájem za účelem scelení vlastnictví svých pozemků v lokalitě, kde plánuje výstavbu polyfunkčního domu.

V souvislosti s pozemky p. č. 419/1 a p. č. 419/3 ve vlastnictví SMB byl dále evidován návrh na jejich směnu za pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [REDAKCE]. Záměr této směny nebyl orgány města Brna odsouhlasen (viz usnesení v části *Závěr*).

Ocenění:

Na základě znaleckého posudku č. 018241/2023 ze dne 03.05.2023, zpracovaného znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., byla jednotková kupní cena stanovena ve výši **33.498 Kč/m²**. Uvedená cena je včetně případné DPH. Dodání pozemků je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Uvedený znalecký posudek je přiložen jako informační dokument.

Kupní cena:

Jednotková kupní cena	33.498 Kč/m ²
Kupní cena při celkové výměře 80 m ² x 33.498 Kč/m ² =	2.679.840 Kč
Náklady spojené s převodem	2.000 Kč
Kupní cena celkem	2.681.840 Kč

Náklady na zpracování znaleckého posudku ve výši 16.649,60 Kč byly zahrnuty v kupní ceně pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, jejichž prodej kupujícímu BDG invest s.r.o. byl schválen na Z9/09. zasedání ZMB konaném dne 05.09.2023 (viz výše).

V případě schválení navrženého prodeje uhradí BDG invest s.r.o. po vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí bezdůvodné obohacení za užívání části pozemku p. č. 419/1 o výměře 40 m² (tj. část tvořící příjezd ke garáži a pod garáží) za dobu od 31.07.2023 (kdy se stala vlastníkem garáže) do dne právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je předkládaným materiálem navrhováno **schválit prodej** pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je garáž č.e. 419, kupujícímu BDG invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 2.681.840 Kč a za podmínek přiložené kupní smlouvy.

Komise majetková na svém 18. zasedání konaném dne 09.11.2023 hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve znění:

Rada města Brna

1. bere na vědomí - žádost BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „BDG invest s.r.o.“) o prodej pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož

součástí je stavba číslo evidenční 419, způsob využití garáž, oba v k. ú. Zábrdovice, za účelem majetkoprávního scelení lokality a výstavby polyfunkčního domu, přičemž tato žádost navazuje na dřívější žádost BDG invest s.r.o. o prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice, která již byla orgány statutárního města Brna projednána a schválena

- žádost [REDAKCE] o směnu pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, garáž, oba v k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [REDAKCE], za účelem parkování osobních vozů členů rodiny - nedoporučující stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje MMB a Odboru správy majetku MMB ke směně pozemků dle žádosti [REDAKCE]

- skutečnosti, že:

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/09. zasedání konaném dne 05.09.2023 pod bodem č. 101 schválilo prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 12.280.940,01 Kč

- BDG invest s.r.o. je vlastníkem nezapsané stavby, způsob využití garáž, postavené na části pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice a má tak ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) předkupní právo k pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 pod bodem č. 100 nesouhlasilo s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu § 3056 občanského zákoníku k nezapsané stavbě, způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice, dle nabídky doručené dne 31.07.2023

- návrh směny pozemků dle žádosti [REDAKCE] není v souladu se Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku

2. souhlasí se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²

- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, způsob využití garáž

oba v k. ú. Zábrdovice

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²

- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, způsob využití garáž

oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 2.681.840 Kč a za podmínek kupní smlouvy

4. nesouhlasí se záměrem směny pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²

- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba

číslo evidenční 419, způsob využití garáž, oba v k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví statutárního města Brna za

pozemek p. č. 2540/57, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 321 m², v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [REDAKCE]

Hlasování: 3 - pro, 0 - proti, 5 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
Zdržel se	pro	pro	omluven	Zdržel se	omluven	omluven	Zdržel se	Zdržel se	omluven	pro	omluven	Zdržel se

Rada města Brna na své R9/060. schůzi konané dne 22.11.2023:

1. vzala na vědomí

- žádost BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „BDG invest s.r.o.“) o prodej pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, způsob využití garáž, oba v k. ú. Zábrdovice, za účelem majetkoprávního scelení lokality a výstavby polyfunkčního domu, přičemž tato žádost navazuje na dřívější žádost BDG invest s.r.o. o prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice, která již byla orgány statutárního města Brna projednána a schválena
- žádost [redacted] o směnu pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, garáž, oba v k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [redacted], za účelem parkování osobních vozů členů rodiny
- nedoporučující stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje MMB a Odboru správy majetku MMB ke směně pozemků dle žádosti [redacted]
- skutečnosti, že:
 - Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/09. zasedání konaném dne 05.09.2023 pod bodem č. 101 schválilo prodej pozemků p. č. 420, p. č. 421, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424/1 a p. č. 424/2, vše v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 12.280.940,01 Kč
 - BDG invest s.r.o. je vlastníkem nezapsané stavby, způsob využití garáž, postavené na části pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice a má tak ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) předkupní právo k pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice
 - Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 pod bodem č. 100 nesouhlasilo s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu § 3056 občanského zákoníku k nezapsané stavbě, způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice, dle nabídky doručené dne 31.07.2023
 - návrh směny pozemků dle žádosti [redacted] není v souladu se Strategií a pravidly pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²
- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, způsob využití garáž oba v k. ú. Zábrdovice

3. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²
- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, způsob využití garáž oba v k. ú. Zábrdovice kupujícímu BDG invest s.r.o. za dohodnutou kupní cenu 2.681.840 Kč a za podmínek kupní smlouvy

4. nesouhlasila

se záměrem směny pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²

- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba číslo evidenční 419, způsob využití garáž,

oba v k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví statutárního města Brna

za

pozemek p. č. 2540/57, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 321 m², v k. ú. Líšeň ve vlastnictví

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 24.11.2023 do 11.12.2023. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB - ve svém vyjádření ze dne 23.04.2019 uvádí, že z hlediska ÚPmB jsou pozemky p. č. 419/1 a 419/3 v k. ú. Zábrdovice součástí stavební **plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy komunikací a prostranství místního významu**.

Z hlediska „Zásad uspořádání dopravy“ je v území vymezena trasa pro automobilovou dopravu - komunikace se 2 nebo 3 jízdnímu pruhy v charakteru městské třídy. Konkrétně se pozemky nacházejí v trase tzv. „Nové městské třídy“ (dnes „Brněnská třída“), kde východní strana ulice Příční, kam pozemky p. č. 419/1 a 419/3 v k. ú. Zábrdovice náležejí, není v ÚPmB stabilizovaná a předpokládá se její rozšíření a s tím spojená jednostranná asanace zástavby ulic Příkop a Traubova. Dle dostupných informací je prověřována možnost zachování stávajících šířkových parametrů ulic Příkop a Traubova se zachováním stávající zástavby v těchto ulicích. V současné době však nelze předjímat jiné řešení než dle ÚPmB.

Pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň je dle ÚPmB součástí stavební **plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **tělesa dopravních staveb**. Z hlediska „Zásad uspořádání dopravy“ je v území vymezena trasa pro automobilovou dopravu - komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy. Na pozemku se nachází veřejná zeleň a místní komunikace - vozovka a silniční vegetace v ulici Drčkova, pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň je jedním z posledních nevypořádaných pozemků v zájmovém území.

Z územně plánovacího hlediska je žádoucí majetkoprávní vypořádání pozemku p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň. Navrhovanou směnu pozemků p. č. 419/1 a 419/3 v k. ú. Zábrdovice za pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň však v současné době, vzhledem k výše uvedenému, nelze z územního hlediska doporučit.

Ve vyjádření ze dne 24.09.2020 uvádí, že k navržené dispozici se již vyjádřil dopisem ze dne 23.04.2019 (viz výše). Z územního hlediska nedošlo ke změně podmínek v území a vyjádření zůstává nadále v platnosti.

V aktualizovaném vyjádření ze dne 02.01.2023 opětovně uvádí, že v území, kam náleží pozemky p. č. 419/1 a 419/3 v k. ú. Zábrdovice, je vymezena trasa pro automobilovou dopravu v charakteru městské třídy. Konkrétně se pozemky nacházejí v trase tzv. „Nové městské třídy“ - nyní označované jako „Brněnská třída“, kde východní strana ulice Příční není v ÚPmB stabilizovaná a je předpokládáno s jednostrannou asanací zástavby ulice Příční. Z územního hlediska nedošlo ke změně podmínek v území a vyjádření ze dne 23.04.2019 a 24.09.2020 zůstávají nadále v platnosti.

MČ Brno-střed - ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na své 151. schůzi konané dne 14.02.2022 neměla námitek k návrhu na případnou směnu pozemků p. č. 419/1 o výměře 57 m² a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba garáže č.e. 419, o výměře 23 m², k. ú. Zábrdovice, ve vlastnictví SMB za pozemek p. č. 2540/57 o výměře 321 m², k. ú. Líšeň, ve vlastnictví [REDAKCE] a doporučuje SMB prověřit vlastnictví nezapsané stavby garáže, která se fakticky nachází na pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice.

Odbor správy majetku MMB - ve svém vyjádření ze dne 27.05.2022 uvádí, že jako správce předmětných pozemků p. č. 419/1 a p. č. 419/3 v k. ú. Zábrdovice nedoporučuje jejich směnu za pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň z důvodu nevyužitelnosti. Pozemek p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň je komunikační plochou, která nespadá do správy odboru.

V aktualizovaném vyjádření ze dne 23.12.2022 uvádí, že předchozí vyjádření ze dne 27.05.2022 zůstává beze změny.

Odbor dopravy MMB - ve svém vyjádření uvádí, že souhlasí se směnou předmětných pozemků. Dále sdělil, že s ohledem na připravovaný ÚPmB dochází ke změně ve využití území a ulice Příční dle tohoto dokumentu již není součástí „Brněnské třídy“, jak bylo původně plánováno.

Dopravní podnik města Brna, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že k dispozici předmětných pozemků nemají z hlediska svých zájmů žádné připomínky.

Technické sítě Brno, akciová společnost - ve svém vyjádření uvádí, že v případě pozemku p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň souhlasí s nabytím do majetku SMB, pozemek je dotčen zařízením veřejného osvětlení – podzemní kabely.

S pozbytím pozemku p. č. 419/3 v k. ú. Zábrdovice souhlasí bez připomínek, pozemek není dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO.

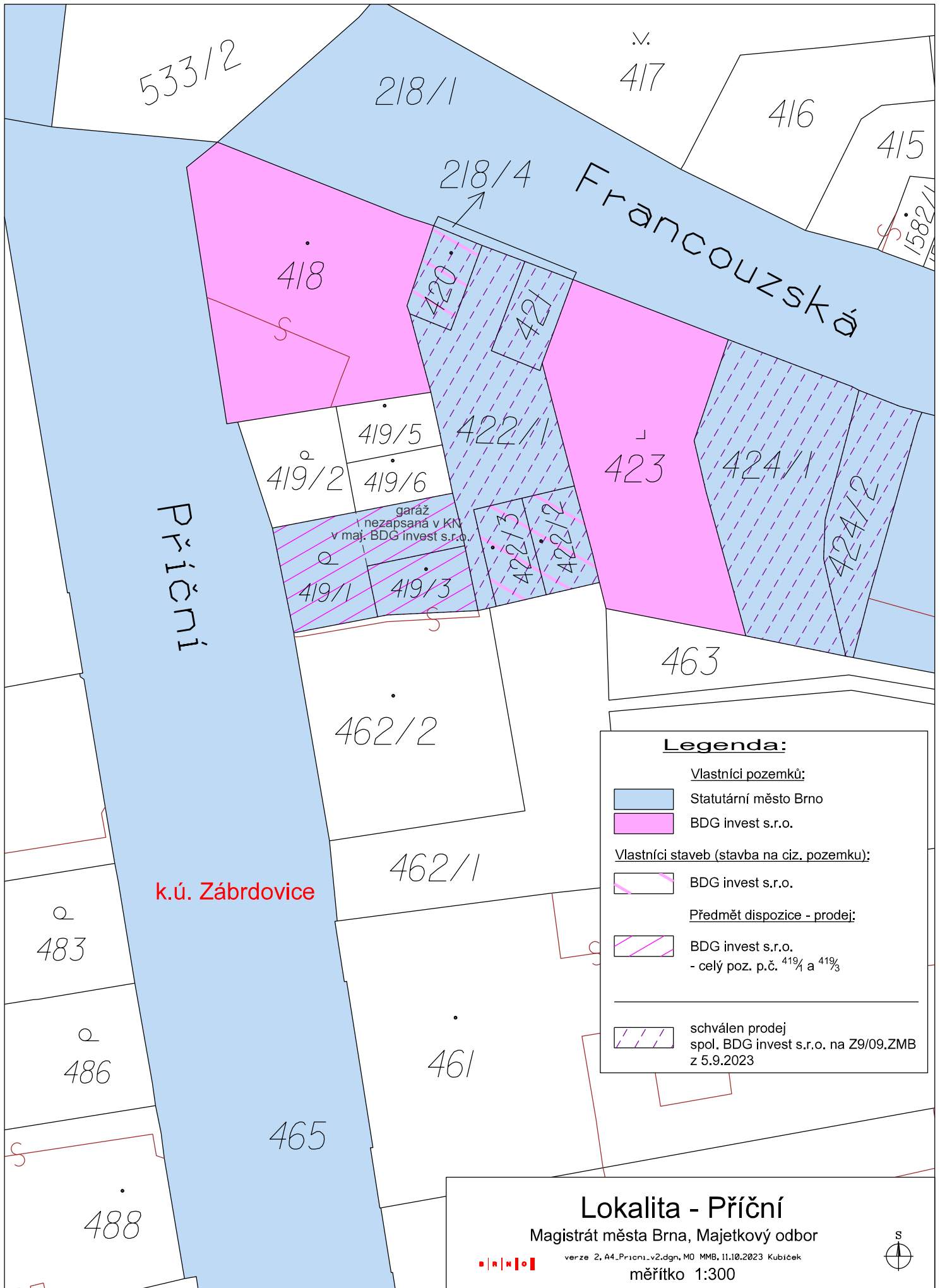
Pozemek p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice není dotčen zařízením VO, ale je dotčen ochranným pásmem VO. V případě dispozice požaduje tuto skutečnost uvést ve smlouvě spolu s podmínkami užívání pozemku.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že se směnou pozemku p. č. 2540/57 v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [REDAKCE] za pozemky p. č. 419/1 a p. č. 419/3, jehož součástí je stavba garáže č.e. 419 v k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví SMB souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejich provozování. Na pozemku p. č. 2540/57 v k.ú. Líšeň se nachází inženýrské sítě, které společnost neprovozuje.

Brněnské komunikace, a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že na pozemku p. č. 2540/57 v k.ú. Líšeň se nachází místní komunikace II. třídy ZÁKOS (ulice Drčkova) a komunikační zeleň ve správě společnosti. Přes pozemek dále vede dešťová kanalizace, jejíž správce není určen.

Na pozemcích p. č. 419/1 a 419/3 v k. ú. Zábřovice se nenachází žádná komunikační stavba ani objekty odvodnění ve správě společnosti. K předmětné směně pozemků v k. ú. Líšeň a v k. ú. Zábřovice z dopravně-inženýrského hlediska nemá námitek.

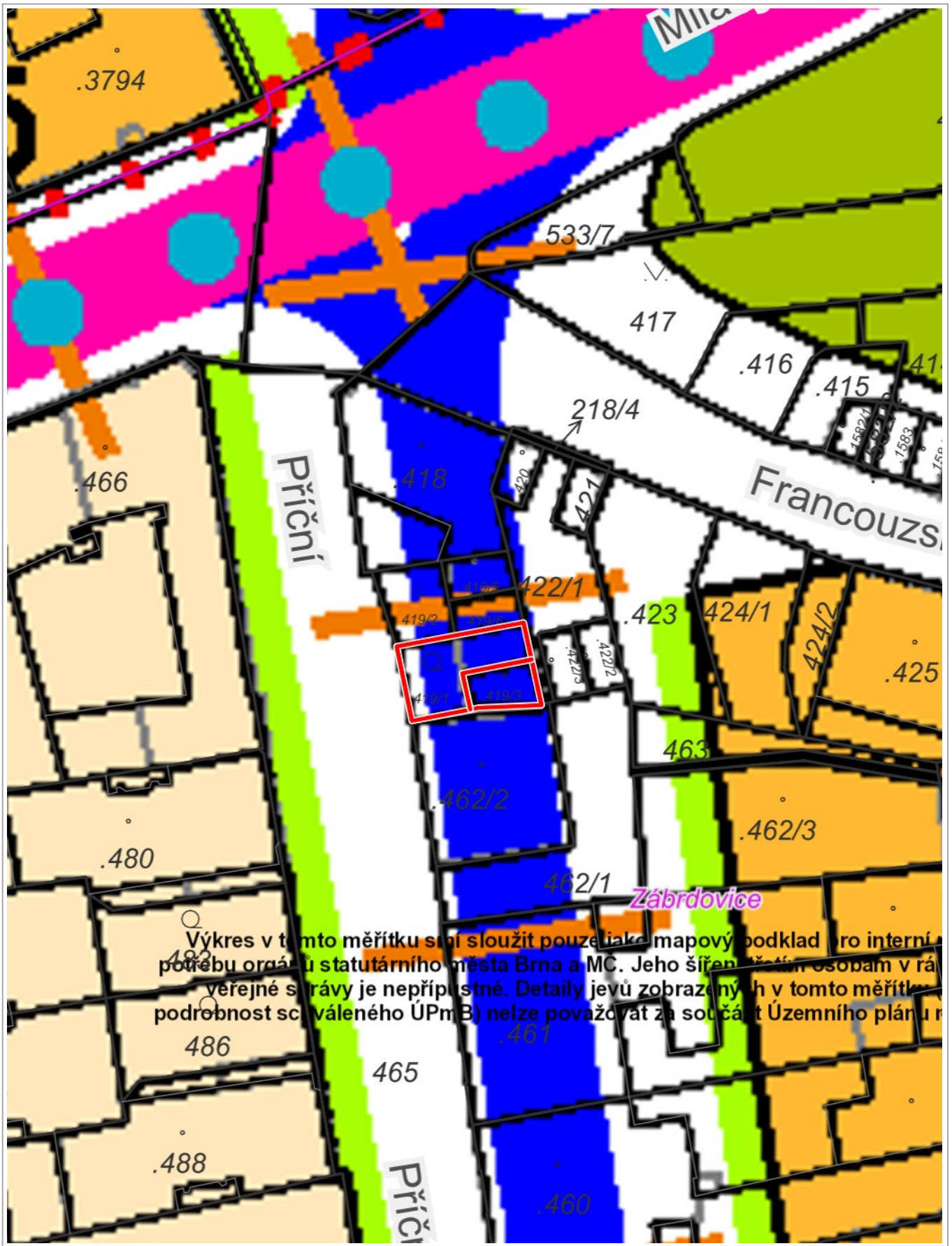
EG.D., a.s. - ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území pozemků v k. ú. Zábřovice se nachází podzemní vedení NN.

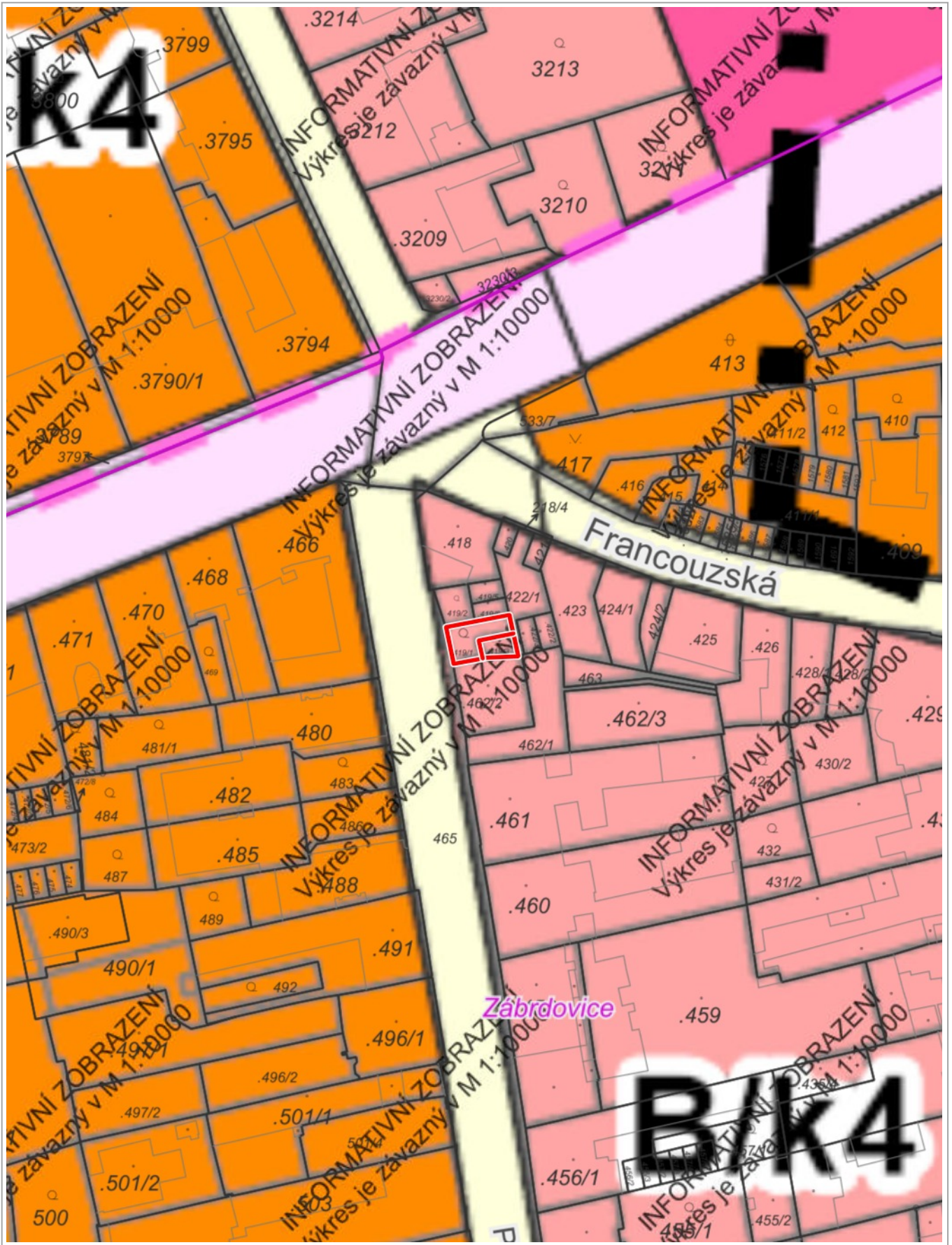




5 m

1 : 236





20 m

1 : 945



Kupní smlouva

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:

(dále též „prodávající“)

a

BDG invest s.r.o.

IČO: 277 11 005

DIČ: CZ27711005

se sídlem Dvořákova 588/13, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupená jednatelem Ing. Tomášem Přibylem

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 53776

(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemků:

- p. č. 419/1, zahrada, o výměře 57 m²,
- p. č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba s číslem evidenčním 419, garáž,

oba v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 10001.

2. Oba pozemky uvedené v předcházejícím odstavci jsou spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím předmětem převodu dle této smlouvy a dále budou v této smlouvě souhrnně označovány jako „POZEMKY“.

3. Na části pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice stojí stavba garáže nezapsaná v katastru nemovitostí. Kupující prohlašuje, že uvedená stavba je v jeho výlučném vlastnictví, což prodávajícímu doložil kupní smlouvou ze dne 31.07.2023. Kupujícímu ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) svědčí předkupní právo k pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice, a kupující uzavřením této smlouvy uvedené předkupní právo využívá.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá POZEMKY do svého vlastnictví, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 občanského zákoníku, že kupujícímu POZEMKY odevzdá a umožní mu k nim nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že POZEMKY převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující POZEMKY do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí POZEMKŮ a jejich protokolární předání a převzetí nebude realizováno.
4. Prodávající prodává kupujícímu POZEMKY za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

Čl. III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za POZEMKY byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 2.681.840 Kč (slovy: dvamilionyšestsetosmdesátjednatiscosmsetčtyřicet korun českých).
2. Dodání POZEMKŮ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 2.681.840 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví smlouvy, a to před jejím podpisem poslední smluvní stranou, což prodávající níže podpisem této smlouvy potvrzuje a prohlašuje, že z titulu zaplacení kupní ceny nemá vůči kupujícímu žádných pohledávek.

Čl. IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající upozorňuje kupujícího a ten bere na vědomí, že POZEMKY jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu, a nacházejí se v plánované trase komunikace tzv. „Brněnské třídy“. Dále prodávající kupujícího upozorňuje, že pozemek p. č. 419/1 v k. ú. Zábřovice je součástí zemědělského půdního fondu.
2. Kupující bere na vědomí, že pozemek p. č. 419/3 včetně stavby garáže s číslem evidenčním 419 a část pozemku p. č. 419/1 o výměře 17 m², která tvoří příjezd k uvedené garáži, oba v k. ú. Zábřovice, prodávající jako pronajímatel pronajal nájemci [REDAKCE], bytem [REDAKCE] na základě nájemní smlouvy č. 6320033161 uzavřené dne 01.07.2020 na dobu neurčitou. Prodávající předal uvedenou nájemní smlouvu kupujícímu při podpisu této kupní smlouvy a prohlašuje, že v nájemní smlouvě neuplatnil vůči nájemci jistotu k zajištění platby nájemného.

Vkladem vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí přejdou práva a povinnosti z nájmu z prodávajícího na kupujícího ve smyslu § 2221 občanského zákoníku.

3. Kupující bere na vědomí, že v těsné blízkosti pozemku p. č. 419/1 v k. ú. Zábrdovice se na sousedním pozemku p. č. 465 v k. ú. Zábrdovice (ulice Příční) nachází zařízení veřejného osvětlení - podzemní kabely (dále „zařízení VO“). Zařízení VO je ke dni uzavření této smlouvy ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 25512285, se sídlem Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno. Ochranné pásmo zařízení VO činí 1 m na každou stranu od osy zařízení VO. Jen s písemným souhlasem vlastníka zařízení VO je kupující oprávněn v ochranném pásmu zařízení VO:

- zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení,
- provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu,
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob.

Zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak zneprístupňováno.

4. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem POZEMKŮ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k POZEMKŮM není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s nimi a že na nich neváznou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo (vyjma nájemní smlouvy uvedené v odstavci 2. tohoto článku), věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva (vyjma zákonného předkupního práva kupujícího, jak je uvedeno výše v článku I. odstavci 3.), dluhy, daňové nedoplatky nebo práva třetích osob.

5. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem POZEMKŮ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá POZEMKY do svého vlastnictví. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

6. Kupující se zavazuje, že během realizace svého stavebního záměru výstavby polyfunkčního domu, který na POZEMCÍCH plánuje, bude postupovat v souladu s „Memorandem městské části Brno-střed k výstavbě, veřejným prostranstvím a dopravě“, s důrazem zejména na to, aby zástavba netvořila vzhledový monoblok, ale byla členitá na principu tzv. rostlého města. Kupující prohlašuje, že je s obsahem memoranda seznámen. Dále se kupující zavazuje předložit projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí k projednání Komisi výstavby a územního plánování Rady městské části Brno-střed (či poradnímu orgánu Rady městské části Brno-střed s obdobnou náplní činnosti, který bude v té době zřízen).

Čl. V.

Převod vlastnického práva

1. Smluvní strany shodně žádají, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. Pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu zamítne, zavazují se smluvní strany poskytnou si vzájemně součinnost a učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad, které byly důvodem přerušení řízení či zamítnutí návrhu. V případě zamítnutí návrhu se po odstranění vad prodávající zavazuje podat bez zbytečného odkladu nový návrh na vklad.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující bere na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena Z9/xx. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne xxxxxxxxxx, bod č. xxxx

V Brně dne

V dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

BDG invest s.r.o.
Ing. Tomáš Příbyl
jednatel

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018241/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí a jejich příslušenství: pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, jehož součástí je **garáž, č.e. 419**, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2, vše zapsané na LV č. 10001 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město, kraj Jihomoravský

OBJEDNATEL: Statutární město Brno

Adresa: Dominikánské náměstí 1/196, Brno 2, 602 00
IČ: 449 92 785

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí jako podklad pro jednání o majetkové dispozici

ZHOTOVITEL: NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář

Adresa: provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČ: 255 23 155 telefon: [redacted] e-mail: my@jsmeznalci.cz
DIČ: CZ25523155 datová schránka: wjgrjrr

Počet stran: 18

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 2/

Podle stavu ke dni: 03.05.2023

Vyhotoveno: V Brně 17.05.2023

1. ZADÁNÍ

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632300050 ze dne 30.03.2023. Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí a jejich příslušenství je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 03. května 2023.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou (tržní hodnotou), jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1. Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 (částečný) vyhotovený dne 03.05.2023 pro k.ú. Zábrdovice.

2.2. Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 03. května 2023 bez účasti objednavatele.

2.4. Ostatní

- Platný územní plán města Brna a Neschválený návrh ÚPMB ve formě opatření obecné povahy k datu 17. května 2023 na: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/> a <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/novy-uzemni-plan-mesta-brna-opatreni-obecne-povahy-anonymizovana-verze-pro-verejnost/>
- Povodňová mapa – geoportal.gepro.cz

2.5. Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6. Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC. Autor: PUTO-OLT, spol. s r.o.

2.7. Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Cenové údaje** získané z www.inem.cz
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. NÁLEZ

3.1. Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky, zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Zábrdovice:

- pozemek parc.č. 419/1, zahrada, 57 m²,
- pozemek parc.č. 419/3, zastavěná plocha a nádvoří, 23 m², jehož součástí je stavba č.e. 419, garáž,
- pozemek parc.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří, 18 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 421, ostatní plocha, jiná plocha, 20 m²,
- pozemek parc.č. 422/1, ostatní plocha, manipulační plocha, 98 m²,
- pozemek parc.č. 422/2, zastavěná plocha a nádvoří, 21 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 422/3, zastavěná plocha a nádvoří, 20 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví cizího subjektu a není předmětem ocenění,
- pozemek parc.č. 424/1, ostatní plocha, manipulační plocha, 136 m²,
- pozemek parc.č. 424/2, ostatní plocha, jiná plocha, 53 m²,

Vlastnické právo:

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

3.2. Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	379 466 (dle MLO 2022, použití od 1.1.2023)
Úřady městských částí:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3. Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severovýchodně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Brna
Konfigurace terénu:	Rovinná (parc.č. 419/1, parc.č. 419/3) a mírně svažité (ostatní parcely)
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě s možností napojení oceňovaného objektu:	Veřejná kanalizace, veřejný vodovod, vedení NN, plyn

3.4. Popis nemovitosti

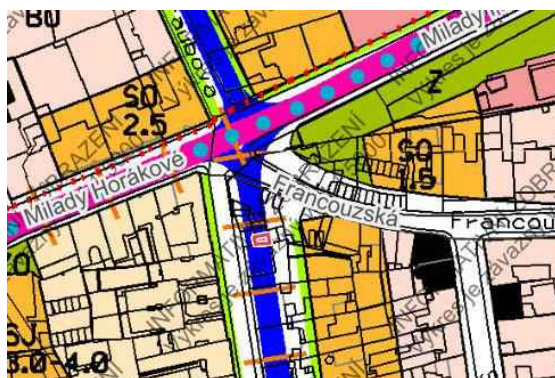
Oceňované pozemky tvoří dva funkční celky.

Jeden funkční celek tvoří parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2 a parc.č. 422/3. Na všech parcelách vyjma parc.č. 421 a parc.č. 422/1 se nachází garáže. Některé z nich jsou evidované v katastru nemovitostí a jsou ve vlastnictví společnosti BDG invest s.r.o.. Garáž č.ev. 419 je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Druhý funkční celek tvoří parc.č. č. 424/1 a parc.č. 424/2. na těchto parcelách se nenachází žádná stavba.

Platný a neschválený návrh územního plánu města Brna

Plocha, na které se oceňované pozemky nacházejí, jsou v platném územním plánu města Brna označeny v plochách městské třídy. V okolí nemovitosti se nachází plochy smíšené obchodu a služeb, plochy smíšené centrálního charakteru a plochy ostatní městské zeleně.



Obr. 1: výřez z územního plánu města Brno

Dle neschváleného návrhu ÚPMB ve formě opatření obecné povahy jsou oceňované pozemky v ploše B/k4 (plocha bydlení), struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9 – 22 metrů s lokální dominantou do 40 metrů.



Obr. 2: výřez z neschváleného návrhu územního plánu města Brno

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby na parc.č. 419/3 není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území



Obr. 3: Výřez povodňové mapy (geoportal.gepro.cz)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění, včetně novely č. 337/2022 Sb.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísně. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

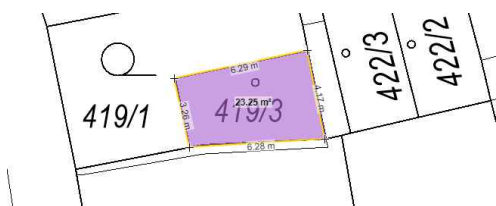
4.2. Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1. Výpočet věcné hodnoty stavby garáže č.e. 419

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	23,25	3,00 m



Obr. 4.: Výstřižek z katastrální mapy – zastavěná plocha garáže

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	23,25 * 3,00 = 69,75
Obestavěný prostor - celkem:		69,75 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	23,25
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	69,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 700
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 700
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	188 325
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	94 163

4.3. Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

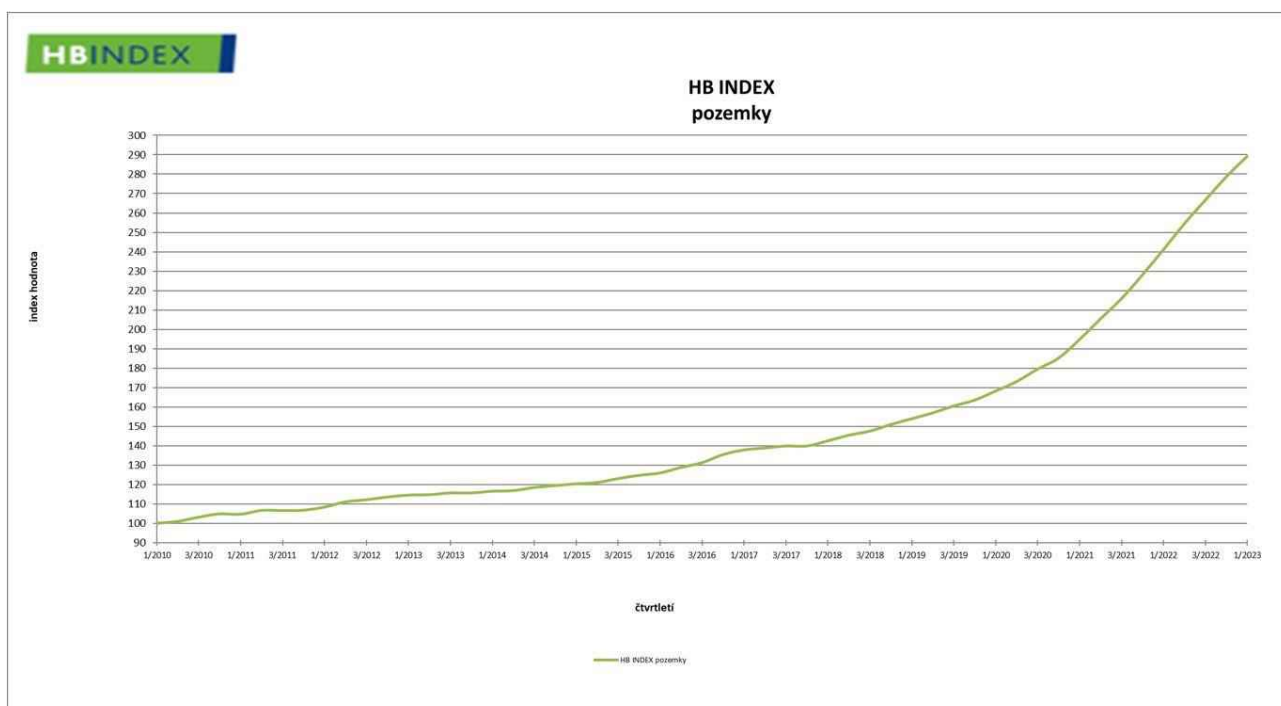
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1. Stanovení ceny pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2, k.ú. Zábrdovice

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve shodné a srovnatelných lokalitách z databáze realitní inzerce na stránkách www.inem.cz a z cenových údajů zjištěných na www.inem.cz.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient časového indexu
K2	Koeficient úpravy na velikost (větší pozemek – menší jednotková cena a obráceně)
K3	Koeficient úpravy na lokalitu v rámci okresu Brno - město
K4	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na možnost zastavění (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy na intenzitu využití
K7	Koeficient úpravy na příslušenství náležející k pozemku
K7	Koeficient úpravy na další vlivy výše neuvedené

Výměra oceňovaných pozemků je 446 m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek, parc.č. 710
Lokalita:	ul. Cejl, k.ú. Zábrdovice

Popis: Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, na ul. Cejl, 150 m od ul. Koliště. Jedná se o proluku v řadě bytových domů. Rovinatý pozemek, přibližně obdélníkový tvar, oplocený.

Možnost napojení na všechny IS.

ÚP platný: smíšené plochy obchodu a služeb

ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m)

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 04/2021, cena včetně DPH 21%, vliv HB

indexu	1,41
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,03
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu	1,00



V-8714/2021-702
(databáze znalce)

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 150 000	821	22 107,19	1,45	32 055,43

Název: **Stavební pozemek, parc.č.: 610**

Lokalita: ul. Koliště, k.ú. Zábrdovice

Popis: Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u křižovatky ulic Koliště a Bratislavská. V okolí jsou původní bytové domy, nové polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti. Jedná se o jeden pozemek, oplocený, bez staveb.

Možnost napojení na všechny IS.

ÚP platný: plochy jádrové II. - smíšené plochy centrálního charakteru (3,0 - 4,0)

ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m)

Druh pozemku: ostatní plocha, manipulační plocha

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 06/2019, cena vč. DPH 1,84

velikost pozemku - menší - větší jednotková cena	1,01
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele - bez zásadního rozdílu	1,00



V-12232/2019-702
(dálkový přístup do KN)

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 920 292	585	18 667,17	1,86	34 720,94

Název:	Stavební pozemek, parc.č.: 505			
Lokalita:	ul. Příční, k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed. Ulice Příční je vedlejší ulice mezi Bratislavskou a M. Horákové. V okolí jsou původní bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Jedná se o jeden pozemek. Na pozemku stojí původní rodinný dům a vedlejší stavby ve dvoře. Stavby jsou určeny k demolici, pozemek koupil developer. Možnost napojení na všechny IS. ÚP platný: plochy jádrové – smíšené plochy centrálního charakteru ÚP návrh: C/k4 (plocha smíšená obytná, kompaktní, 9-22 metrů s lokální dominantou do 40 m) Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - KS 10/2019		1,77		
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena		1,05		
poloha pozemku - srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - shodná		1,00		
možnost zastavění poz. - shodná		1,00		
intenzita využití poz. - shodná		1,00		
vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - bez zásadního rozdílu		1,00		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	18 597 600	951	19 555,84	1,86
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				36 373,86



V-20116/2019-702
(dálkový přístup do KN)

Název:	Stavební pozemek, parc.č.: 4921, 4922			
Lokalita:	ul. Tenorova, k.ú. Židenice			
Popis:	Jedná se o prodej pozemku s vydaným stavebním povolením ošetřující výstavbu polyfunkčního objektu - Brno ul. Tenorova. Stavba je navržena jako čtyřpodlažní, kdy v 1.PP bude umístěno 5 parkovacích míst, technické zázemí a kočárkárna. Ve zbývajících třech nadzemních podlažích je schválena výstavba 10-ti jednotek určených k bydlení. Dispoziční řešení je 1+kk s vlastním sociálním zařízením a vždy s balkónem. Možnost napojení na všechny IS. ÚP platný: plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru ÚP návrh: B/r2 (plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní, výška 3-10 m) Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, zahrada			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce 05/2023		0,90		
velikost pozemku - větší - menší jednotková cena		0,99		
poloha pozemku - lepší		1,10		
dopravní dostupnost - lepší		1,05		
možnost zastavění poz. - lepší		1,08		
intenzita využití poz. - lepší		1,08		
vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - v ceně je proj. dok.		0,80		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	12 900 000	361	35 734,07	0,96
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				34 304,71



inem.cz

Název: Stavební pozemek
Lokalita: k.ú. Trnitá, Brno
Popis: Stavební pozemky – druh: jiná plocha, ostatní plocha 526 m² a společný dvůr 1312 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 27.02.2023 1,00
velikost pozemku - menší - větší jednotková cena 1,14
poloha pozemku - lepší 1,10
dopravní dostupnost - shodná 1,00
možnost zastavění poz. - shodná 1,00
intenzita využití poz. - shodná 1,00
vybavenost pozemku - obdobná 1,00
úvaha zpracovatele - por. pozemek u železnice 1,10



V-4583/2023-702

(dálkový přístup do KN)

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 000 000	1 838	21 762,79	1,38	30 032,65

Minimální jednotková porovnávací cena	30 032,65 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 497,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 373,86 Kč/m ²

Ceny stavebních pozemků se ve shodné a obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 30 032 až 36 373 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	419/1	57	33 498	1 909 386
zastavěná plocha a nádvoří	419/3	23	33 498	770 454
zastavěná plocha a nádvoří	420	18	33 498	602 964
ostatní plocha	421	20	33 498	669 960
ostatní plocha	422/1	98	33 498	3 282 804
zastavěná plocha a nádvoří	422/2	21	33 498	703 458
zastavěná plocha a nádvoří	422/3	20	33 498	669 960
ostatní plocha	424/1	136	33 498	4 555 728
ostatní plocha	424/2	53	33 498	1 775 394
Celková výměra pozemků		446		14 940 108

Na základě zjištěných informací pro oceňovaný pozemek s příslušenstvím stanovují jednotkovou cenu **33 498 Kč/m²**.

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, včetně novely č. 337/2022 Sb., celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Věcná hodnota má pouze informativní charakter.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota stavby garáže č.ev. 419	94 163,00 Kč
Hodnota pozemků	15 326 229,00 Kč
Věcná hodnota celkem	15 420 392,00 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	15 420 000,00 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	14 940 108,00 Kč
Cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení	14 940 000,00 Kč

5.1. Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město, a to pozemků parc.č. 419/1, parc.č. 419/3, jehož součástí je garáž, č.e. 419, parc.č. 420, parc.č. 421, parc.č. 422/1, parc.č. 422/2, parc.č. 422/3, parc.č. 424/1, parc.č. 424/2.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí ke dni prohlídky činí **po zaokrouhlení**:

14 940 000 Kč.

Slovy: čtrnáct milionů devět set čtyřicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (osoba oprávněná posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

[REDACTED] (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku vč. účasti na prohlídce nemovité věci)

Znalecký posudek je zapsán pod č. 018241/2023 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je doloženo vyúčtováním dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

V Brně dne 17.05.2023

.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

SEZNAM PŘÍLOH

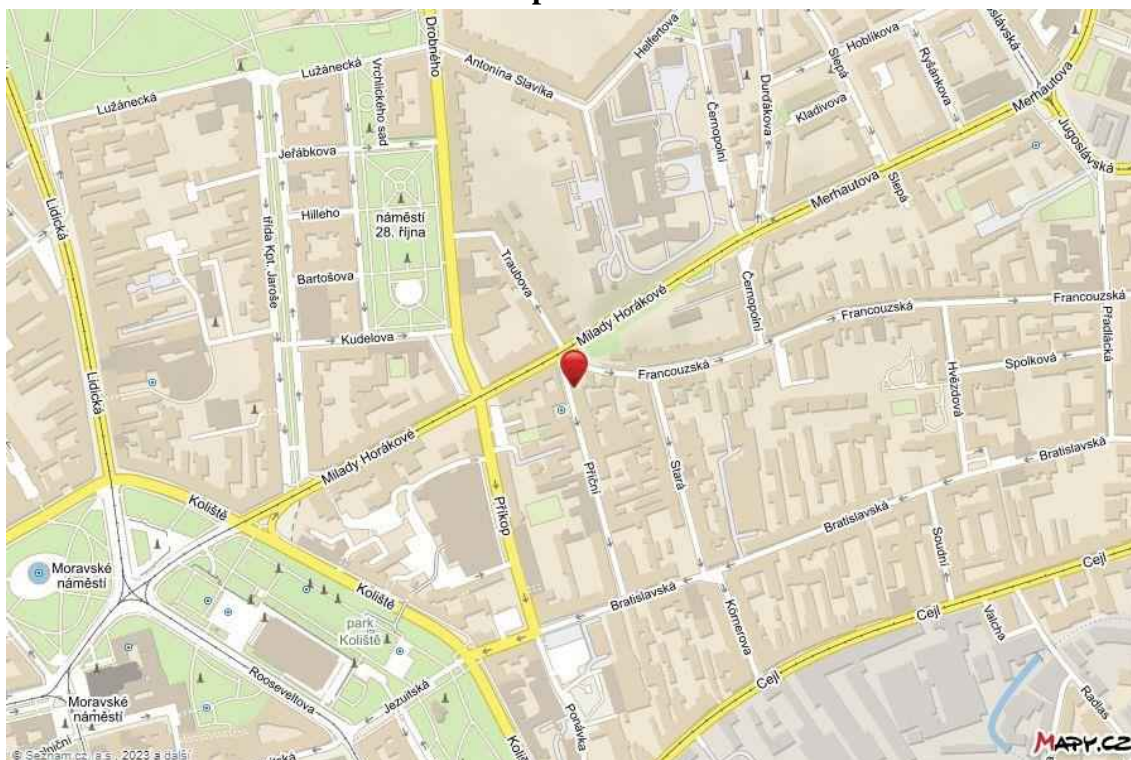
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 ze dne 03.05.2023	2
Výstřižek z katastrální mapy z dálkového přístupu do KN	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 03.05.2023	1

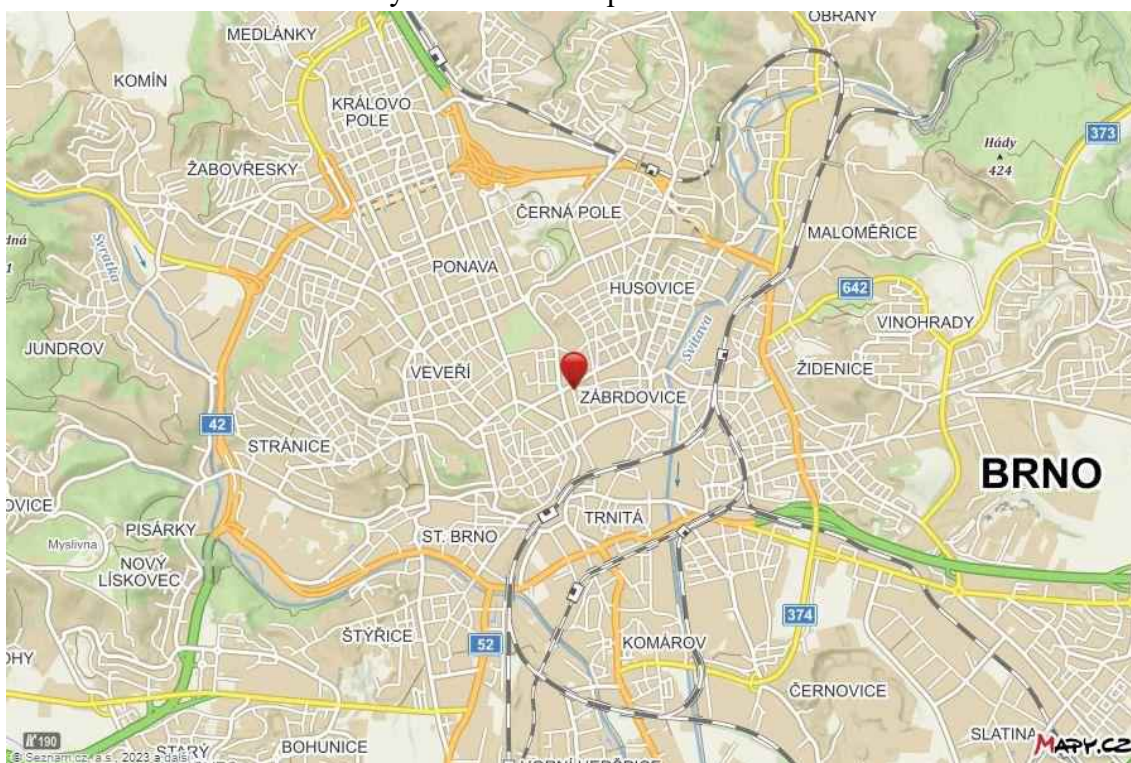
Výstřižek z katastrální mapy z dálkového přístupu do KN



Mapa oblasti



červený bod - umístění pozemků ve městě



mapa širších vztahů - červený bod - umístění pozemků ve městě

Fotodokumentace ze dne 03.05.2023



pohled na p.č. 419/1



garáž č.e. 419 na p.č. 419/3



garáž č.e. 419 na p.č. 419/3



pohled na p.č. 420, 421, 422/1



p.č. 420, 422/1



p.č. 422/1, 422/2, 422/3



p.č. 422/1



p.č. 424/1, 424/2