

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

79. Návrh prodeje pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba v k. ú. Vohančice, společnosti Lesy města Brna, a.s.

Anotace

Společnost Lesy města Brna, a.s. sdělila, že má zájem o níže uvedené pozemky v k. ú. Vohančice v případě trvalého zájmu statutárního města Brna je prodat. Pozemky má společnost propachtovány na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let. Společnost předložila Výpis ze 138. zasedání představenstva společnosti konaného dne 29. 4. 2024, kde schválila výkup obou pozemků do majetku společnosti.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
 - p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²
- společnosti Lesy města Brna, a.s. (IČO: 607 13 356, sídlo: Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim), která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřená mezi statutárním městem Brnem a touto společností, a to za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč

Kupní smlouva tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

Stanoviska

RMB - R9/073 dne 6. 3. 2024 projednala a doporučila schválit prodej dvou pozemků v k. ú. Vohančice společnosti Lesy města Brna, a.s.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

10.6.2024 v 17:16

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

10.6.2024 v 09:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 12
Příloha (Předmět prodeje.pdf)	13 - 13
Příloha (ORTO detail - předmět prodeje.pdf)	14 - 14
Příloha (ORTO mapa dotčené pozemky - majetek SMB v k.ú. Vohančice (1).pdf)	15 - 15
Příloha (Územní plán_výřez.pdf)	16 - 16
Příloha (Orientační mapa (3).pdf)	17 - 17
Příloha k usnesení (Kupní smlouva LMB.pdf)	18 - 21
Informační dokument (znalecký posudek (10).pdf)	22 - 46

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán **návrh prodeje pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba v k. ú. Vohančice, společnosti Lesy města Brna, a.s.** (IČO: 607 13 356), která oba pozemky užívá na základě **Pachtovní smlouvy č. 4321030168** ze dne 11. 3. 2021 ke své činnosti.

Rada města Brna **souhlasila se záměrem prodeje pozemků této společnosti** na své **R9/043. schůzi konané dne 9. 8. 2023** za kupní cenu ve výši **2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč.**

RMB byl dne 6. 3. 2024 na její R9/073. schůzi předložen materiál s návrhem prodeje pouze dvou pozemků **Lesům města Brna, a.s.**, a to na základě předchozího usnesení RMB týkajícího se **variantního návrhu usnesení** ve věci záměru majetkové dispozice */obsah variant viz níže/.*

RMB doporučila ZMB schválit prodej pozemků mimo bývalý zemědělský areál, a to p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, společnosti Lesy města Brna, a.s. za celkovou KC 2.581.837,50 Kč, vč. DPH. Předcházelo projednání návrhu prodeje v KM RMB (R9/KM/23 dne 22. 2. 2024). *Záměr dispozice s pozemky v k. ú. Vohančice viz níže.*

Lesy města Brna, a.s. /LMB/ předložily Výpis ze 138. zasedání představenstva společnosti konaného dne 29. 4. 2024, kde **schválila výkup obou pozemků do majetku LMB.**

LMB ve svém stanovisku ze dne 15. 6. 2023 sdělila, že zásadně nesouhlasí s prodejem pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, které má propachtovány na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let, ale v případě trvalého zájmu statutárního města Brna pozemky prodat má o pozemky zájem /viz stanovisko v příloze/.

V současné době společnost tuto ornou půdu navazující na bývalý zemědělský areál obhospodařuje na základě **Pachtovní smlouvy č. 4321030168**, a to pro účely správy rozsáhlých lesů na bezprostředně sousedících lesních pozemcích v k. ú. Vohančice (krmivo pro zvěř, a další využití). Jejich činnost je registrována ve veřejném registru LPIS vedeném Ministerstvem zemědělství a jsou jí dle sdělení poskytovány dotace.

Zároveň byly prověřeny další pozemky SMB v k. ú. Vohančice. Plochu cca ½ území katastru představují rozsáhlé lesy, které se nachází na dalších pozemcích SMB. Tyto pozemky **spravuje společnost LMB**. Zalesněné pozemky SMB tvoří téměř kompaktní rozsáhlou plochu */viz ORTOMAPA a LV v informačních dokumentech/* a nachází se severně a západně od pozemků, které jsou dotčeny touto navrhovanou dispozicí. Tyto pozemky dle **LV plní funkci lesa**, a proto **nejsou vhodné ke zcizení** jako zbytný majetek. Dále se zde vyskytuje vodní nádrž, kterou vlastní jako vodní dílo LMB (LV 501).

LMB jsou vlastníky zalesněných pozemků p. č.: 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 57/1, 57/2 a 57/3, vše k. ú. Vohančice, vklíněných do prostoru lesa severně od pozemků uvedených v usnesení */viz majetková mapa/.*

Pozn.:

Na základě výše uvedených skutečností tento předkládaný materiál neobsahuje návrh prodeje zbývajících pozemků uvedených v záměru za a) /viz níže/, neboť prodej zbývajících pozemků proběhne formou veřejné aukce (podmínka předkupního práva ke stavbám na pozemcích). V této věci bude předkládán samostatný materiál.

Předcházející projednávání ve věci záměru dispozice s pozemky v k. ú. Vohančice:

Jedná se o **zbytný majetek SMB** v k. ú. Vohančice.

Záměr dispozice s výše uvedenými dvěma pozemky byl součástí variantního materiálu A,B,C předkládaného KM RMB a RMB /viz níže - Projednávání orgány města/.

RMB vydala dne 9. 8. 2023 usnesení R9/043 takto:

- a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu
 - p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m²
 - p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m²
 - p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m²

- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m²
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m²
vše v k. ú. Vohančice

formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv

b) se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²

- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

společnosti **Lesy města Brna, a.s.**, která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností, za kupní cenu ve výši **2.133.750 Kč + DPH 21 %**.

Za účelem zjištění ceně obvyklé byl vyhotoven „**Znalecký posudek číslo položky: 024716/2023**“ ze dne 29. 5. 2023 znalcem Ing. Tomášem Volkem.

Pozn. k záměru:

Po odsouhlasení záměru RMB došlo ke změně v subjektu, který aukci bude provádět, proto další projednání k těmto dalším pozemkům nenavazovalo.

Ve věci záměru dispozice s pozemky byl KM RMB a RMB z důvodu zájmu několika subjektů (důvod pro nabídkové řízení) byl předkládán variantní materiál obsahující návrh usnesení, ve kterém bylo doporučováno souhlasit se záměrem dispozice s pozemky uvedenými v návrhu usnesení nacházejícími se v k. ú. Vohančice poblíž Tišnova, a to formou jedné z předkládaných variant A/,B/,C/ - popis variant viz níže.

Mezi zájemci o uvedené pozemky byla i společnost **Lesy města Brna, a.s.** a obec **Vohančice** /viz níže Stanoviska dotčených orgánů/. Tyto dva subjekty v rámci vyžádaných stanovisek k prodeji ke všem uvedeným pozemkům **projevily svůj zájem** v případě prodeje pouze o pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, nacházející se mimo bývalý zemědělský areál v jeho bezprostřední blízkosti.

Návrh usnesení tak obsahoval tyto varianty v tomto smyslu:

VARIANTA A/ část a) a VARIANTA B/ část a) vycházela z požadavku předložených žádostí více zájemců, kteří měli zájem pouze o pozemky v prostoru bývalého zemědělského areálu, kde se nachází na pozemcích SMB historicky tři neudržované stavby, které jsou zapsány v KN na LV 504 jako **zemědělská stavba** a které dle LV patří jinému vlastníkovi, kterému svědčí zákonné předkupní právo. (dříve užívalo místní JZD a následně ZD Březina). V tomto případě byl navrhován prodej formou elektronické aukce, kterou měla vykonat původně společnost **NEUTRICS a.s.**

Orgány SMB schválily provádění aukcí prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.**

Varianty se mezi sebou lišily v tom, že **VARIANTA A/ v části b)** obsahovala návrh přímého prodeje dvou pozemků mimo zemědělský areál přímo společnosti Lesy města Brna, a.s., která o ně projevila zájem a v současné době tuto ornou půdu navazující na bývalý zemědělský areál obhospodařuje na základě **Pachtovní smlouvy č. 4321030168** /viz stanovisko v příloze/.

O tyto dva pozemky zároveň v rámci vyžádání stanoviska k prodeji **projevila zájem i obec Vohančice**. Tato skutečnost byla promítnuta do **VARIANTY B/ části b)**, kde se s ohledem na více zájemců o tyto pozemky navrhovalo zpeněžení těchto dvou pozemků formou elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zajišťované prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.**

VARIANTA C/ pak představovala na základě jedné předložené žádosti obsahující zájem o **všechny uvedené pozemky, tzn. prodej pozemků v bývalém zemědělském areálu**, kde se nachází na pozemcích SMB tři zemědělské stavby (viz výše), **včetně dvou pozemků mimo areál**, které užívá společnost Lesy města Brna, a. s. pro svou činnost.

Záměr prodeje byl následně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem, a to i v obci Vohančice. V rámci zveřejnění záměru se ne přihlásil žádný další potenciální zájemce.

Vlastnictví pozemků a popis:

Statutární město Brno je dle LV č. 87 vlastníkem pozemků:

- **p. č. 54/1** – orná půda o výměře **66359 m²** - rozsáhlá obdělávaná plocha nacházející se podélně mezi lesem a místní komunikací vedoucí do obce Vohančice, zemědělsky obdělávána společností LMB, z východní strany navazující na bývalý zemědělský areál (dříve společně s areálem pronajaté ZD Březina), na západní straně navazuje na další zemědělskou půdu jiného vlastníka.

- **p. č. 54/2** – orná půda o výměře **4766 m²** - menší obdélníková plocha podél místní komunikace vedoucí do obce Vohančice, ve správě a faktickém užívání společností LMB (dříve společně s areálem pronajaté ZD Březina). Oba pozemky jsou od areálu ZD odděleny podélným remízem.

Oba pozemky se nachází **mimo** bývalý zemědělský areál a jsou zemědělsky obhospodařovány (zp. využití orná půda - ZPF). Tyto pozemky bezprostředně sousedí s pozemkem p. č. 329/1 ostatní plocha, silnice, k. ú. Vohančice, ve vlastnictví JMK, na kterém se nachází hlavní komunikace vedoucí do obce. Pozemky jsou v části v úrovni této silnice, ale nevede z ní žádný oficiální přístup. Přístup je v odbočení z této silnice po zpevněném povrchu pozemku p. č. 72/3 v k. ú. Vohančice ve vlastnictví FO a dál za závorou po zavedené lesní cestě na pozemku SMB p. č. 326/1 v k. ú. Vohančice vedoucí nad předmětnými pozemky lesem.

Protože LMB obdělává v rámci jednoho evidovaného bloku i sousední pozemky p. č. 64/1, p. č. 68, p.č. 54/6 a p. č. 70/2, vše v k. ú. Vohančice, ve vlastnictví FO, využívá přístup z pozemku SMB p. č. 72/3 v k. ú. Vohančice (cesta) západně od předmětných pozemků přes tyto soukromé pozemky.

Na pozemek **p. č. 54/2** v k. ú. Vohančice dle ORTOfoto mapy dochází na východní straně **k přesahům oplocení zahrady a stavby hájovny ve vlastnictví Lesy města Brna, a.s.** na pozemcích p. č. 54/3 (zahrada) a p. č. 53 (zastavěná pl. a nádvoří), kde je stavba hájovny. V areálu je i pozemek p. č. 54 (zahrada), vše k. ú. Vohančice.

Pozemky jsou ve vlastnictví SMB dle LV 87 pro k. ú. a obec Vohančice, okres Brno-venkov. V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.- stavební parcela).

SMB nabylo pozemky na základě Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 172/1991 – Návrh na zápis nemovitých věcí z ČR do vlastnictví obce dle zák. 172/1991 Sb.

Pozemky vznikly z částí původních pozemků p. č. PK 54/1, PK59/1, PK 60, PK 63 a PK 64, k. ú. Vohančice.

Nabývacím titulem jsou výpis z MZD – knihovní vložka č.474, k. ú. Vohančice, a výpis z pozemkové knihy - knihovní vložka č. 44, k. ú. Vohančice.

Správce pozemků

Pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, jsou propachtovány společností Lesy města Brna, a.s., která zároveň vykonává správu obou pozemků a dle registru uživatelů zemědělské půdy (LPIS) je užívá.

Využití pozemků dle ÚP obce Vohančice – dle stanoviska MÚ Tišnov:

- **p. č. 54/1 a p. č. 54/2** jsou zahrnuty do nezastavěného území do plochy zemědělské – orná půda (ozn. indexem NZ).

Žadatelé o dispozici s majetkem města:

Zájem o ornou půdu, tj. pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, projevíly:

- Lesy města Brna, a.s. 15. 6. 2023

- obec Vohančice 16. 6. 2023

LMB byly požádány o stanovisko k prodeji pozemků p. č. 54/1 a p. č. 5/2, oba k. ú. Vohančice, k čemuž se vyjádřily, že zásadně nesouhlasí s prodejem a v případě prodeje mají o užívané pozemky zájem a odkoupit je /viz Stanoviska dotčených orgánů níže./

Ocenění:

Za účelem zjištění ceny obvyklé byl vyhotoven „**Znalecký posudek číslo položky: 024716/2023**“ ze dne **29. 5. 2023** znalcem Ing. Tomášem Volkem. Cena obvyklá pozemků je stanovena takto:

Pozemky orná půda: **2.133.750 Kč**

Cena je stanovena jako cena konečná, tj. bez řešení sazby DPH, nebo osvobození od DPH.

Dle platného daňového zákona je k ceně obvyklé připočteno DPH 21 %.

Závěr:

ZMB je předkládán materiál obsahující návrh usnesení, ve kterém je doporučeno, aby ZMB schválilo prodej pozemků uvedených v návrhu usnesení nacházejících se v k. ú. Vohančice v okrese Tišnov za kupní cenu ve výši 2.581.837,50 Kč, a to přímo současnému smluvnímu uživateli pozemků společnosti Lesy města Brna, a.s.

KC je stanovena takto: k ceně obvyklé stanovené znaleckým posudkem ve výši 2.133.750 Kč je připočteno DPH 21 % ve výši 448.087,50 Kč.

Kupní smlouva je přílohou usnesení.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R9/KM/11. zasedání konaném dne 25. 5. 2023 hlasovalo o stažení materiálu z důvodu ostatních pozemků za účelem prodeje.

Hlasování: 12 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. Usnesení o stažení materiálu bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	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	omluven	pro	pro

KM RMB na svém R9/KM/14. zasedání konaném dne 3. 8. 2023

1. vzala na vědomí skutečnost, že

- vlastníku staveb stojících na pozemcích p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, svědčí dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, předkupní právo, a proto je navrhován záměr prodeje formou elektronické aukce, neboť v případě záměru zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby je dle § 17 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, možné dražit jen vysloví-li oprávněná osoba z tohoto titulu s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky

- na základě uvedeného zákonného předkupního práva vyplývá povinnost statutárnímu městu Brnu nejprve nabídnout pozemky p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, ke koupi formou samostatné kupní smlouvy vlastníkově staveb za poměrnou část dosažené kupní ceny vzešlé z této elektronické aukce ve vztahu k celkové výměře tří stavebních pozemků zastavěných stavbou, pokud nejvyšší nabídku v rámci elektronické aukce neučiní sám vlastník těchto staveb bez čp./če. stojících na uvedených pozemcích

- obec Vohančice ve svém stanovisku k prodeji ze dne 16. 6. 2023 projevila zájem pouze o pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba v k. ú. Vohančice

- společnost Lesy města Brna, a.s. ve svém stanovisku ze dne 15. 6. 2023 sdělila, že zásadně nesouhlasí s prodejem pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, které má propachtovány na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let, ale v případě trvalého zájmu statutárního města Brna pozemky prodat, má o pozemky zájem

Varianta A

doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

2. souhlasit

a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu

- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m²

- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m²
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m²
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m²
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m²

vše v k. ú. Vohančice

formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv

b) se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

společnosti Lesy města Brna, a.s., která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %

Varianta B

Doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

3. souhlasit

a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu

- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m²
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m²
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m²
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m²
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m²

vše v k. ú. Vohančice

formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv

b) se záměrem zpeněžení dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 073 79 161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 2.133.750 Kč
- 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 213.375 Kč
- minimální příhoz 10.000 Kč

Varianta C

Doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

4. souhlasit

se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu a dvou pozemků mimo areál

- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m²
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m²
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m²
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m²
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m²
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 7.871.750 Kč (osvobozena od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupních smluv

Pan předseda Mgr. Josef Haluza vnesl návrh na stažení, o kterém se hlasovalo následovně:

Hlasování: 6 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	Zdržel se	Zdržel se	pro	-	-	-	pro	-	pro	-	pro	pro

Poté se hlasovalo o Variantě A následovně:

Hlasování: 2 - pro, 2- proti, 4 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
proti	pro	pro	zdržel se	-	-	-	Zdržel se	-	proti	-	Zdržel se	Zdržel se

Poté se hlasovalo o Variantě B následovně:

Hlasování: 0 - pro, 0- proti, 8 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
Zdržel se	Zdržel se	Zdržel se	zdržel se	-	-	-	Zdržel se	-	Zdržel se	-	Zdržel se	Zdržel se

Poté se hlasovalo o Variantě C následovně:

Hlasování: 0 - pro, 0- proti, 8 - se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
Zdržel se	Zdržel se	Zdržel se	zdržel se	-	-	-	Zdržel se	-	Zdržel se	-	Zdržel se	Zdržel se

RMB na své R9/046. schůzi konané dne 9. 8. 2023 hlasováno bez rozpravy o variantě A).

1. vzala na vědomí

skutečnost, že

- vlastníku staveb stojících na pozemcích p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, svědčí dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, předkupní právo, a proto je navrhován záměr prodeje formou elektronické aukce, neboť v případě záměru zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby je dle § 17 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, možné dražit jen vysloví-li oprávněná osoba z tohoto titulu s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky

- na základě uvedeného zákonného předkupního práva vyplývá povinnost statutárnímu městu Brnu nejprve nabídnout pozemky p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, ke koupi formou samostatné kupní smlouvy vlastníkoví staveb za poměrnou část dosažené kupní ceny vzešlé z této elektronické aukce ve vztahu k celkové výměře tří stavebních pozemků zastavěných stavbou, pokud nejvyšší nabídku v rámci elektronické aukce neučiní sám vlastník těchto staveb bez čp./če. stojících na uvedených pozemcích

- obec Vohančice ve svém stanovisku k prodeji ze dne 16. 6. 2023 projevila zájem pouze o pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba v k. ú. Vohančice

- společnost Lesy města Brna, a.s. ve svém stanovisku ze dne 15. 6. 2023 sdělila, že zásadně nesouhlasí s prodejem pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, které má propachtovány na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let, ale v případě trvalého zájmu statutárního města Brna pozemky prodat, má o pozemky zájem

2. souhlasila

a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu

- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m²
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m²
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m²
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m²
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m²

vše v k. ú. Vohančice

formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv

b) se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

společnosti Lesy města Brna, a.s., která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Záměr byl **zveřejněn** zákonem stanoveným způsobem od 11. 8. 2023 do 28. 8. 2023 (i v obci Vohančice).

KM RMB na svém R9/KM/23. zasedání konaném dne 22. 2. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit prodej dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²

- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

vše v k. ú. Vohančice

společnosti Lesy města Brna, a.s. (IČO: 607 13 356, sídlo: Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim), která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3.

2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností, a to za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč

Členové Komise majetkové RMB žádají, aby v případě materiálu týkajícího se Lesů města Brna a.s., byl přizván ředitel Lesů města Brna a.s.

Hlasování: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejřil	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	nepřítomen	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

RMB na své R9/073. schůzi konané dne 6. 3. 2024 doporučila ZMB schválit prodej dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál

- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²

- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

společnosti **Lesy města Brna, a.s.** (IČO: 607 13 356, sídlo: Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim), která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřená mezi statutárním městem Brnem a touto společností, a to za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Stanoviska příslušných orgánů:

Lesy města Brna, a.s. – citace stanoviska ze dne 15. 6. 2023, MMB 0296738/2023:

„Stále platí naše původní vyjádření, v němž vyjadřujeme **zásadní nesouhlas** s prodejem předmětných pozemků cizímu subjektu. Důvodů je několik:

1) Pozemky jsou součástí pachtovní smlouvy č. 4321030168 uzavřené s městem Brnem 11. 3. 2021 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

2) Předmětné pozemky máme evidované v půdních blocích v rámci LPIS, včetně závazku na biopásy, kde aktuálně probíhá proces certifikace ekozemědělství.

3) V této souvislosti máme již nakoupené býky, kteří budou chováni v ekorežimu.

4) Z těchto pozemků získáváme krmivo jak pro zvěř v oboře, tak pro skot, který budeme mít v ekokvalitě.

Prosíme o informaci výsledku hlasování, protože pokud bude město Brno uvažovat o prodeji má o ně zájem naše společnost.

Pozn.:

Prodej pozemků společnosti Lesy města Brna, a.s. neomezí evidenci půdního bloku v LPIS a tím i činnost společnosti na pozemcích p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice. Prodejem pozemků společnosti uzavřený pachtovní vztah zanikne (shoda subjektů jako pachtýře s kupujícím).

Obec Vohančice – citace stanoviska ze dne 16. 6. 2023, čj. VOH-574/2023:

„Na základě Vaší žádosti (č.j. MMB/0296688/2023) o vyjádření k prodeji pozemků p. č. 54/1 a 54/2 v k. ú. Vohančice, které jsou ve vlastnictví města Brna, obec Vohančice potvrzuje, že o dané pozemky **jeví zájem a přeje si je koupit do svého vlastnictví.**

Jak prosím postupovat, aby předmětné pozemky mohla obec Vohančice odkoupit?“

Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování – citace části stanoviska ze dne 16. 6. 2023, čj. MUT130254/2023/OÚP/DA/KN:

„Na základě platného územního plánu Vohančice (a jeho změny č. I a II) sdělujeme k podané žádosti následující - pozemky p. č. 54/1 a 54/2 v k. ú. Vohančice jsou zahrnuty do nezastavěného území do **plochy zemědělské – orná půda** (ozn. indexem NZ).“

GasNet, s.r.o – část stanoviska ze dne 16. 6. 2023

V zájmovém území nejsou žádná provozovaná plynárenská zařízení a přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti.

EG.D, a.s. – část stanoviska ze dne 16. 6. 2023, zn. M84748+26252888 – k p. č. 54/1 a p. č. 54/2:

V zájmovém území se **nenachází** žádné zařízení ve vlastnictví EG.D, a.s.

CETIN a.s. - část stanoviska ze dne 19. 6. 2023, čj. 178101/23.:

V zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.



0 100 m 200 m

1 : 4 365

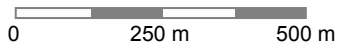
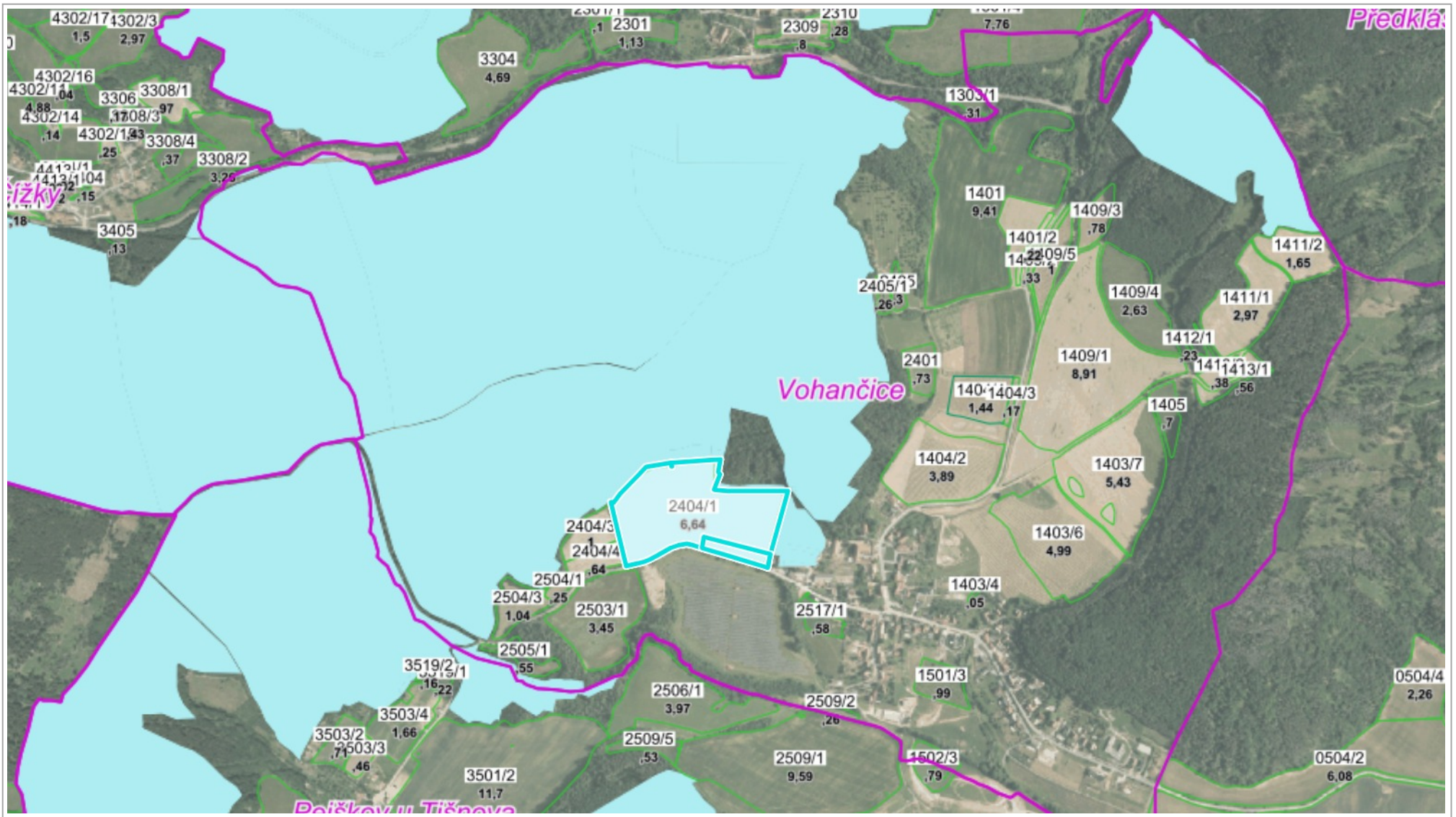
Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 50 m 100 m

1 : 2 568

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

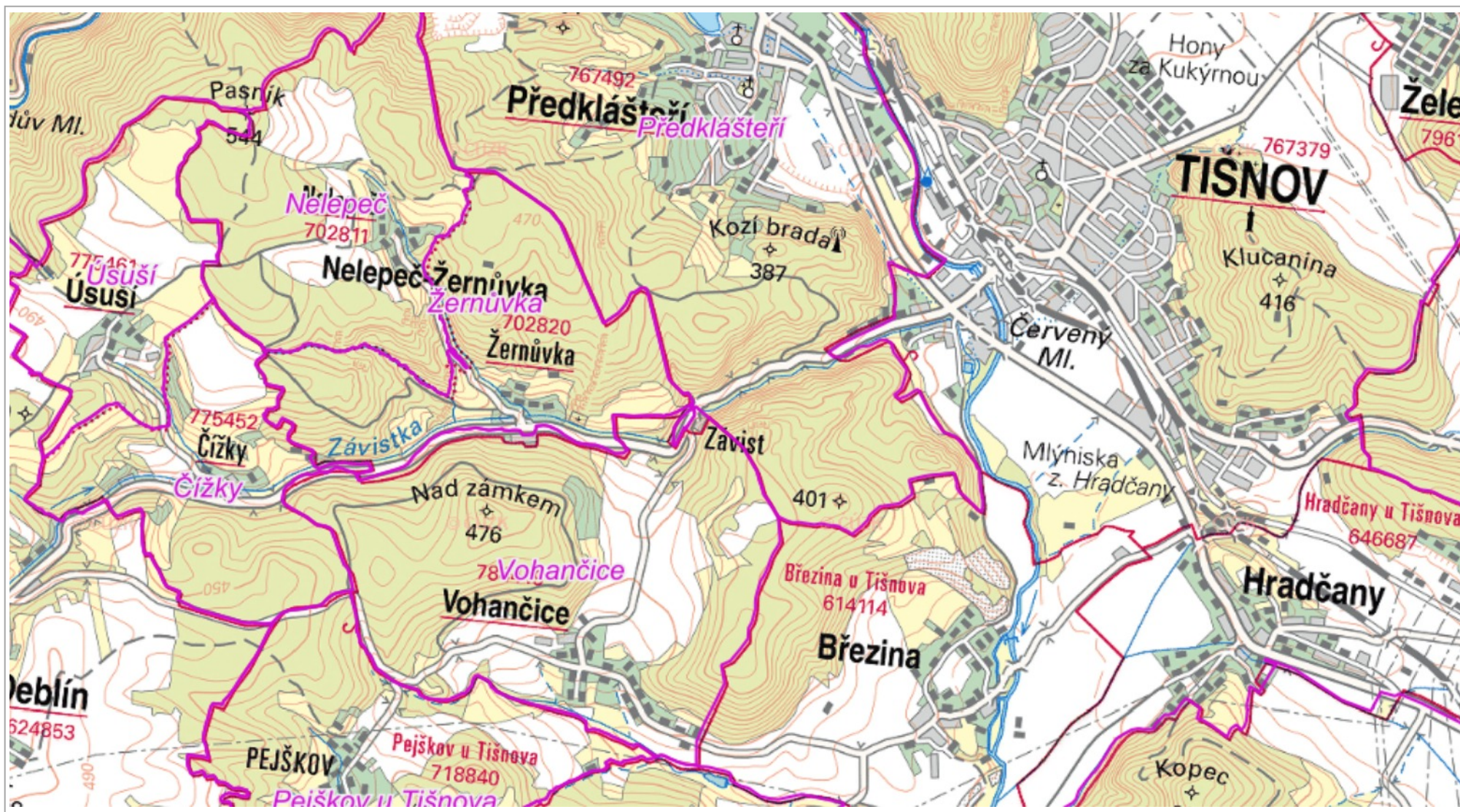


1 : 12 929

Ortofoto: © DTM JMK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Výřez územního plánu obce Vohančice





1000 m

1 : 30 194

ZM: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

sml. č.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
číslo účtu: 111422222/0800
variabilní symbol:

dále jako „prodávající“ na straně jedné

2 Lesy města Brna, a.s.
se sídlem Křížkovského 247/9,664 34 Kuřim
IČO: 607 13 356
DIČ: CZ60713356
zastoupené Bc. Petrou Quittovou, předsedkyní představenstva
Mgr. Reném Novotným, místopředsedou představenstva
společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4713

dále jako „kupující“ na straně druhé

I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²
v k. ú. a obci Vohančice, okres Brno-venkov, zapsaných na LV č. 87. Předmětné pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále v této smlouvě označené též jen jako „předmět koupě“).
V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela).

2. Kupující prohlašuje, že oba pozemky specifikované v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 71125 m² užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené se statutárním městem Brnem za účelem správy předmětných pozemků a lesů na lesních pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna v k. ú. Vohančice, a zároveň bere na vědomí, že převedením vlastnického práva na jeho osobu tato smlouva a z ní vyplývající práva a povinnosti zanikají.

3. Strana kupující bere na vědomí, že za účelem zjištění ceny obvyklé byl znalcem Ing. Tomášem Volkem vyhotoven „Znalecký posudek číslo položky: 024716/2023“ ze dne 29. 5. 2023 a že cena obvyklá pozemků byla stanovena ve výši 2.133.750 Kč bez řešení DPH. Dále bere na vědomí, že v souladu s platným daňovým předpisem bude k ceně obvyklé připočteno DPH ve výši 21 %.

II. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou předmět koupě z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní

cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že prodávající odevzdá předmět koupě kupujícímu a umožní kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě specifikovanému v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 2.133.750 Kč + 21 % DPH ve výši 448.087,50 Kč. Celková kupní cena činí 2.581.837,50 Kč (slovy: dvě miliony pětsetosmdesátjedentřicet sedm korun českých a 50 haléřů).

Do 15 dnů ode dne připsání platby na účet uvedený v záhlaví kupní smlouvy vystaví prodávající daňový doklad k přijaté platbě.

2. Kupní cenu ve výši 2.581.837,50 Kč kupující uhradil v celé výši před podpisem této kupní smlouvy oběma stranami na účet prodávajícího a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.

Přijetí kupní ceny prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

3. Dle § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem předání nemovité věci nabyvateli do užívání, nebo dnem doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve.

Smluvní strany kupní smlouvy se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno, a proto je datum uskutečnění zdanitelného plnění v této věci datum doručení vyrozumění ze strany příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva z této smlouvy.

Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající daňový doklad.

4. V souladu s ustanovením § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nabývá kupující předmět koupě do výhradního vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje den právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

Ke stejnému okamžiku přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu případné plody a užitky na předmětu koupě.

IV.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že mu není ke dni podpisu této smlouvy známo, že by na předmětu koupě vázly dluhy, věcná břemena, zástavní práva či jiné právní povinnosti, a že je oprávněn s ním nakládat způsobem uvedeným v této smlouvě. Zároveň prodávající prohlašuje, že právo na jeho straně převádět předmět koupě specifikovaný v čl. I. odst. 1. této smlouvy není nijak omezeno, žádná třetí osoba k předmětu koupě neuplatňuje dle jeho vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a že neváznou na něm ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy, a také mu není znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu, a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této smlouvy.

2. Zároveň prodávající prohlašuje, že pozemky dle této smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy jako předmět koupě prodává kupujícímu v tom rozsahu, v němž byl oprávněn pozemky, jež byly dosud v jeho vlastnictví, držet, užívat a nakládat s nimi, se všemi právy a závazky s nimi spojenými, a to ve stavu, který je kupujícímu dobře znám s ohledem na užívání těchto pozemků na základě výše specifikované pachtovní smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že je seznámen s právním i faktickým stavem předmětu koupě a s tímto právním i faktickým stavem předmětu koupě souhlasí a zavazuje se ho v tomto stavu převzít, a to i s ohledem na skutečnost, že předmět koupě spravuje a užívá na základě výše specifikované pachtovní smlouvy.

4. 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, nebo jakéhokoli 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.

5. Kupující prohlašuje, že výkup předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl projednán a schválen na 138. zasedání představenstva společnosti Lesy města Brna, a.s. konaném dne 29. dubna 2024.

6. Obě smluvní strany se zavazují, že ani po podpisu této smlouvy předmět koupě nezciží a nezatíží žádným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, a to do doby zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí.

V.

Převod vlastnického práva

1. Strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva předloží příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající. Smluvní strany souhlasí s tím, aby příslušný katastrální úřad na základě této smlouvy provedl odpovídající zápisy na jejich listech vlastnictví. Poplatek za správní řízení uhradí prodávající. Obě smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost pro podání návrhu na zápis vkladu vlastnického práva a v průběhu vkladového řízení probíhajícího u příslušného katastrálního úřadu až do jeho ukončení.

2. Smluvní strany se dohodly, že nebude pořizován protokol o předání a převzetí předmětu koupě a že k předání a převzetí předmětu koupě dojde okamžikem právních účinků zápisu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí.

3. Dále se smluvní strany dohodly, že dnem podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí ve smyslu této smlouvy dochází ke vzájemnému předání a převzetí předmětu koupě, a že dle jejich dohody nebude protokolární předání realizováno.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Na statutární město Brno jako územní samosprávný celek a na společnost Lesy města Brna, a.s., v níž má statutární město Brno většinovou majetkovou účast, se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv statutární město Brno bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od uzavření této smlouvy.

2. Obě smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno jako územně samosprávný celek je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

5. Prodávající předá kupujícímu kopii dokladu o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 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.

6. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných očíslovaných dodatků uzavřených oběma smluvními stranami.

7. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

8. 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.

9. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřených v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

10. Smlouva je sepsána ve čtyřech originálních vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží prodávající, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a jedno vyhotovení smlouvy obdrží kupující.

11. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka statutárního města Brna

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

1. Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11. 8. 2023 do 28. 8. 2023.

2. Prodej pozemků specifikovaných v čl. I. odst. 1. této smlouvy a tato kupní smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na jejím Z9/..... zasedání konaném dne

Dne

Dne

Prodávající:

Kupující:

za statutární město Brno
primátorka
JUDr. Markéta Vaňková

za společnost Lesy města Brna, a.s.
Bc. Petra Quittová - předsedkyně představenstva
Mgr. René Novotný - místopředseda představenstva

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024716/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. St. 132, parc.č. St. 135, parc.č. St. 136/1, parc.č. 53/2, parc.č. 53/10, parc.č. 54/1, parc.č. 54/2, v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	
IČ: 70896461	datová schránka: xeit4gu
	e-mail:
Číslo posudku v evidenci znalce:	124-2023

Zadavatel:	STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Majetkový odbor MMB
Adresa:	Malinovského nám. 3, 602 00 Brno

Číslo jednací:	MMB/0233436/2023
-----------------------	------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2+elektronicky **Vyhotovení číslo:** el.

Podle stavu ke dni: 29.5.2023

Vyhotoveno: Ve Velaticích 12.6.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmět ocenění jsou pozemky parc.č. St. 132, parc.č. St. 135, parc.č. St. 136/1, parc.č. 53/2, parc.č. 53/10, parc.č. 54/1, parc.č. 54/2, v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených pozemků, ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 337/2022 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 29.5.2023.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Stavby na pozemcích parc.č. st. 132, parc.č. st. 135, parc.č. st. 136/1 jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem tohoto ocenění.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.5.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí (částečný) pro k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno - venkov, list vlastnictví č. 87, vyhotovený dne 10.5.2023.
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vohančice, vyhotovená dne 10.5.2023.
3. Informace o stavbách získané nahlížením do katastru nemovitosti (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
4. Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
5. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
6. Informace a sdělení získaná telefonicky od starosty obce pana Ing. Petra Blaháka

(+420724818570).

7. Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění, dne 29.5.2023.
8. Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
9. Územní plán obce Vohančice (<https://www.vohancice.cz/obec/uzemni-plan/>).
10. Podklady o využitelnosti pozemků poskytnuté objednatelem posudku.
11. Vyjádření MÚ Tišnov, Odboru územního plánování z hlediska platného územního plánu Vohančice k pozemkům p.č. 53/2, p.č. 53/10, p.č. st. 132, p.č. st. 235, p.č. st. 136/1 v k.ú. Vohančice ze dne 23.8.2017.
12. Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
13. Objednávka č. 9632300061 ze dne 10.5.2023, na vypracování znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem 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 stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní

rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném

trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 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 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 hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit,

aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Vohančice, k.ú. Vohančice
Adresa nemovité věci: Vohančice, 666 01 Vohančice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 87, k.ú. Vohančice

(vlastník pozemků)

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno.

LV č. 87, k.ú. Vohančice

(vlastník staveb)

Místopis

Vohančice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se v Křižanovské vrchovině, přibližně 4 kilometry jižně od Tišnova. Žije zde 200 obyvatel. Jedná se o obec bez občanského vybavení, s provedenými rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, splašková

kanalizace, plyn, el.). Dopravně je obec obsluhována autobusovou dopravou IDS JMK.

Předmětné pozemky jsou situované v západní okrajové části obce. Stavební pozemky jsou v areálu bývalého zemědělského družstva a zemědělské západně od tohoto areálu.



Přístup přes pozemky

Parc.č. 53/9	ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Vohančice
Parc.č. 329/1	ostatní plocha, silnice, vlastník: Jihomoravský kraj
Parc.č. 53/14	ostatní plocha, ostatní komunikace, [REDACTED]

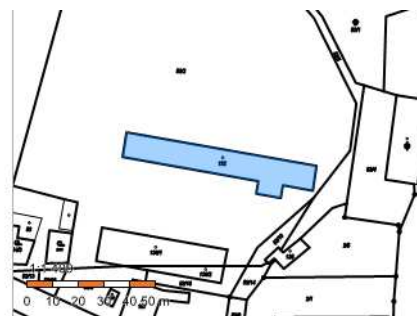
Celkový popis nemovité věci

I. Pozemky v areálu bývalého ZD:

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v areálu bývalého zemědělského družstva (ZD). Dle sdělení byl původně areál ZD napojen na vodovod ze sousedního zámku a vzdušné vedení el. energie, které bylo již v dávné minulosti odstraněno. Dnes již bez napojení na IS. Fekálie a odpadní vody ze zemědělské produkce byly svedeny do jímky na parc.č. 53/2 jižně od stavby vepřína (dnes v havarijním stavu – nutná sanace). Veškeré hlavní řady IS vedou podél hlavní veřejné komunikace procházející obcí, ve vzdálenosti cca 50 m od hranice areálu. Dle sdělení starosty obce Ing. Blaháka však již kapacitně neumožňují vybudování nových přípojek. K hranici areálu je vybudována přípojka vody a kanalizace, která je dle sdělení v soukromém vlastnictví.

- **Parc.č. St. 132** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m² (na pozemku stojí stavba jiného vlastníka - zemědělská stavba bez čp/če, LV 504).

Parcelní číslo:	st. 132
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	769
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba

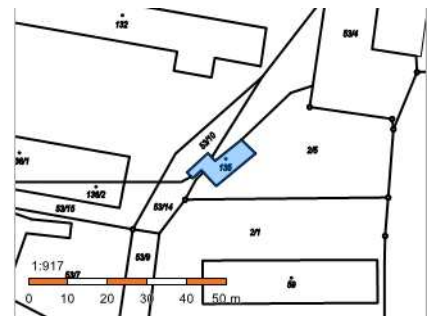




Pozemek je celý zastavěný stavbou bývalého vepřína, která je v současné době ve velmi špatném technickém stavu.

- **Parc.č. St. 135** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m² (na pozemku stojí stavba jiného vlastníka - zemědělská stavba bez čp/če, LV 504).

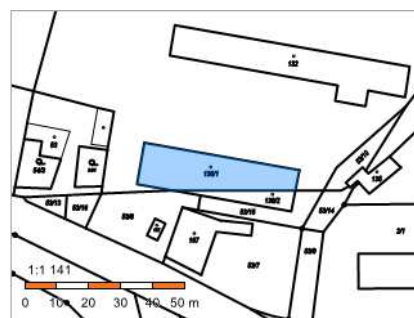
Parcelní číslo:	st. 135
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	87
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Pozemek byl celý zastavěný stavbou bývalé vrátnice (váhy), která byla vlastníkem stavby zbourána a na jejím místě byla postavena nová stavba.

- **Parc.č. St. 136/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m² (na pozemku stojí stavba jiného vlastníka - zemědělská stavba bez čp/če, LV 504).

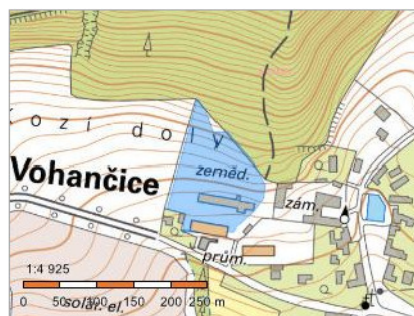
Parcelní číslo:	st. 136/1
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	537
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., zemědělská stavba



Pozemek je celý zastavěný stavbou zemědělské skladové haly, která je v současné době ve zhoršeném technickém stavu.

- **Parc.č. 53/2** - ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře 12 822 m².

Parcelní číslo:	53/2
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	12822
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

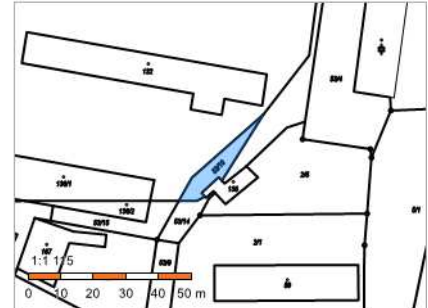


Pozemek nepravidelného tvaru, využívaný ve funkčním celku se zemědělskými stavbami. Severní

polovina pozemku je svažitá s jižní orientací. Na pozemku se nacházejí venkovní úpravy jiného vlastníka, které tvořily příslušenství staveb v areálu. Jedná se o oplocení, vjezdovou bránu, šterkem zpevněné plochy, odpadní jímku. Vše ve špatném technickém stavu. Součástí pozemku je travní porost a jeden listnatý strom, bez vlivu na obvyklou cenu.

- **Parc.č. 53/10** - ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 130 m².

Parcelní číslo:	53/10
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



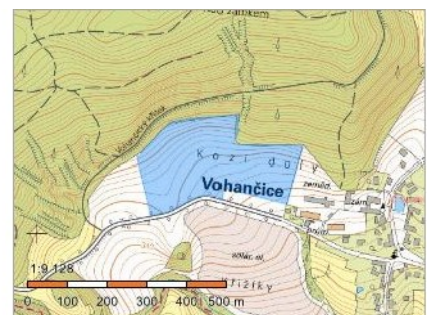
Pozemek je využíván jako vnitroareálová komunikace se šterkem zpevněným povrchem.

K

II. Zemědělské pozemky:

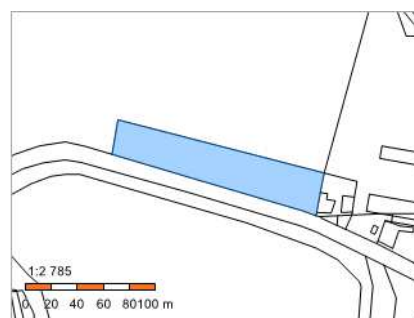
- **Parc.č. 54/1** - orná půda o výměře 66 359 m², BPEJ: 54068 - 15828 m², 54610 - 50 531 m².

Parcelní číslo:	54/1
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	66359
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



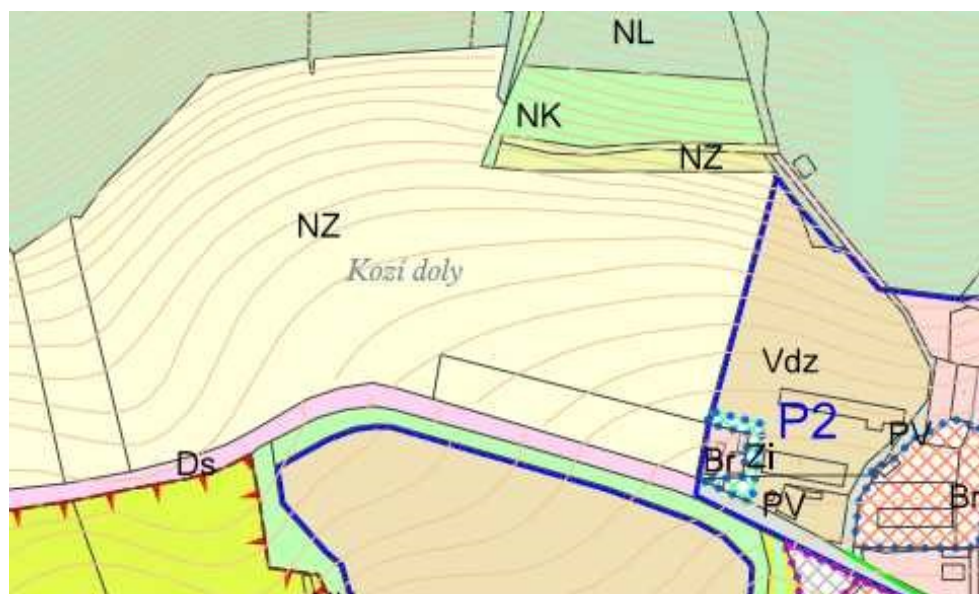
- **Parc.č. 54/2** - orná půda o výměře 4 766 m², BPEJ: 54610 - 4 766 m².

Parcelní číslo:	54/2
Obec:	Vohančice [584134]
Katastrální území:	Vohančice [784419]
Číslo LV:	87
Výměra [m ²]:	4766
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Jedná se o zemědělské pozemky uceleného nepravidelného tvaru, které jsou mírně svažité s jižní orientací. Dle Veřejného registru půdy LPIS na pozemcích hospodaří Lesy města Brna, a.s. (pachtovní smlouva nebyla znalci předložena).

Územní plán



NZ			plochy zemědělské - orná půda
----	--	--	-------------------------------

V			výroba
---	--	--	--------

d - výroba drobná, řemesla, služby
z - výroba zemědělská

Zdroj: <https://www.vohančice.cz/obec/uzemni-plan/>.

- Pozemky parc.č. 54/1, parc.č. 54/2 se nachází v nezastavěném území obce, ve stávající ploše zemědělské NZ – orná půda.
- Pozemek p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice se nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše vymezené jako Vd,z – plocha pro výrobu – drobná výroba, řemesla, služby a zemědělská výroba. Část tohoto pozemku podél hranice s pozemky p. č. St. 53 a p. č. 54/4 v k. ú. Vohančice, je vymezena přestavbová plocha P2 pro izolační zeleň Zi, která má odclonit stávající plochu pro bydlení v rodinných domech Br od plochy pro výrobu Vd,z. Severní část pozemku p. č. 53/2 se nachází v 50ti m pásmu od hranice PUPFL.
- Pozemky p. č. St. 132 a 136/1 v k. ú. Vohančice se nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše vymezené jako Vd,z – plocha pro výrobu – drobná výroba, řemesla, služby a zemědělská výroba.
- Pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice se nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše veřejného prostranství PV s místní komunikací.
- Pozemek p. č. St. 135 v k. ú. Vohančice se nachází v přestavbové ploše P1 a je nově vymezen pro veřejné prostranství PV.

Zdroj: Vyjádření MÚ Tišnov, Odboru územního plánování

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

- přístup z veřejné komunikace vede přes pozemky jiného vlastníka (vlastník staveb), bez zajištění věcným břemenem

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením

Komentář:

- možné riziko kontaminace půdy plynoucí z provozování původní zemědělské produkce (chov prasat, skladování hnojiv), jímky na fekálie pod pozemky v havarijním stavu = náklady na sanaci.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

- před hranice areálu jsou dovedeny přípojky IS (voda, kanalizace), které jsou dle sdělení starosty obce v soukromém vlastnictví a hlavní řady IS již kapacitně neumožňují vybudování nových přípojek.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
 ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

- znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy k předmětným nemovitým věcem.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Vzhledem k odlišnému druhu a účelu využití jednotlivých pozemků, byly jednotlivé pozemky rozděleny do dvou skupin (I. pozemky tavební v areálu, II. pozemky zemědělské). Pro každou skupinu byla na základě provedeného srovnání stanovena jednotková cena za m² plochy pozemku.

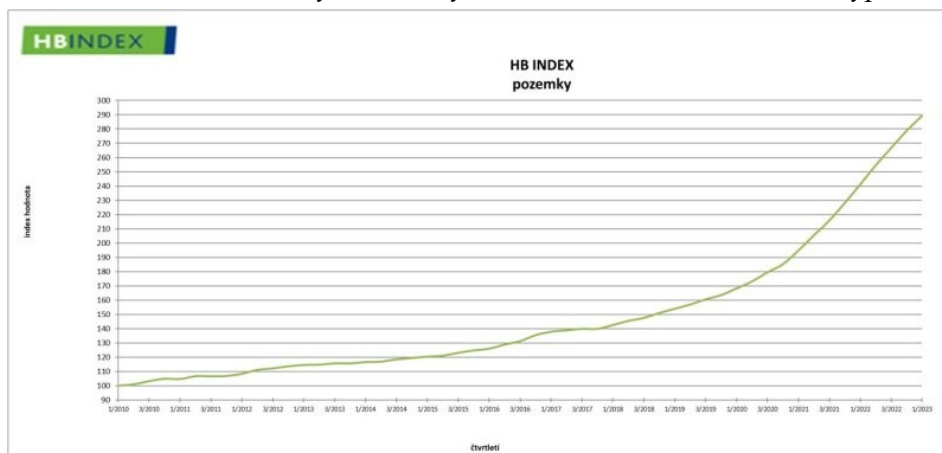
4.2. Ocenění

I. Pozemky stavební v areálu

Porovnávací metoda

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index).

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.



Zpracovatel si je vědom skutečnosti, že druh a charakter oceňovaných pozemků není s pozemky vstupujícími do statistického zpracování HB indexu totožný. Z toho důvodu je zvolený postup použití korigovaného HB indexu pro přepočítání cenové hladiny z hlediska vyjádření změny ceny v čase nutno považovat za skutečně pomocný, neboť je zřejmé, že ceny méně lukrativních pozemků nekopírují trend pozemků určených pro aktuální výstavbu, tj. s dobrou konfigurací, dostupností, stavební připraveností možnosti zástavby a plnohodnotnějšího využití pozemku apod. Z tohoto důvodu je výše koeficientu uvažována v o něco menší výši vymezené rozdílem indexu publikovaného pro období, ve kterých byly jednotlivé srovnávací nemovitosti obchodovány a indexu naposledy publikovaného, tedy ke dni zpracování posudku za ukončené období Q1/2023. Zároveň je však uvažováno též již s dalším časovým posunem za poslední měsíce, kdy byly indexy naposledy publikovány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v obdobných obcích okr. Brno-venkov vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1., p.č. [redacted]			
Lokalita:	Vohančice, okr. Brno-venkov			
Popis:	Realizovaný prodej pozemků v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o pozemek v areálu bývalého zemědělského družstva, pod zemědělskou stavbou jiného vlastníka. Dle územního plánu leží pozemek v ploše pro zemědělskou výrobu, drobná řemesla, služby. Zdroj: Kupní smlouva [redacted]			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021, redukce na nárůst cen			
			1,14	
	velikost pozemku - menší výměra			
			0,80	
	poloha pozemku - stejná obec			
			1,00	
	možnost zastavění poz. - stejná dle ÚP			
			1,00	
	úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pouze pod stavbou, bez volné plochy			
			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
77 000	96	802,08	0,73	585,52



Název:	2., [redacted]			
Lokalita:	Vohančice, okr. Brno-venkov			
Popis:	Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha a lesní pozemek. Jedná se o pozemky v areálu bývalého zemědělského družstva. Dle územního plánu leží pozemky v ploše pro zemědělskou výrobu, drobná řemesla, služby, část v ploše veřejného prostranství, část v ploše pro bydlení a lesní pozemek v lesní ploše. Zdroj: Kupní smlouva [redacted]			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021, redukce na nárůst cen			
			1,14	
	velikost pozemku - menší výměra			
			0,80	
	poloha pozemku - stejná obec			
			1,00	
	možnost zastavění poz. - část stejná, část horší dle ÚP			
			1,10	
	úvaha zpracovatele ocenění - více ploch veřejného prostranství			
			1,10	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 089 000	2 403	453,18	1,10	498,50

Název: 3., p.č.: [REDACTED]
Lokalita: Vohančice, okr. Brno-venkov
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha. Jedná se o pozemek manipulační plochy v areálu bývalého zemědělského družstva. Dle územního plánu leží pozemek v ploše veřejného prostranství.
Zdroj: Kupní smlouva [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2022, redukce na nárůst cen 1,10
velikost pozemku - menší výměra 0,80
poloha pozemku - stejná obec 1,00
možnost zastavění poz. - částečně stejná dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 500	93	413,98	0,88	364,30

Název: 4., p.č.: [REDACTED]
Lokalita: Křižínkov, okr. Brno-venkov
Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Jedná se o pozemek pod zemědělskou stavbou jiného vlastníka a přilehlé manipulační plochy. Dle územního plánu leží pozemky v ploše smíšené výroby
Zdroj: Kupní smlouva [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2022, redukce na nárůst cen 1,10
velikost pozemku - menší výměra 0,80
poloha pozemku - obdobná obec 1,00
možnost zastavění poz. - stejná dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - menší výměra volné manipulační plochy 1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
190 000	803	236,61	1,06	250,81

Název: 5., p.č.: [REDACTED]
Lokalita: Malhostovice, okr. Brno-venkov
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Jedná se o pozemky v areálu bývalého zemědělského družstva, pod stavbou jiného vlastníka a manipulační plochy. Dle územního plánu leží pozemek v ploše výroby a sklady
Zdroj: Informace o ceně z KN, [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2021, redukce na

nárůst cen	1,20
velikost pozemku - menší výměra	0,80
poloha pozemku - lepší, větší obec	0,95
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - menší výměra volné manipulační plochy	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
434 500	1 482	293,18	1,09	319,57

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	250,81 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	403,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	585,52 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

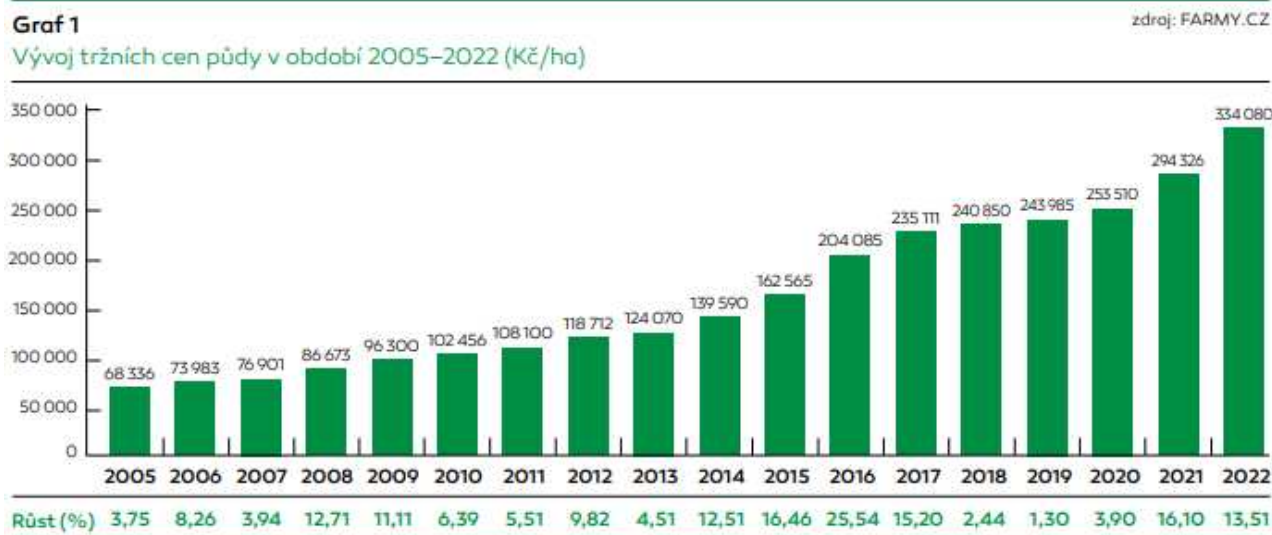
Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 250,- Kč/m² až 590,- Kč/m².

Vzhledem k větší výměře, funkčnímu využití a výše uvedeným ostatním rizikům stanovují jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků ve střeším pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 132	769	400,00		307 600
zastavěná plocha a nádvoří	st 135	87	400,00		34 800
zastavěná plocha a nádvoří	st 136.1	537	400,00		214 800
ostatní plocha	53/2	12 822	400,00		5 128 800
ostatní plocha	53/10	130	400,00		52 000
Celková výměra pozemků		14 345	Hodnota pozemků celkem		5 738 000

II. Pozemky zemědělské


Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,1 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 334.080 Kč/ha (tj. 33,4 Kč/m²), což představuje nárůst cen o 13,5 % proti úrovni 294.326 Kč/ha (tj. 29,4 Kč/m²) v roce 2021 (graf 1).



Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v dané lokalitě nebo v obdobných okolních obcích okr. Brno-venkov, vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1., [redacted]			
Lokalita:	k.ú. Pejškov u Tišnova			
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku v druhu orná půda. Zdroj: Cena z KN, [redacted]			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2021, redukce na nárůst cen 1,15			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
88 200	3 528	25,00	1,15	28,75

Název:	2., p.č.: [redacted]
Lokalita:	k.ú. Pejškov u Tišnova
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku v druhu orná půda. Zdroj: Cena z KN, [redacted]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2021 1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
227 000	11 329	20,04	1,15	23,05

Název: 3., p.č.: soubor 24 pozemků**Lokalita:** k.ú. Deblín**Popis:** Realizovaný prodej zemědělských pozemků v druhu orná půda a trvalý travní porost.

Zdroj: Cena z KN [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 600 000	47 901	33,40	1,00	33,40

Název: 4., p.č.: soubor 11 pozemků**Lokalita:** k.ú. Deblín**Popis:** Realizovaný prodej zemědělských pozemků v druhu orná půda.

Zdroj: Cena z KN, [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 473 000	45 628	32,28	1,00	32,28

Název: 5., p.č.: soubor 11 pozemků**Lokalita:** k.ú. Braníškov**Popis:** Realizovaný prodej zemědělských pozemků v druhu orná půda.

Zdroj: Kupní smlouva, [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 856 085	53 031	35,00	1,00	35,00

Název: 6., p.č.: [REDACTED]**Lokalita:** k.ú. Maršov u Veverské Bítýšky**Popis:** Realizovaný prodej zemědělského pozemku v druhu orná půda.

Zdroj: Kupní smlouva, [REDACTED]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
184 030	5 258	35,00	1,00	35,00

Pozn.: v daném případě vzhledem k druhu a charakteru pozemků - orná půda, nejsou ceny dále korigovány jednotlivými koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	23,05 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35,00 Kč/m ²

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné zemědělské pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 23,- Kč/m² až 35,- Kč/m².

Vzhledem k větší výměře stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků pod střením pásmem zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 30,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	54/1	66 359	30,00		1 990 770
orná půda	54/2	4 766	30,00		142 980
Celková výměra pozemků		71 125	Hodnota pozemků celkem		2 133 750

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemků

I. Pozemky stavební v areálu (parc.č. St. 132, St. 135, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice) 5 738 000,- Kč

Obvyklá cena

5 738 000 Kč

slovy: Pětmilionůsedmsetřicetostisíc Kč

II. Pozemky zemědělské (parc.č. 54/1, 54/2 v k.ú. Vohančice)

2 133 750,- Kč

Obvyklá cena

2 133 750 Kč

slovy: Dvamilionyjednotřicettřítisícšedmsetpadesát Kč

Silné stránky

- dostatečně velké pozemkové zázemí využitelné jako stavební rezerva s možnou zástavbou v souladu s územním plánem

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost obce, stavby jiného vlastníka ve špatném až havarijním stavu, riziko kontaminace půdy plynoucí z provozování původní zemědělské produkce (chov prasat, skladování hnojiv), riziko možnosti napojení na inženýrské sítě (vybudované přípojky před areálem jsou v soukromém vlastnictví), svažitost pozemku parc.č. 53/2, ochranné pásmo lesa, přístup přes pozemek jiného vlastníka – bez právního zajištění věcným břemenem.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení výsledné hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz. kapitola „Výsledky analýzy dat“.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52

vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tří prodejů srovnatelných nemovitých věcí.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmět ocenění jsou pozemky parc.č. St. 132, parc.č. St. 135, parc.č. St. 136/1, parc.č. 53/2, parc.č. 53/10, parc.č. 54/1, parc.č. 54/2, v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených pozemků, ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 2 a 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

ODPOVĚĎ:

OBVYKLÁ CENA

7 871 750 Kč

slovy: Sedmmilionůosmsetsedmdesátjednatisícsemsetpadesát Kč

**pozn.: požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.*

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám (bez řešení sazby DPH nebo s osvobozením od DPH), konstatuji že výsledná cena je cena konečná (bez řešené sazby DPH).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 7.871.750,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.87

2

Kopie katastrální mapy

1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění. Znalečné účtuji dokladem č. 2023068.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024716/2023.

Ve Velaticích 12.6.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Ing.
Tomáš
Volek

Digitálně podepsal Ing.
Tomáš Volek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-7089646
1, o=Ing. Tomáš Volek -
znalec, ou=1, cn=Ing.
Tomáš Volek, sn=Volek,
givenName=Tomáš,
serialNumber=P728361,
title=znalec
Datum: 2023.06.12
10:16:29 +02'00'

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 024716/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.87	2
Kopie katastrální mapy	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.87

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**
 Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: **87**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 132	769	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 504</i>					
St. 135	87	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 504</i>					
St. 136/1	537	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 504</i>					
53/2	12822	ostatní plocha	manipulační plocha		
53/10	130	ostatní plocha	ostatní komunikace		
54/1	66359	orná půda			zemědělský půdní fond
54/2	4766	orná půda			zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

- o **Změna číslování parcel**
 při DKM
 Původní parcela část PK 54/1
Povinnost k
 Parcela: 53/10, Parcela: 53/2
- o **Změna číslování parcel**
 při DKM
 Původní parcela část PK 54/1 a PK 59/1,60,63 a 64
Povinnost k
 Parcela: 54/1
- o **Změna výměr obnovou operátu**
Povinnost k
 Parcela: St. 132, Parcela: St. 135, Parcela: 53/10, Parcela: 53/2, Parcela:
 54/1, Parcela: 54/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584134 Vohančice
Kat.území: 784419 Vohančice List vlastnictví: 87
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 172/1991 NAVRH NA ZAPIS NEMOVITYCH VECI Z CESKE REPUBLIKY DO VLASTNICTVI OBCE DLE ZAK. 172/1991 SB. PARAGRAF 2 Odst. 1.
POLVZ:23/1992 Z-13600023/1992-733
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 128/2000 Žádost vlastníka MO/6246/00/Pos ze dne 29.11.2000 a MO/V-121 /01/Pos ze dne 8.1.2001 o zápis změny názvu vlastníka dle §4 zákona o obcích, s účinností dnem voleb do zastupitelstev krajů v roce 2000, t.j. 12.11.2000.
POLVZ:16/2001 Z-13600016/2001-733
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
54/1	54068	15828
	54610	50531
54/2	54610	4766

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

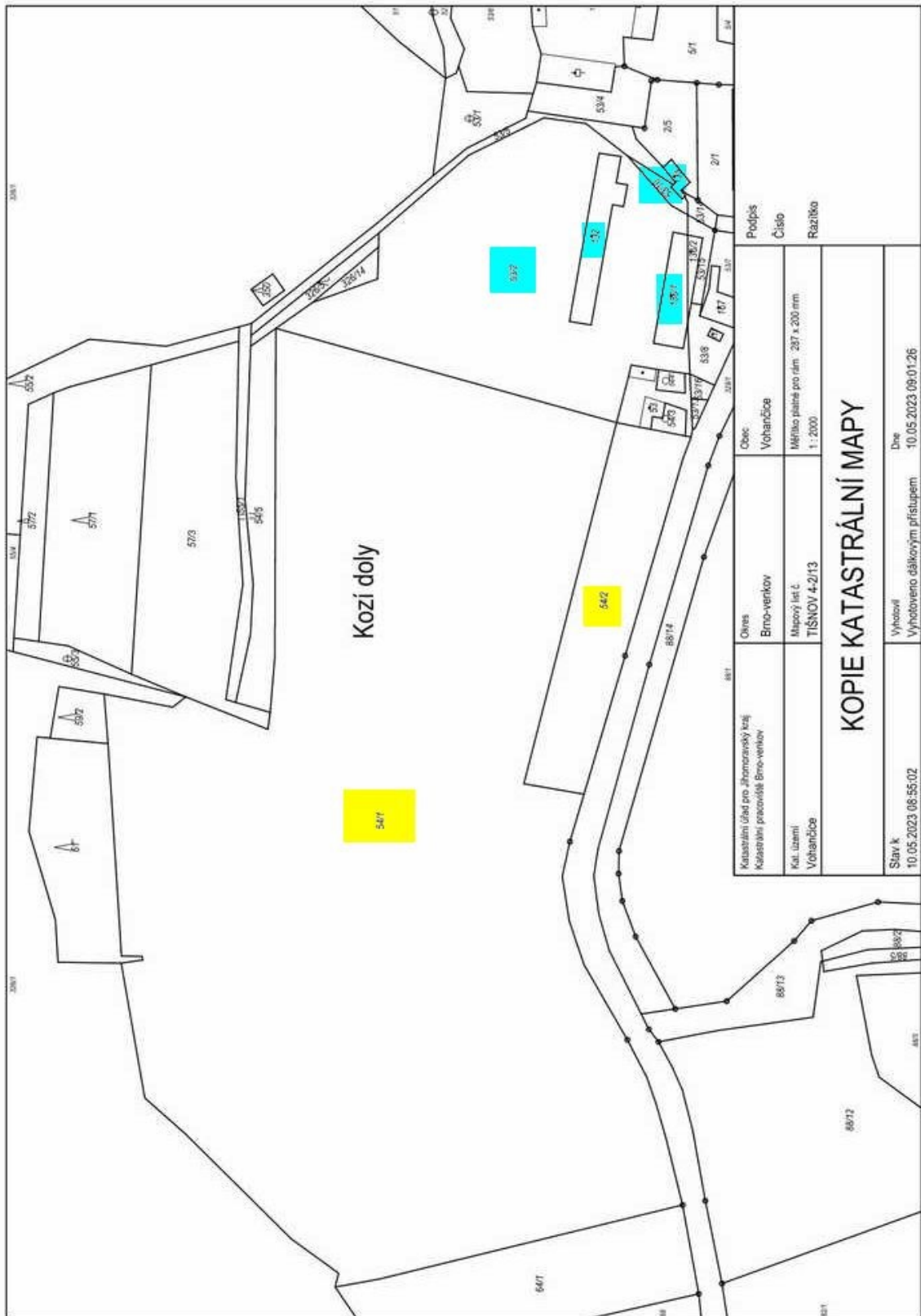
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.05.2023 08:57:20

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/>.

Kopie katastrální mapy



Zemědělské pozemky vyznačeny žlutě

Stavební pozemky v areálu vyznačeny modře