

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2024

65. Návrh postupu při zpeněžení pozemků p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice nebo jejich částí

Anotace

Je předkládán variantní materiál ve věci návrhu postupu při zpeněžení pozemků p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice nebo jejich částí. Ve variantě A. je navrhováno souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje uvedených pozemků ve veřejně elektronické dražbě za vyvolávací cenu 3.720 Kč/m² + 21% DPH prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. Ve variantě B. je navrhováno souhlasit se zahájením výběru partnera pro realizaci záměru vybudování vědecko-technického parku na uvedených pozemcích postupem pro zadávání koncesí dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- žádost společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec ze dne 13.4.2023 o nabytí níže uvedených pozemků v k.ú. Černovice za účelem vybudování vědecko-technologického parku
- žádost společnosti Kompan Czech Republic s.r.o., IČO: 26950341, se sídlem Vlastimila Pecha 1267/6, Černovice, 627 00 Brno ze dne 24.4.2024 o odprodej níže uvedených pozemků v k.ú. Černovice za účelem umístění závodu společnosti
- že jednotková cena obvyklá níže uvedených pozemků nebo jejich částí byla na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 zpracovaného STAVEXIS, s.r.o. dne 2.10.2024 stanovena na částku 3.720 Kč/m² + 21% DPH

Varianta A

2. souhlasí

se záměrem

zpeněžení-prodeje pozemků:

- část p.č. 2615/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 350 m²,
- p.č. 2615/49 orná půda o výměře 10 m²,
- p.č. 2615/54 orná půda o výměře 42 m²,
- část p.č. 2615/55 orná půda o výměře 153 m²,
- část p.č. 2825/6 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 683 m²,
- část p.č. 2828/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 55944 m²,
- část p.č. 2828/203 ostatní plocha, zeleň o výměře 69500 m²,
- p.č. 2828/204 ostatní plocha, zeleň o výměře 5605 m²,
- část p.č. 2861/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 17072 m²,

- část p.č. 2861/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 11529 m²,
- část p.č. 2861/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 671 m²,

vše v k.ú. Černovice

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 3.720 Kč/m² + 21% DPH, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 ze dne 2.10.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

Varianta B

3. souhlasí

se zahájením výběru partnera pro realizaci záměru vybudování vědecko-technického parku na pozemcích:

- část p.č. 2615/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 350 m²,
- p.č. 2615/49 orná půda o výměře 10 m²,
- p.č. 2615/54 orná půda o výměře 42 m²,
- část p.č. 2615/55 orná půda o výměře 153 m²,
- část p.č. 2825/6 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 683 m²,
- část p.č. 2828/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 55944 m²,
- část p.č. 2828/203 ostatní plocha, zeleň o výměře 69500 m²,
- p.č. 2828/204 ostatní plocha, zeleň o výměře 5605 m²,
- část p.č. 2861/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 17072 m²,
- část p.č. 2861/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 11529 m²,
- část p.č. 2861/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 671 m²,

vše v k.ú. Černovice

postupem pro zadávání koncesí dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Stanoviska

Rada města Brna na R9/109 schůzi konané dne 3.12.2024 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s jednou z předložených variant návrhu usnesení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.12.2024 v 13:26

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.12.2024 v 13:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 11
Příloha (žádost CTP.pdf)	12 - 15
Příloha (Doplnění žádosti CTP.pdf)	16 - 16
Příloha (Záměr projektu CTP.pdf)	17 - 26
Příloha (žádost KOMPAN.pdf)	27 - 29
Příloha (Doplnění žádosti KOMPAN.pdf)	30 - 32
Příloha (Záměr projektu KOMPAN.pdf)	33 - 46
Příloha (Stanovisko ke koncesi.pdf)	47 - 49
Příloha (majetkova mapa D.pdf)	50 - 50
Příloha (mapa zamer.pdf)	51 - 51
Příloha (orto mapa D.pdf)	52 - 52
Příloha (plocha D UP.pdf)	53 - 53
Příloha (plocha D nový UP 2024.pdf)	54 - 54
Informační dokument (ZP_Pozemky komerční kú Černovice_lokalita D_CO el. verze.pdf)	55 - 101

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán variantní materiál ve věci návrhu postupu při zpeněžení pozemků p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice nebo jejich částí. Ve variantě A. je navrhováno souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje uvedených pozemků ve veřejně elektronické dražbě za vyvolávací cenu 3.720 Kč/m² + 21% DPH prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. Ve variantě B. je navrhováno souhlasit se zahájením výběru partnera pro realizaci záměru vybudování vědecko-technického parku na uvedených pozemcích postupem pro zadávání koncesí dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále též jen „ZZVZ“).

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných pozemků na základě zákona č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, dále na základě darovací smlouvy ze dne 15.12.2000, smlouvy o bezúplatném převodu ze dne 15.2.2011, kupní smlouvy ze dne 29.5.2012.

Správa pozemků:

Pozemky nebo jejich části, které jsou situované v ploše D jsou ve správě Odboru správy majetku MMB. Aktuálně není k pozemkům nebo částem pozemků, které jsou součástí plochy D, uzavřena nájemní smlouva.

Popis pozemků:

Předmětné pozemky jsou součástí rozvojové lokality „ČT II – Černovická pískovna“ a tvoří lokalitu označenou D, která byla vymezena v souladu s návrhem Územního plánu města Brna.

Pozn. Bližší informace k ostatním lokalitám v rozvojové lokalitě „ČT II – Černovická pískovna“ vč. budoucího majetkoprávní vypořádání pozemků vycházejícího ze smlouvy o spolupráci, kterou dne 1. 8. 2022 uzavřelo statutární město Brno, společnost CTP Invest, spol. s r.o. a pan [REDAKCE], byly poskytnuty v materiálech Majetkového odboru MMB předložených do Rady města Brna konané dne 27.11.2024 a dále předkládané do Zastupitelstva města Brna souběžně a to pod názvem „Návrh budoucí směny pozemků v k. ú. Černovice a Tuřany za pozemky v k. ú. Černovice, Komín, Líšeň a Slatina a návrh budoucího prodeje pozemků v k. ú. Černovice“.

Předmětné pozemky tvoří dobývací prostor využívaný společností Pískovna Černovice, spol. s r.o. Konkrétně jde o dobývací prostor označený Černovice IV (pozemky p.č. 2828/203, 2861/2, 2861/3), dobývací prostor označený Černovice II (pozemky p.č. 2615/1, 2615/55), dobývací prostor označený Černovice V (pozemek p.č. 2828/203).

Faktický stav – plocha D je ohraničená na východě ul. Průmyslovou, na jihu bývalou černovickou skládkou, na západě Černovickou pískovnou. Částečně je zemědělsky obhospodařovaná (podél ul. Průmyslová)

Majetkový odbor MMB vydal dne 16.1. 2024 pod č.j. MMB/0016777/2024/01 souhlas s umístěním fotopasti mimo jiné i na pozemku p.č. 2861/1 v k.ú. Černovice Mendelově univerzitě v Brně, Lesnické a dřevařské fakultě, v souvislosti s výzkumným projektem „Veterinární a sociologické aspekty výskytu volně žijících zvířat v urbánním prostředí jako podklad pro jejich efektivní management a rozhodování státní správy“ S účastí města v projektu „Hospodářské a sociologické aspekty výskytu volně žijících zvířat ve městech“ souhlasila Rada města Brna své R9/023. schůzi konané dne 22.3. 2023.

V únoru 2008 byla společností AQUA ENVIRO s.r.o. vypracována „Aktualizace analýzy rizika prostoru skládek odpadů (Černovické skládky, Tuřanské skládky, Měšťanská skládka“. Předmětná plocha D se nachází v prostoru bývalé Černovické skládky komunálního odpadu. Společnosti byl zadán hydrogeologický průzkum a následně zpracována tato aktualizovaná analýza rizika této oblasti, která

zohledňuje vliv kontaminace migrující podzemní vodou z prostoru skládek na současné i projektované využití území. Zájemci o odprodej předmětných pozemků v k.ú.Černovice budou seznámeni se závěry a doporučeními dle zpracované aktualizované analýzy.

V říjnu 2024 byl společností ENVI-AQUA, s.r.o.zpracován „Monitoring Černovické skládky v roce 2024 - Závěrečná zpráva o průběhu monitoringu podzemní vody Černovické skládky v roce 2024“. Tato závěrečná zpráva hodnotí výsledky odběrů v roce 2024 a jejich srovnání s výsledky monitoringu v předchozích letech. Zájemci o odprodej předmětných pozemků v k.ú.Černovice budou seznámeni se závěry monitoringu kvality podzemní a povrchové vody na monitorovacím systému Černovické skládky

Územní plán města Brna:

Podle platného ÚPmB jsou pozemky nebo jejich části situované v ploše D součástí:

nestavební-volné návrhové plochy městské zeleně, nestavební-volné návrhové plochy krajinné zeleně, stavební návrhové plochy dopravní (významná parkoviště), plochy komunikací a prostranství místního významu, v ploše D se nachází artézský vrt, na pozemcích je vymezené ochranné pásmo artézských vrtů, vymezené území ložisek nerostných surovin, v ploše není vymezena veřejně prospěšná stavba

Podle návrhu ÚPmB pro veřejné projednání jsou pozemky nebo jejich části situované v ploše D součástí:

plochy přestavby občanského vybavení komerčního, výšková úroveň zástavby 6-16 m
plocha D je součástí rozvojové lokality BI-10 Černovická pískovna. Charakteristika rozvojové lokality: zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.

U pozemků nejsou evidovány záměry Odboru investičního MMB a Bytového odboru MMB.

Závazná textová část návrhu nového ÚPmB stanoví základní podmínky využití území v ploše D pro možnou výstavbu takto:

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
 - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt;
 - ubytování;
 - stravování;
 - nerušící výrobu a služby;
 - vědu a výzkum;
 - administrativu;
 - výstavnictví;
 - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
 - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m² prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží;
 - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX), s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v občanském vybavení komerčním je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr pro zeleň na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň

na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ

V občanském vybavení komerčním je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše) nebo
- zařízení pro fotovoltaiku nebo
- akumulace a využívání srážkových vod

nebo jejich kombinace.

Zájemci:

O odprodej pozemků projeví zájem:

- společnost CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (dále jen „CTP“), která má zájem nabýt pozemky za účelem vybudování vědecko-technologického parku směnou. Plocha D je pro CTP strategická pro propojení stávajícího CTParku na Černovických terasách, což dle jejich sdělení jim umožní intenzivnější veřejně prospěšné investice např. do školství, vědy či zdravotnictví. CTP chce lokalitu řešit jako celek včetně závazku vybudování technické a dopravní infrastruktury. Blíže k záměru CZP přílohy materiálu (záměr projektu CTP, žádost CTP a doplnění žádosti CTP).
- společnost Kompan Czech Republic s.r.o., IČO: 26950341, se sídlem Vlastimila Pecha 1267/6, Černovice, 627 00 Brno (dále jen „KOMPAN“), která má zájem o odkup pozemků za účelem umístění závodu společnosti, resp. výstavby výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu výzkum jejich produktů. Blíže k záměru KOMPAN přílohy materiálu (záměr projektu KOMPAN, žádost KOMPAN a doplnění žádosti KOMPAN).

Ocenění:

K předmětným nemovitostem byl vyhotoven znalecký posudek č. 077686/2024 o stanovení ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice, obec Brno. ZP byl zpracován znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. dne 2.10.2024. Jednotková cena obvyklá činí 3.720 Kč/m², která bude navýšena o 21% DPH.

Připravovaná dražba:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 mj. schválilo konkretizaci zbytného nemovitého majetku určeného k prodeji (zcizení) uvedeného v příloze č.001/2022, a to v souladu s bodem 3.3.2, písm.C) Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB, dle přílohy č.002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB. Pozemky uvedené v příloze č.002/2023 zahrnující seznam zbytného majetku jsou zbytným majetkem určeným k prodeji (zcizení).

V současné době je do orgánů města Brna připravován k projednání materiál, kterým bude opětovně aktualizována seznam zbytného majetku dle schválené přílohy č. 002/2023 Strategie. Seznam bude doplněn u celé výše uvedené pozemky p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice. Uvedené pozemky navrhovány k zařazení do skupiny IV. majetkově scelené stavební pozemky.

Z uvedeného důvodu jsou předmětné nemovité věci připravovány k realizaci prodeje formou veřejnou dobrovolnou dražbou dle zákona č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, v platném znění (dále též jen nový dražební zákon).

Nový zákon č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, nabývá účinnosti 1.1.2025 a nahrazuje dosavadní zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též starý dražební zákon) . Podle starého dražebního zákona dochází při veřejné dražbě k přechodu vlastnického práva na základě příklepu, podle nového zákona dochází při veřejné dražbě k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem. Dochází tak k harmonizaci právní úpravy s občanským zákoníkem. Obsah této smlouvy bude z většiny vyjádřen již v dražební vyhlášce a v dražbě samotné bude doplněn o osobu kupujícího a kupní cenu. To vše v souhrnu vytvoří kupní smlouvu, která bude uzavřena příklepem. Žádná písemná kupní smlouva se tedy po dražbě podepisovat nebude. Písemným dokladem o uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě bude potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

V současné době je do orgánů města Brna připravován k projednání materiál ve věci schválení nové rámcové smlouvy o provádění dražeb mezi SMB a Realitní společností města Brna a.s., IČO: 073 79 161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen RSMB). Tato nová rámcová smlouva bude upravena na novou právní úpravu dražeb a nového dražebního zákona. Stávající rámcová smlouva o provádění dražeb s RSMB ze dne 9.12.2021 bude ukončena.

Připravovaná Rámcová smlouva o provádění dražeb bude vymezovat podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka zůstane stejná a bude činit 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení veřejné dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení veřejné dražby dle § 19 dražebního zákona.

Záměr vybudování vědecko-technického parku z pohledu ZZVZ:

Dle varianty B. je zamýšlena spolupráce se soukromým investorem pro vybudování vědecko-technického parku (patrně formou prodeje, nelze však vyloučit ani jiné smluvní formy spolupráce), kdy SMB poskytne pozemky v ploše D jako pozemky stavební. Předmětem smluvního vztahu budou patrně stavební práce, služby.

Záměrem SMB je tedy provázat prodej pozemků s povinností v dané lokalitě vybudovat zázemí pro budoucí provoz vědecko-technických aktivit v různých formách. Uchazeči o nákup pozemků a následnou výstavbu budou vázáni k využití lokality v souladu se strategickými cíli SMB specifikované v Regionální inovační strategii JMK 2021-2027 a ve Strategii města Brna (středoevropské centrum vědy, výzkumu a inovací)- <https://2050.brno.cz/>.

Forma koncese je vhodným nástrojem pro uspořádání vzájemných práv a povinností mezi SMB a budoucím koncesionářem. Podstatou koncese je realizace záměru zadavatele za pomoci soukromého partnera při podstatném přenosu rizik. Znaky koncese jsou v tomto případě naplněny, kdy tento způsob koncese je proveditelný a závazky z takového vztahu jsou vymožitelné – viz. blíže „Stanovisko ohledně možného využití koncese při prodeji pozemků v lokalitě Černovické terasy“ ze dne 29.11.2024 spol. NEWTON Business Development, a.s. jako příloha materiálu.

Závěr:

V předkládaném materiálu je navrhováno vzít na vědomí evidované žádosti o zpeněžení předmětných pozemků nebo jejich částí, vzít na vědomí, že jednotková cena obvyklá předmětných pozemků nebo jejich částí byla stanovena na částku 3.720 Kč/m² + 21% DPH.

Vzhledem k dosavadním úspěchům a nemalým výnosům z již realizovaných dražeb zbytného nemovitého majetku města Brna je navrhováno ve variantě A. souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje pozemků p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice nebo jejich částí v k.ú. Černovice ve veřejné elektronické dražbě dle nového dražebního zákona, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 3.720 Kč/m² + 21% DPH, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 ze dne 2.10.2024 zajišťované prostřednictvím RSMB.

V případě schválení této varianty bude dražba realizována poté, co nabude účinnosti nový Územní plán města Brna a bude vyhotoven geometrický plán na oddělení předmětných částí pozemků a bude vydán souhlas stavebního úřadu s jejich dělením.

Následně bude do Zastupitelstva města Brna předložen materiál ke schválení zpeněžení předmětných pozemků a do Rady města Brna bude předložen návrh smlouvy o provedení dražby se společností RSMB jako dražebníkem, jako další krok nezbytný k realizaci dražby dle zákona o veřejných dražbách.

Ve variantě B. je navrhováno souhlasit se zahájením výběru partnera pro realizaci záměru vybudování vědecko-technického parku na uvedených pozemcích postupem pro zadávání koncesí dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

V případě schválení této varianty, bude realizaci koncesního řízení provádět Odbor strategického rozvoje a spolupráce MMB.

Materiál byl do Rady města Brna konané dne 3.12.2024 předložen ve stejných variantách jako do Zastupitelstva města Brna.

Rada města Brna na R9/109 schůzi konané dne 3.12.2024

1.vzala na vědomí

- žádost společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec ze dne 13.4.2023 o nabytí níže uvedených pozemků v k.ú. Černovice za účelem vybudování vědecko-technologického parku
- žádost společnosti Kompan Czech Republic s.r.o., IČO: 26950341, se sídlem Vlastimila Pecha 1267/6, Černovice, 627 00 Brno ze dne 24.4.2024 o odprodej níže uvedených pozemků v k.ú. Černovice za účelem umístění závodu společnosti
- že jednotková cena obvyklá níže uvedených pozemků nebo jejich částí byla na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 zpracovaného STAVEXIS, s.r.o. dne 2.10.2024 stanovena na částku 3.720 Kč/m² + 21% DPH

2. doporučila Zastupitelstvu města Brna souhlasit s jednou z předložených variant návrhu usnesení ve znění:

„Varianta A

Zastupitelstvo města Brna

- souhlasí se záměrem zpeněžení-prodeje pozemků:

- část p.č. 2615/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 350 m²,
- p.č. 2615/49 orná půda o výměře 10 m²,
- p.č. 2615/54 orná půda o výměře 42 m²,
- část p.č. 2615/55 orná půda o výměře 153 m²,
- část p.č. 2825/6 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 683 m²,
- část p.č. 2828/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 55944 m²,
- část p.č. 2828/203 ostatní plocha, zeleň o výměře 69500 m²,
- p.č. 2828/204 ostatní plocha, zeleň o výměře 5605 m²,
- část p.č. 2861/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 17072 m²,
- část p.č. 2861/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 11529 m²,
- část p.č. 2861/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 671 m²,

vše v k.ú. Černovice

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 3.720 Kč/m² + 21% DPH, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 077686/2024 ze dne 2.10.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

Varianta B

Zastupitelstvo města Brna

- souhlasí se zahájením výběru partnera pro realizaci záměru vybudování vědecko-technického parku na pozemcích:

- část p.č. 2615/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 350 m²,
- p.č. 2615/49 orná půda o výměře 10 m²,
- p.č. 2615/54 orná půda o výměře 42 m²,
- část p.č. 2615/55 orná půda o výměře 153 m²,
- část p.č. 2825/6 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 683 m²,
- část p.č. 2828/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 55944 m²,
- část p.č. 2828/203 ostatní plocha, zeleň o výměře 69500 m²,
- p.č. 2828/204 ostatní plocha, zeleň o výměře 5605 m²,
- část p.č. 2861/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 17072 m²,
- část p.č. 2861/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 11529 m²,
- část p.č. 2861/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 671 m²,

vše v k.ú. Černovice

postupem pro zadávání koncesí dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

3. uložila vedoucí Majetkového odboru MMB předložit materiál do Zastupitelstva města Brna ve variantní podobě

úkol č. [R9/110/02]

zodpovídá: MO [3324]

termín: [bezodkladně]

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

Byla vyžádána stanoviska městské části Brno-Černovice, OSM MMB, OI MMB, OD MMB, OVLHZ MMB, spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., spol. Technické sítě Brno, akciová společnost, spol. Teplárny Brno, a.s.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Kancelář tajemníka 20-04-2023

Došlo dne :
Číslo jedn. : 268

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková, primátorka
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno
ID DS: a7kbrnn

V Praze dne 13. dubna 2023

Smlouva o spolupráci – žádost o rozšíření předmětu směny

Vážená paní primátorko,

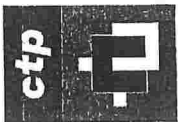
naše společnost uzavřela dne 1. 8. 2022 se statutárním městem Brnem a panem Málkem smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem je spolupráce smluvních stran na vyváženém rozvoji lokality označované jako „Pískovna“ nacházející se v katastrálních územích Černovice a Tuřany v obci Brno (dále jen „Zájmové území“) a spolupráce na novém majetkové uspořádání, které umožní jednotlivým smluvním stranám realizovat jejich záměry v Zájmovém území.

V Zájmovém území byly smlouvou o spolupráci vymezeny jednotlivé funkční plochy: A, A2, B, C, D, E a K, přičemž statutární město Brno má dle smlouvy o spolupráci zájem realizovat své záměry v plochách A, A2, B a K, naše společnost v ploše E a pan Málek v ploše C. Plocha D nebyla smlouvou o spolupráci blíže řešena.

Naše společnost má zájem vybudovat v městě Brně vědecko-technologický park a plocha D, jak byla vymezena ve smlouvě o spolupráci, je pro tento záměr velmi vhodná. Umožnila by propojit vysoké školy a společnosti sídlící ve stávajícím CTParku Brno, který by se měl dále rozšířit o plochu E. Náš záměr technologického parku byl Radě města Brna představen dne 22. 3. 2023 a jsme kdykoli připraveni podat o záměru bližší informace, případně dále jednat o podmínkách jeho realizace.

Statutární město Brno je majoritním vlastníkem pozemků (případně se jedná o pozemky svěřené městské části Brno-Černovice a ve vlastnictví jí kontrolované společnosti) v plochách D a E, a proto navrhujeme plánovanou směnu pozemků mezi statutárním městem Brnem a naší společností, která zahrnuje pozemky města v ploše E za pozemky v plochách A, A2, B a K, rozšířit o pozemky nacházející se v ploše D uvedené v příloze č. 1 této žádosti.

Na základě výše uvedeného tedy žádáme o uzavření dodatku ke smlouvě o spolupráci, který by rozšířil předmět směny mezi naší společností a statutárním městem Brnem o pozemky v ploše D.



www.ctp.eu INT

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0191206/2023

listy: přílohy: 1

druh:



mmb1es891987c4 Doručeno: 13.04.2023

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

CTP Invest, spol. s r.o.
Richard John Wilkinson v.r.
jednatel

CTP Invest, spol. s r.o.
IČO: 26166453
CTPark Humpolec 1571
396 01 Humpolec
Česká republika

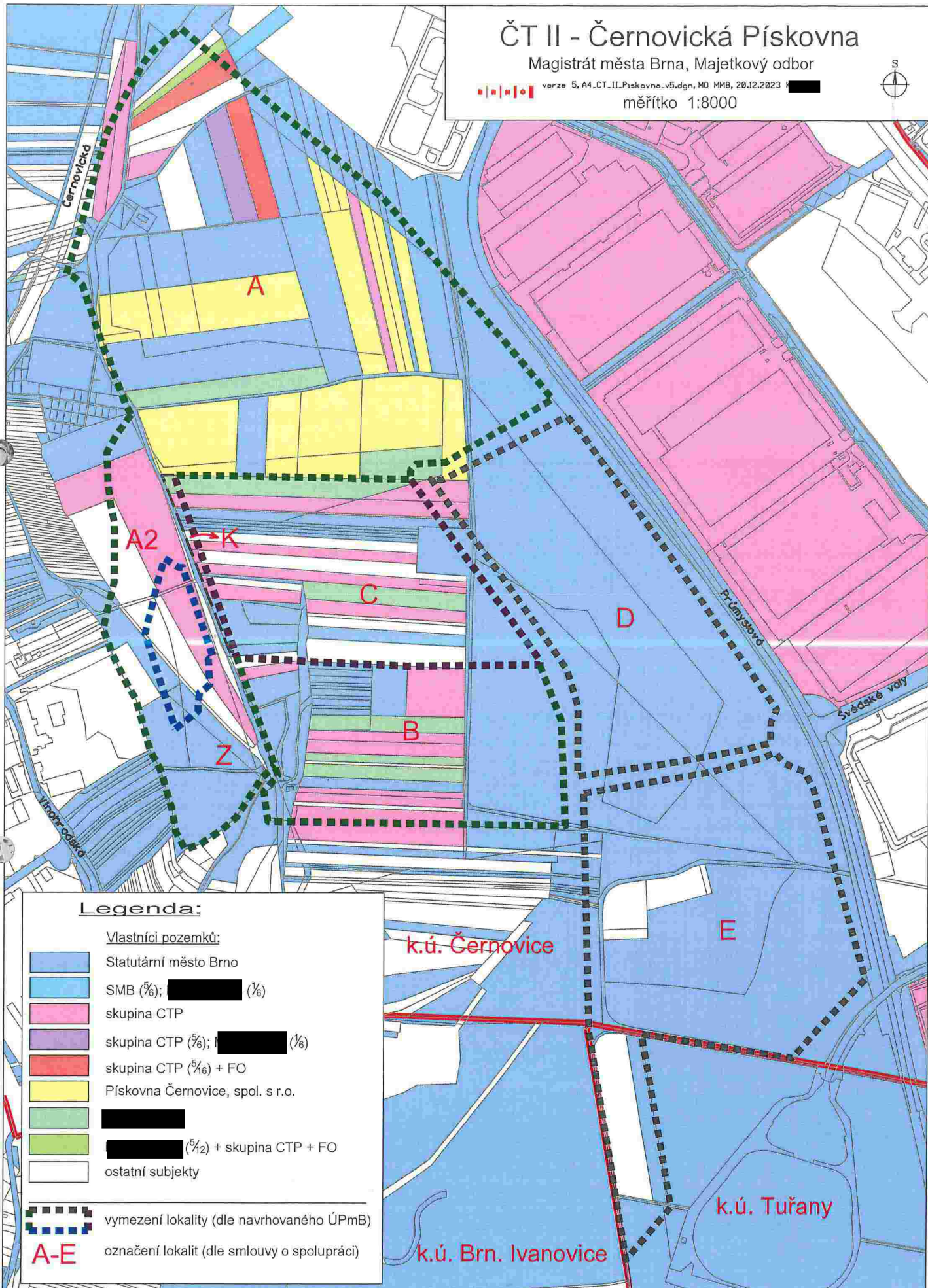
correspondence



ČT II - Černovická Pískovna

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 5, A4_CT_II.Piskovna_v5.dgn, M0 MMB, 29.12.2023
měřítko 1:8000



Legenda:

Vlastníci pozemků:

- Statutární město Brno
- SMB (5/6); [redacted] (1/6)
- skupina CTP
- skupina CTP (5/6); [redacted] (1/6)
- skupina CTP (5/6) + FO
- Pískovna Černovice, spol. s r.o.
- [redacted]
- [redacted] (5/12) + skupina CTP + FO
- ostatní subjekty

vymezení lokality (dle navrhovaného ÚPmB)

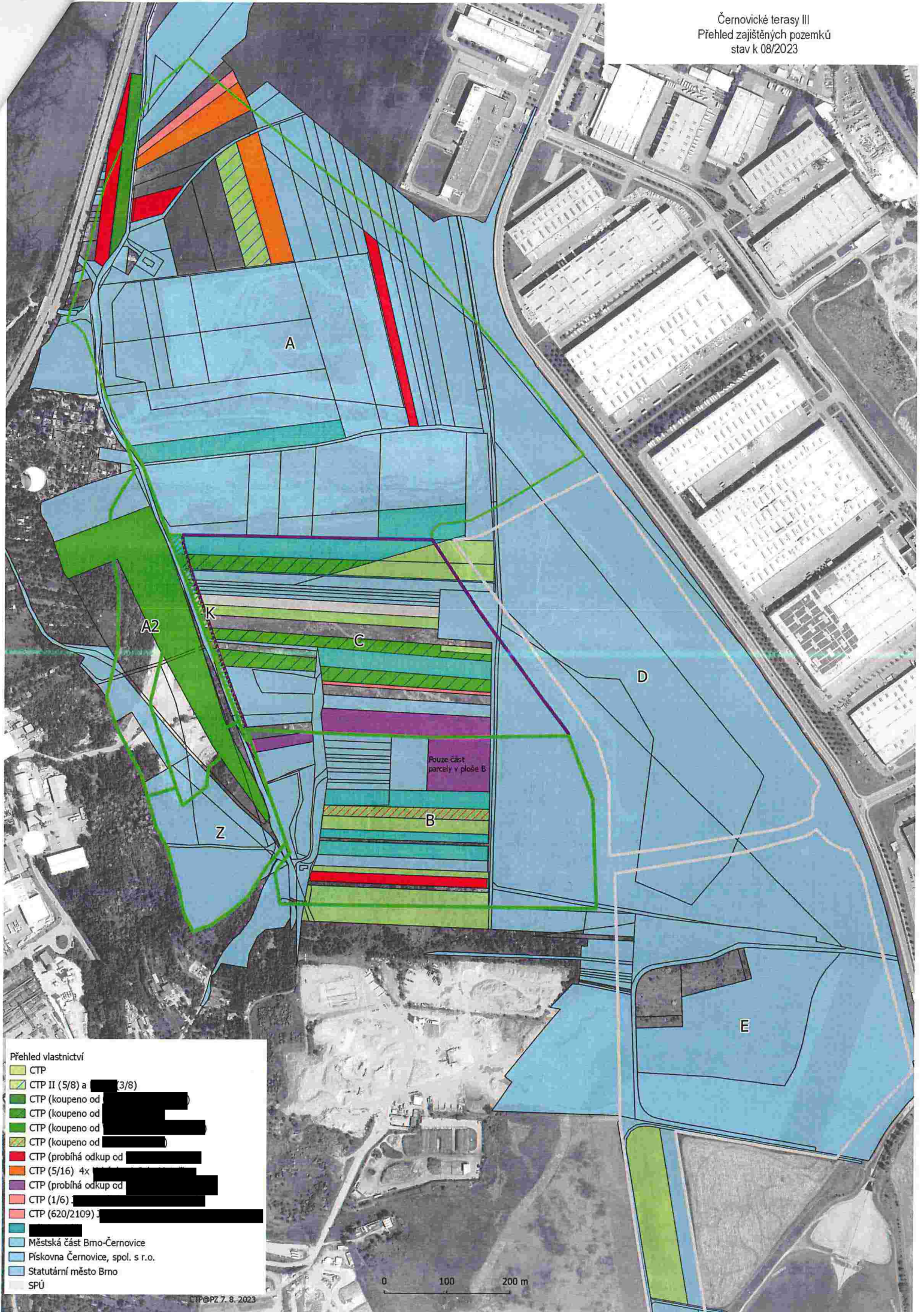
A-E označení lokalit (dle smlouvy o spolupráci)

k.ú. Černovice

E

k.ú. Tuřany

k.ú. Brn. Ivanovice



Přehled vlastnictví

- CTP
- CTP II (5/8) a [redacted] (3/8)
- CTP (koupeno od [redacted])
- CTP (koupeno od [redacted])
- CTP (koupeno od [redacted])
- CTP (koupeno od [redacted])
- CTP (probíhá odkup od [redacted])
- CTP (5/16) 4x [redacted]
- CTP (probíhá odkup od [redacted])
- CTP (1/6) [redacted]
- CTP (620/2109) [redacted]
- [redacted]
- Městská část Brno-Černovice
- Pískovna Černovice, spol. s r.o.
- Statutární město Brno
- SPÚ

Oliva Jiří (MMB)

Od: [redacted]@ctp.eu>
Odesláno: neděle 25. srpna 2024 16:48
Komu: Wagnerová Nikol (MMB_MO); Oliva Jiří (MMB); Kratochvíl Petr (MMB)
Kopie: kerdl.rober@brno.cz; Blažík Pavel (MMB_U3) [redacted]
[redacted] Chvátal Filip (MMB)
Předmět: meeting MO Brno /CTP - ("Pískovna a BD na ul. Dornych)

Dobrý den Vám všem.

Dovolujeme si zaslat písemné shrnutí nejdůležitějších bodů z pondělního jednání (19.08.2024) **majetkový odbor Brno/ CTP**, aby se na ně nezapomnělo:

- Žádost o směnu plochy pro „Park Škrobárenská za plochu „D“ – **bude projednána na poradě vedení**, CTP nabídlo účast na SMB, aby osobně odprezentovalo záměr projektu, který má přinést propojení výrobních a vývojových firem s univerzitami, **vytvořit 3 000 nových pracovních míst** a přinést další **významné výhody pro město i občany**
- Michal Dospěl vysvětlil prioritizaci ploch – plocha D je pro CTP strategická pro propojení stávajícího CTParku na Černovických terasách, což mu umožní intenzivnější veřejně prospěšné investice např. do školství, vědy či zdravotnictví
- **CTP chce lokalitu řešit jako celek včetně závazku vybudování technické a dopravní infrastruktury** dle stanovených principů (dodá technický odbor), protože koordinace prací vícero investorů by byla komplikovaná až neproveditelná. Riziko že IS v lokalitě nebudou nikdy řádně a kompletně vybudovány a předány městu
- Majetkový odbor přislíbil zastání konceptů smluvní dokumentace
- CTP zkontroluje a aktualizuje předmět smlouvy – tedy seznam pozemků dle aktuálního stavu katastrální mapy v k. ú. Černovice
- Znalecké posudky na pozemky, které jsou uvedeny ve smlouvě o spolupráci budou hotové 16. 10. 2024, MMB bude proaktivně požadovat po znalcích splnění termínu
- Znalecký posudek na pozemky v ploše D je zadán
- Příprava prodeje domů v majetku SMB na ulici Dornych (196/29 a 197/31) – bude SMB projednáno, Brno – střed má požadavk na využití financí z prodeje na výstavbu komunitního centra.

Děkuji.

S pozdravem [redacted]



[redacted]
Regional Construction Director

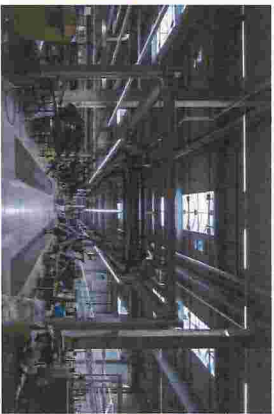
Mobile: [redacted] | Office: [redacted]

Email: [redacted]

CTPark Brno | www.CTP.eu | [LinkedIn](#)

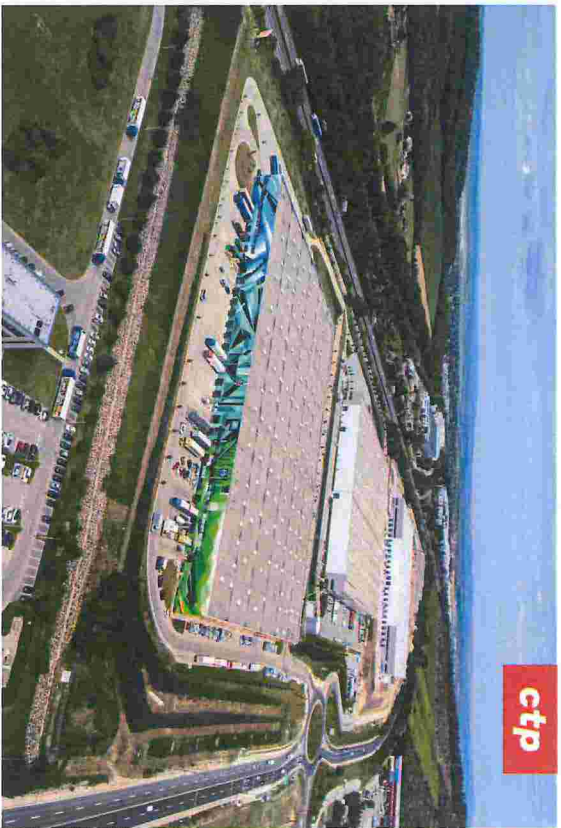
Vlastimila Pecha 7, 627 00, Brno, Czechia





ČTP
 Česká Republika

 We Are Parkmakers!
 2024



VIZE AUCCEL

Jsme tvůrci parků

Ve společnosti CTP nastavíme jen budovy.
Budujeme živé a udržitelné ekosystémy
budovcnosti pro lidi: naše klienty, jejich
zaměstnance a komunity, ve kterých
pracujeme a žijeme.

Díky tomu urychlujeme regionální
hospodářský rozvoj a přispíváme k
celkové socioekonomické prosperitě.

Brno je pro nás číslo jedna!



Projekt Černovické terasy IV - pískovna

Smlouva o spolupráci z 1. 8. 2022

SMB & CTP & Lukáš Málek

Majetkové vypořádání řešeného území
Výkup pozemků, směna pozemků, doplatek.

Řešené plochy

- A, A2 a B – městská a krajinná zeleň,
- C – smíšená plocha obchodu a služeb,
- D – lehká výroba,
- E – lehká výroba a skladování,
- K – komunikace/koridor

Závazek výkupu 55 % ploch třetích stran v plochách A, A2, B, K – splněno 57,1 %

Závazek výkupu 100 % v ploše B – splněno 85,3 %, **chybí 3275 m²**

Úlko náhradu SMB nabízíme **3884 m² pod VMO.**



ctp

Vyznačení zájmových ploch
stav k 1. 3. 2024

PROJEKT 1. 3. 2024

Projekt Černovické terasy IV - pískovna

Návrh majetkoprávního postupu

Odkup pozemků v ploše C

- a) 18 371 m² pro směnu s Lukášem Málkem (po změně ÚP)
- b) 29 908 m² pro budoucí zázemí technologického parku (po změně ÚP)

Pozemky v ploše D – 159 300 m²

- připravovaný technologický park
- těžební prostor IV
- směna po změně ÚP

Pozemky v ploše E – 178 235 m²

- připravovaná extenze průmyslové zóny CTP
- těžební prostor IV, rebonitace (od 04/2024)
- směna po změně ÚP

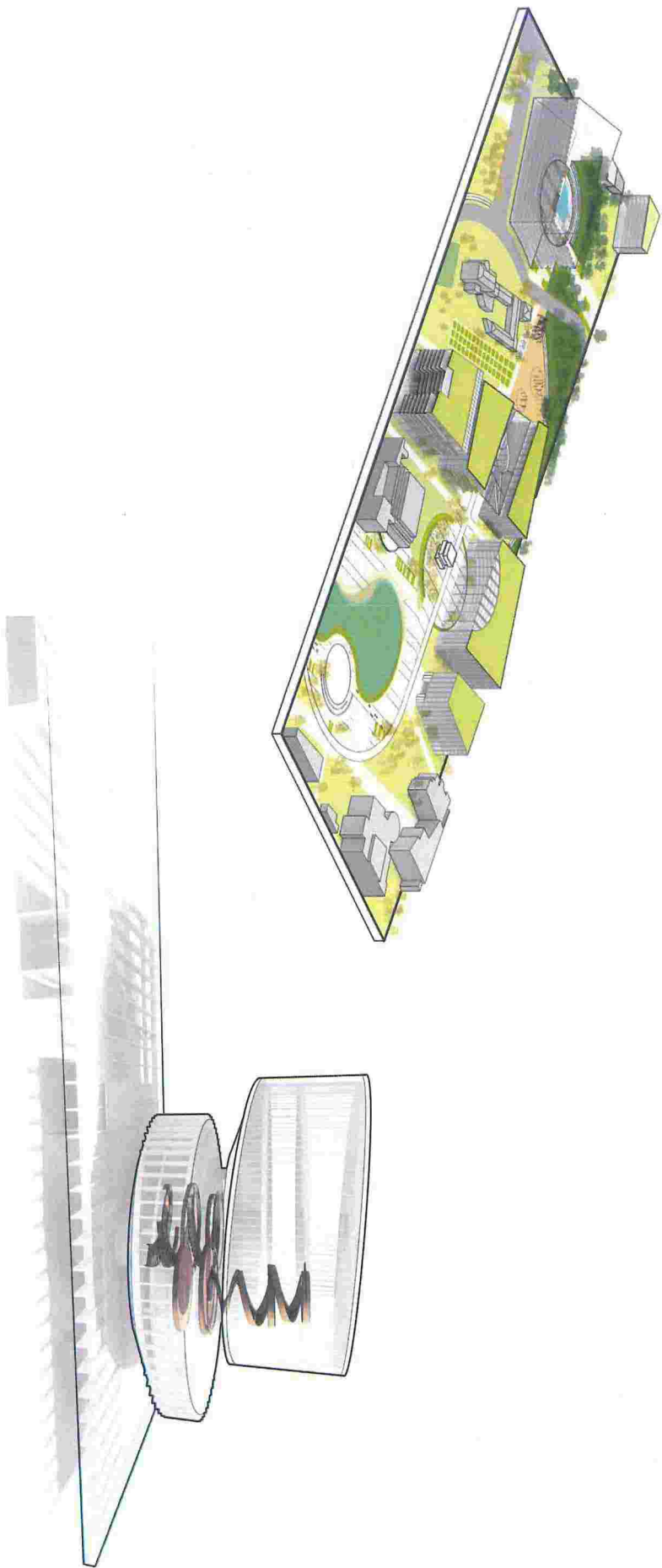
Odkup pozemků v C → směna CTP vs. Mállek → směna SMB vs. CTP



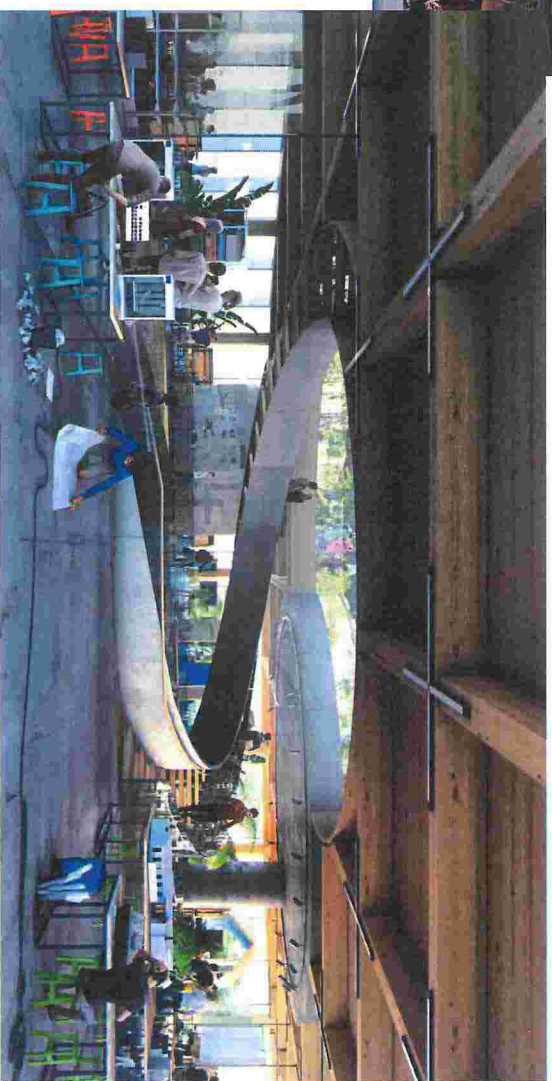
Projekt Černovické terasy IV - pískovna



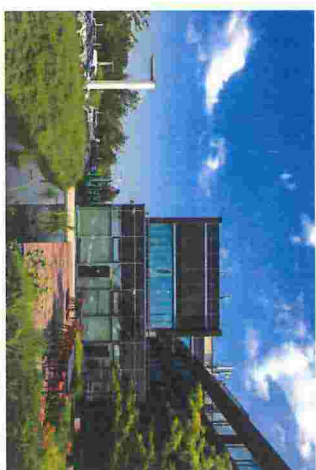
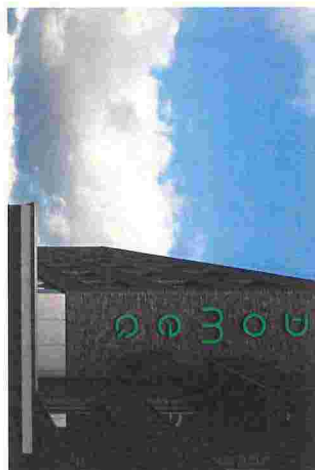
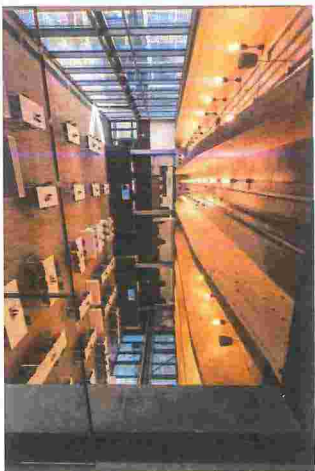
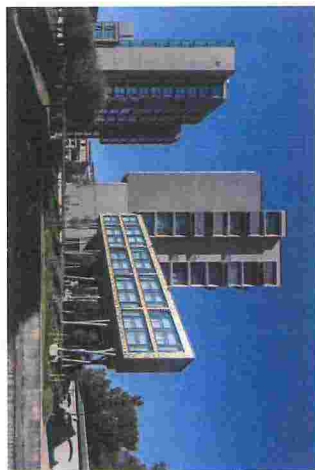
Projekt Černovické terasy IV - pískovna



Projekt Černovické terasy IV - pískovna



CTP CZ



ctp

Děkujeme za pozornost

**by
CTP.**

ctp.eu

10



Vážená paní
JUDr. Markéta Vaňková
Primátorka města Brna

BRNO 24. dubna 2024

Vážená paní primátorko,

rádi bychom navázali na naše poslední setkání a poděkovali za Váš čas a jednání, na kterém jsme měli příležitost Vás informovat o naší společnosti KOMPAN Czech Republic, s.r.o. a měli jsme možnost projednat další rozvoj naší firmy na území města Brna. Velmi nás potěšilo, že i Vám se aktivity naší společnosti líbí, a že byste je ráda podpořila.

Na našem posledním jednání jsme Vám představili studii a vizualizaci našeho záměru provedení vlastní výstavby výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu a výzkum našich produktů umístěného na pozemcích města v průmyslové zóně Černovická Terasa.
(viz. download link: <https://kompan.box.com/s/3a9x56zu6cyqbi9e7a9x9mqgrhksxnv>)

Také jsme Vás informovali, že vzhledem k tomu, že ze strategického hlediska je pro budoucí rozvoj naší společnosti umístění závodu v městě Brně klíčové a i vzhledem k tomu, že jsme porozuměli, že i město Brno preferuje na pozemcích mít umístěné plochy pro vědu a výzkum, nabyli jsme dojmu, že našim záměrem splníme očekávání města Brna.

Na základě výše uvedeného, bychom Vás chtěli požádat o další schůzku s Vaším poradním týmem, abychom všem mohli záměr prezentovat, jelikož máme o získání pozemků velký zájem.
Oficiální žádost - Návrh na dispozici s majetkem města - zašleme dnes prostřednictvím datové schránky.

Předem děkuji za Vaši zpětnou vazbu včetně návrhu možného termínu jednání.

Ing. Soňa Hanáková
Generální ředitelka
KOMPAN Czech Republic, s.r.o.

Datum podání

Číslo jednací

Návrh na dispozici s majetkem města

1. Navrhovatel dispozice:

fyzická osoba:
jméno a příjmení (titul): _____ datum narození _____
adresa - ulice, číslo: _____ telefon/fax: _____
- obec (vč. PSČ) _____ e-mail: _____
podpis: _____

fyzická osoba (podnikatel):
jméno a příjmení (titul): _____ datum narození _____
adresa - ulice, číslo: _____ telefon/fax: _____
- obec (vč. PSČ) _____ e-mail: _____
razítko: _____ podpis: _____

právní osoba:
název a forma: Kompan Czech Republic s.r.o. IČO: 26950341
adresa - ulice, číslo: Vlastimila Pecha 1267/6 telefon/fax: 602519184
- obec (vč. PSČ) Černovice, 627 00 Brno e-mail: sonhan@kompan.com
jednatel/právní zástupce Soňa Hanáková
adresa - ulice, číslo: Vlastimila Pecha 1267/6 telefon/fax: 602519184
s.r.o. - obec (vč. PSČ) Černovice, 627 00 Brno e-mail: sonhan@kompan.com
razítko: _____ podpis: _____

2. Předmět dispozice:
IČ: 269 50 341, DiČ: CZ26950341
Tel.: +420547426330, Fax: +420547426349
katastrální území: Černovice (okres Brno-město);61126

pozemek	parcelní číslo (dle KN)	celý (m ²)	část (m ²)
	2828/2		
	2828/203		
	2828/204		
	2861/1		
	2861/2		
	2861/3		
	2615/45		
	2615/46		
	2615/1		164 464
	2615/48		
	2615/49		
	2615/50		
	2615/53		
	2615/54		
	2615/55		
	2825/6		

detail pozemků a jejich částí viz. Příloha.

budova	číslo popisné	ulice	číslo orientační
	-	-	-
	s pozemkem	bez pozemku	

KOMPAN

KOMPAN Czech Republic
Vlastimila Pecha 1267/6
627 00 Brno-Černovice
Czech Republic

3. Návrh na využití nemovitosti:²⁾

Provedení výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu a výzkum produktů společnosti KOMPAN Czech Republic (výroba dětský hřišť).

Dle obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů, Vás v rámci informační povinnosti o zpracování osobních údajů informujeme, že na stránce www.brno.cz/GDPR je zveřejněna informace o nakládání s osobními údaji.

Brno Černovická terasa – land for the new Kompan production hall
Site plan on cadastral map



Land for new production hall Kompan 164 464 m² (parcels 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2825/6, 2861/3, 2615/45, 2615/46, 2615/47, 2615/48, 2615/49, 2615/50, 2615/51, 2615/52, 2615/53, 2615/54, 2615/55, 2528/6)



Existing operations
of Kompan (rent)

19. 01. 2024

Statutární město Brno

Doručeno: 04.06.2024

MMB/0265088/2024

listy: přílohy:1
druh: li/sv:



mmb1es8f10ce08

KOMPAN[!]

Vedení Magistrátu města Brna

BRNO 4. června 2024

Vážená paní primátorko,

Vážení členové Vedení Magistrátu,

dovoluji si Vám touto cestou poděkovat za Váš čas a možnost prezentace naší společnosti KOMPAN Czech Republic, s.r.o. a informovat Vás o plánech našeho dalšího rozvoje na území města Brna. Setkání s Vedením Magistrátu města Brna nás velmi potěšilo a proto si dovoluji znovu shrnout informace, které na našem jednání zazněly.

Představili jsme studii a vizualizaci našeho záměru provedení vlastní výstavby výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu a výzkum našich produktů umístěného na pozemcích města v průmyslové zóně Černovická Terasa.

Jmenovitě se jedná o pozemky s parcelními čísly (dle KN): 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3, 2615/45, 2615/46, 2615/1, 2615/48, 2615/49, 2615/50, 2615/53, 2615/54, 2615/55 2825/6.

Dále jsme Vás informovali, že vzhledem k tomu, že ze strategického hlediska je pro budoucí rozvoj naší společnosti umístění závodu v městě Brně klíčové a i vzhledem k tomu, že jsme porozuměli, že i město Brno preferuje na pozemcích mít umístěné plochy pro vědu a výzkum, nabyli jsme dojmu, že našim záměrem splníme očekávání města Brna.

Hlavním důvodem pro výstavbu vlastní budovy jsou extrémně vysoké ceny v současné době pronajímaných prostor, které jsou možné díky monopolnímu postavení současného pronajímatele a také sjednocení současných prostor pod jednu střechu. Sloučením našich činností do jedné budovy ulevíme dopravě v oblasti Černovické Terasy tím, že odpadne přeprava zboží mezi čtyřmi budovami. Současný pronajímatel není schopen poskytnout jednu ucelenou budovu o rozloze větší než 80 000 m² a s příslušnými manipulačními prostorami o stejné ploše.

KOMPAN jako konečný uživatel a vlastník budovy může zaručit, že budova bude stoprocentně využívána pro výrobu, vědu a výzkum. Plánovaná výstaba bude provedena při maximálním využití lokálních dodavatelských společností. Předpokládaná investice do samotné výstaby je 1,5 miliardy českých korun. V novém závodě zaměstnáme více než 1000 zaměstnanců v různých profesích.

Závěrem bych chtěla požádat o možnost setkání paní Primátorky s majoritním vlastníkem společnosti KOMPAN A/S, panem Christianem Dyvigem, který by rád znovu vyjádřil náš velký zájem o zařazení do výběrového řízení pro nákup výše uvedených pozemků, ať už obálkovou metodou nebo dražbou. Disponujeme též možností směny pozemků až do velikosti 80 tisíc m².

Předem děkuji za Vaši zpětnou vazbu včetně návrhu možného termínu jednání. Vzhledem k vysokému pracovnímu vytížení jak paní primátorky, tak pana Dyviga, prosím navrhněte více termínů.

Předem děkuji za Vaši vstřícnost.

S pozdravem,



Ing. Soňa Hanáková

Generální ředitelka
KOMPAN Czech Republic, s.r.o.

Oliva Jiří (MMB)

Od: Soňa Hanáková <SonHan@Kompan.com>
Odesláno: čtvrtek 22. srpna 2024 10:50
Komu: Oliva Jiří (MMB)
Kopie: [REDACTED]
Předmět: poděkování za možnost jednání
Přílohy: Kompan-Brno-new-land-cadastre-240119.pdf

Vážený pane doktore,

rádi bychom Vám a paní Vaďurové chtěli touto cestou ještě jednou poděkovat za příležitost se s Vámi setkat a za velmi příjemné jednání a vstřícný postoj ve věci zájmu naší společnosti KOMPAN Czech Republic, s.r.o. o koupi pozemků na území města Brna, v průmyslové zóně Černovická Terasa. Velmi oceňujeme Vámi poskytnuté informace o zařazení naší společnosti do nabídkové poptávky a za informace ohledně dalších podmínek pro možnost rozšíření působnosti společnosti KOMPAN v městě Brně.

Tímto bychom Vás chtěli znovu ubezpečit, že náš zájem o získání pozemků stále trvá a dovolujeme si požádat, abychom byli poptáni a zařazení do nabídkové poptávky o nákup pozemků a mohli tedy předložit naši finanční nabídku na odkup pozemků a případně další podmínky, jako je například jasně zaručená realizace a provoz dlouhodobé výroby, které již z podstaty naší společnosti jako koncového majitele a zároveň provozovatele a zaměstnavatele umíme nabídnout a zaručit.

Zároveň bychom Vás rádi informovali, že pakliže by to byla výhoda pro naši společnost, byli bychom schopni odkoupit od města Brna z celkového území o velikosti 164.464 m² (viz. mapa v příloze) o cca 24.464 m² pozemků méně. Každopádně pro efektivní naplnění našich záměrů nezbytně nutně potřebujeme minimálně cca 140.000 m².

S pozdravem,

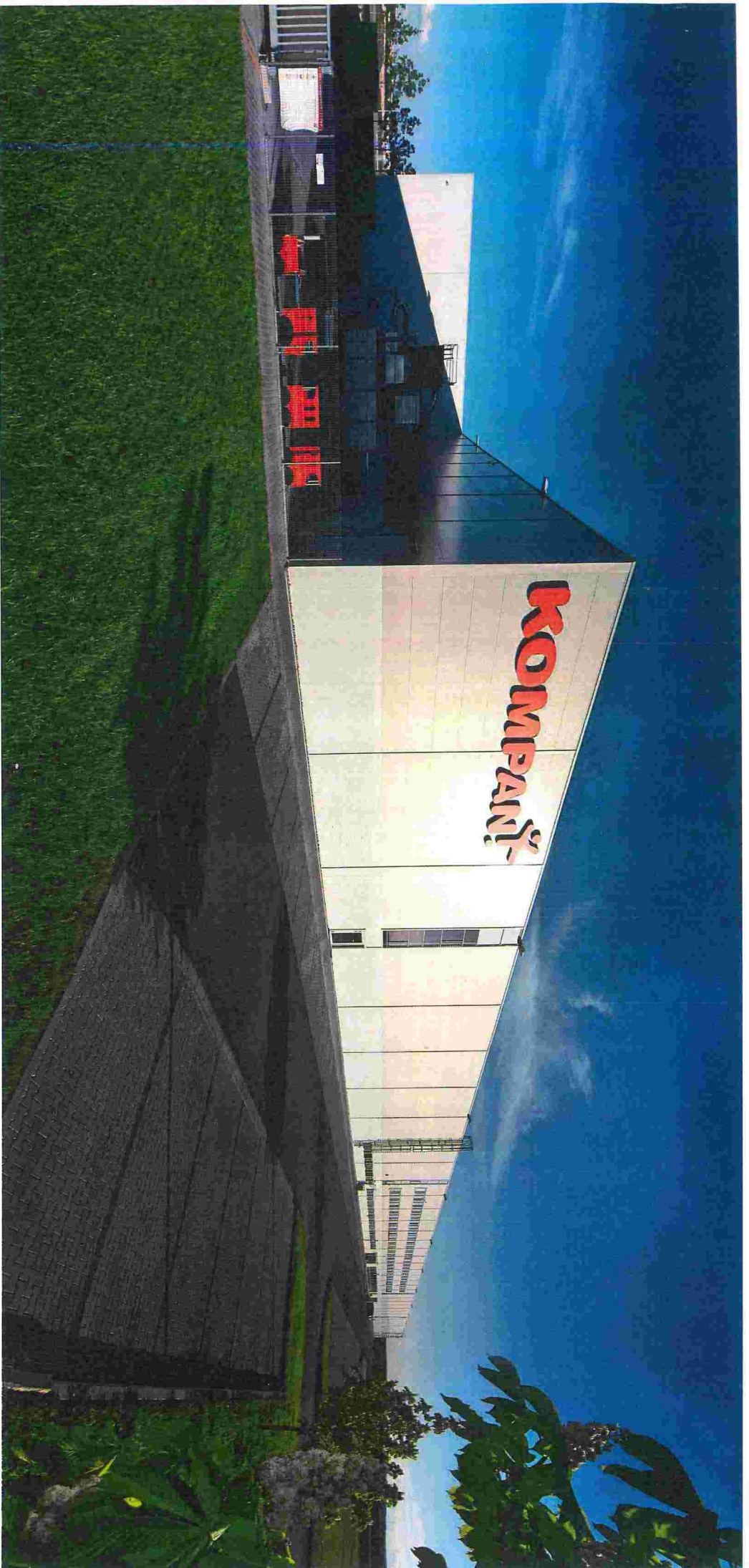
Soňa Hanáková
General Manager

M [REDACTED]
P [REDACTED]

Kompan Czech Republic s.r.o.

Vlastimila Peča 1267/6
627 00 Brno - Černovice
Czech Republic

KOMPAN
Let's play



Provedení výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu a výzkum produktů společnosti **KOMPAŇ Czech Republic, a.s.**

Soňa Hanáková, General Manager Kompan CZ

22.května 2024

1

Představení společnosti **KOMPAN S/A, Odense, Dánsko**



- **Světový lídr na trhu s dětskými hřišti a venkovním fitness vybavením, jehož hnací silou jsou špičkové inovace a kvalita**
- **1850 zaměstnanců po celém světě**
- **Prodává do 92 zemí, z toho ve 20 zemích s vlastními prodejními, instalačními a servisními centry**
- **Více než 1 000 hřišť a venkovních fitness center za měsíc, od malých hřišť až po velké fitness areály, po celém světě**
- **Tempo růstu překonává konkurenci a nadále získává podíl na trhu v celosvětovém měřítku**

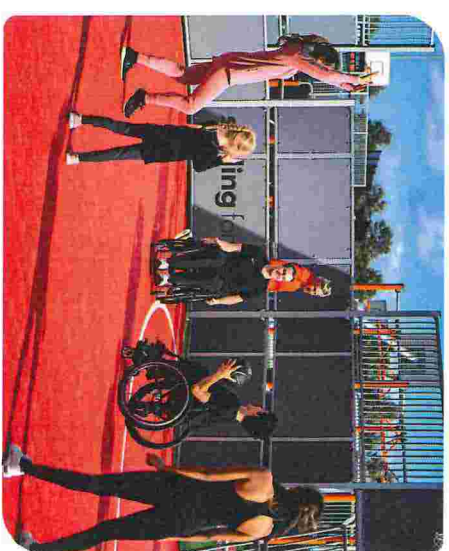


Představení společnosti **KOMPAN Czech Republic a.s., Brno, CZ**



Výroba v Brně

- KOMPAN provozuje výrobu v Brně od roku **2005**
- V průběhu let jsme postupně rozšiřovali své působení a funkce v regionu
- Jsme nejen centrem komplexní výroby, ale také špičkového výzkumu a vývoje
- KOMPAN portfolio zahrnuje hřiště, sportovní řešení a outdoorové fitness vybavení pro uživatele všech věkových kategorií

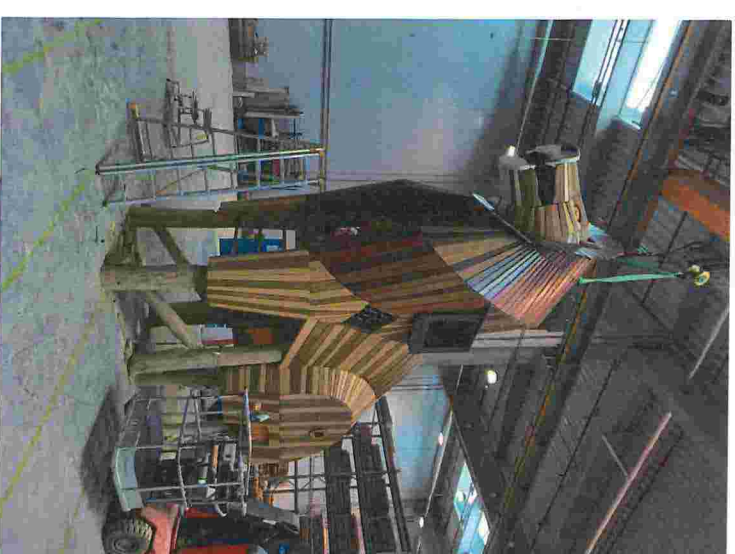


Představení společnosti **KOMPAN Czech Republic a.s., Brno, CZ**



Konsolidace činností

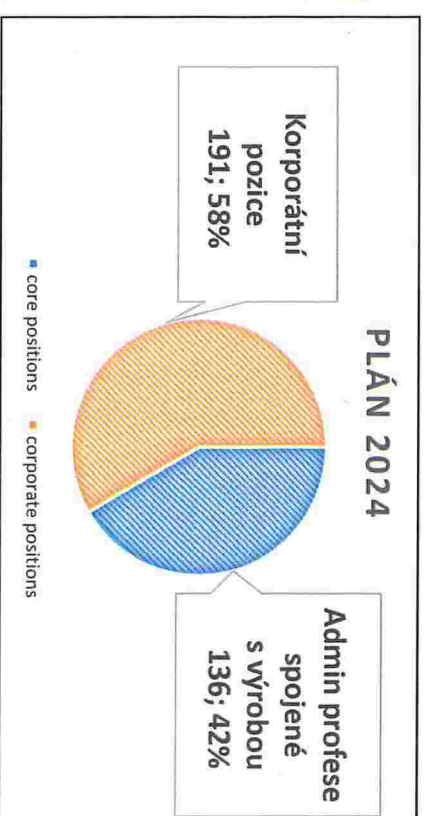
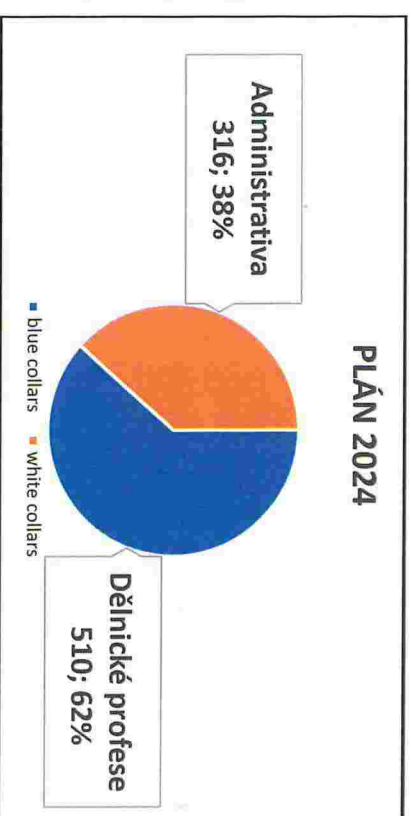
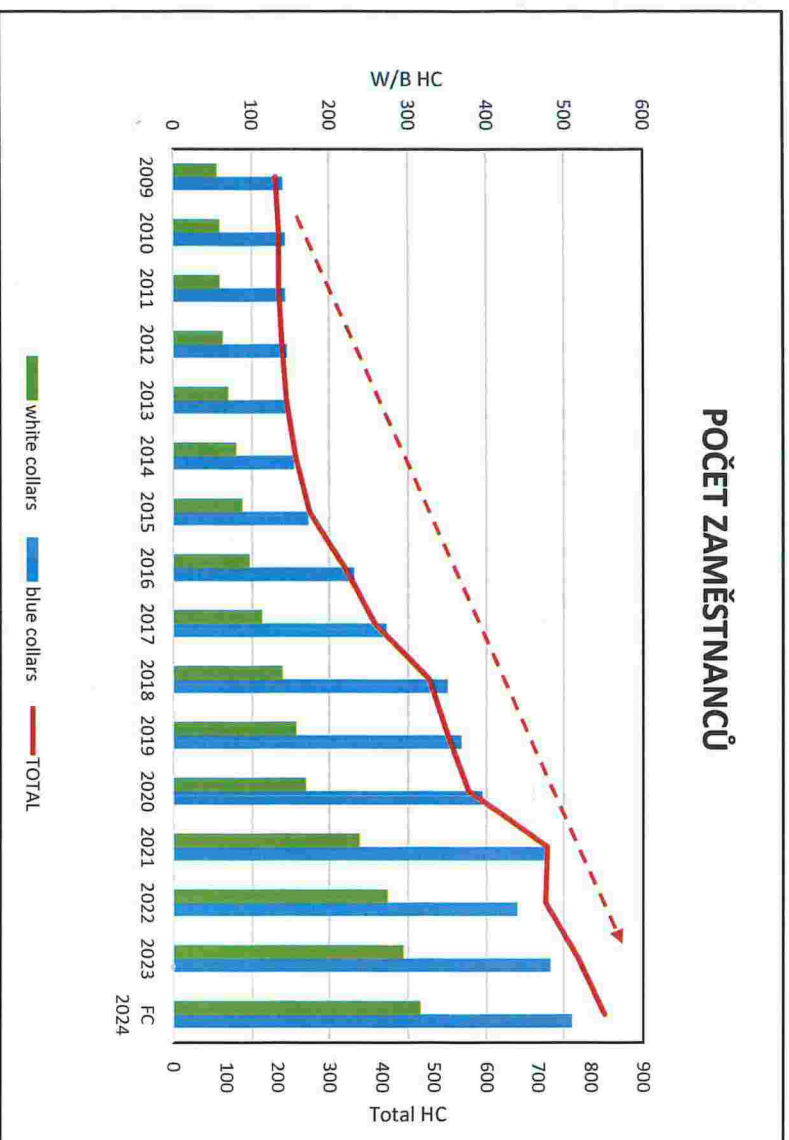
- KOMPAN strategicky přesunul mnoho činností do Brna
- **Výroba a logistika:**
Uzavřeli jsme výrobní a logistické provozy v Dánsku, Švédsku, Norsku, Francii, Holandsku, Německu a nejnověji v Polsku (v roce 2023).
Všechny tyto aktivity jsou nyní centralizovány v Brně.
- **Engineering:**
Oddělení Enigineeringu je nyní umístěno v Brně.
- **Design Studio:**
Studio designu, které bylo v minulosti v Berlíně, bylo uzavřeno a přestěhováno do Brna.
Brněnský KOMPAN nyní slouží jako centrum designu i vývoje produktů.
- **Korporátní IT a Finanční oddělení:**
V Brně sídlí IT a finanční oddělení společnosti KOMPAN.



Představení společnosti **KOMPAN Czech Republic a.s., Brno, CZ**



- Výrazný nárůst počtu brněnských zaměstnanců – administrativních i dělnických pozic za posledních 10 let
- Mnoho korporátních funkcí strategicky bylo přesunuto do Brna - celkem 191 zaměstnanců, 58%
- Největší růst v odděleních: Engineering - 105 , Design Studio - 45 , celosvětový IT Help Desk - 27



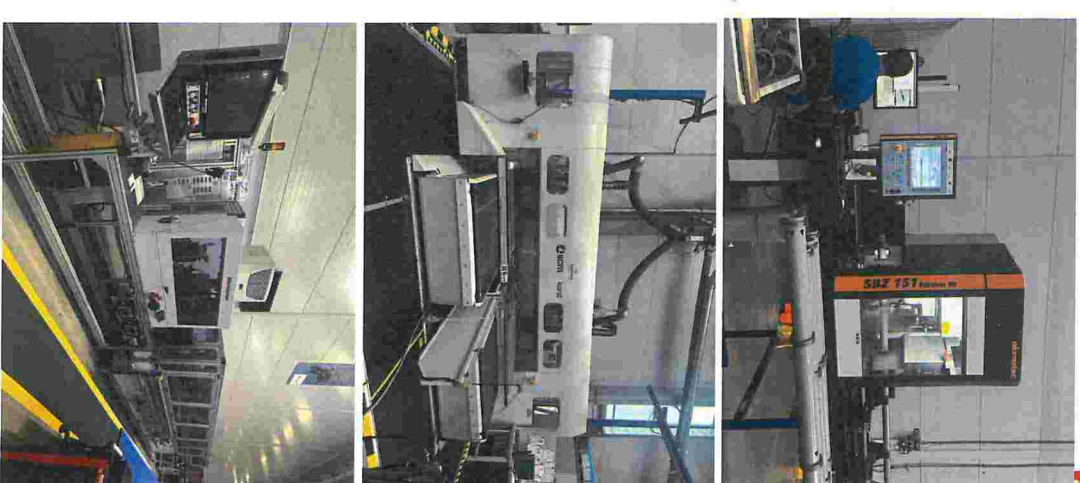
Představení společnosti **KOMPAN Czech Republic a.s., Brno, CZ**

Investice do automatizace a robotizace

KOMPAN pokračuje v investicích do automatizace a robotické techniky v Brně

Cílem níže uvedených iniciativ je udržení vedoucího postavení na trhu v oblasti technologií:

- Robot pro zpracovávání akátového dřeva
- Nová linka pro natírání dřevěných součástí
- Automatický počítací a balící stroj pro balení malých dílů
- Automatický stroj pro řezání a značení lan pro výrobu lanových struktur
- Nový nástroj pro plánování výroby
- Průběžná výměna a modernizace stávajících strojů - zejména CNC strojů
- V roce 2022 – zakoupen podnik KOMPAN Steel
- V příštích letech plánujeme rozšířit naši výrobu prostřednictvím vlastní výroby dalších komponentů, tím se staneme ještě větším zaměstnavatelem
- jak pro dělníky, tak pro vysoce kvalifikované odborníky



KOMPAN
Let's play

Představení společnosti **KOMPAN** Czech Republic a.s., Brno, CZ

CELKOVÁ PLOCHA v 2024 - 67 840 M²

Plocha pro výrobu a sklady: 60 660 M²

Plocha kanceláří: 3 625 M²

Sanitární plochy: 3 555 M²



Představení společnosti KOMPAN Czech Republic a.s., Brno, CZ



2 minutový FILM

dron prolétá budovani KOMPAN BRNO - E1 a E2

Ambiciózní růst společnosti KOMPAN a jeho výzvy v Brně

Působivý růst společnosti KOMPAN si vyžaduje zřízení nové globální centrály, kde mohou zákazníci z celého světa sledovat vývoj, design a výrobní procesy našich výrobků. Pokud to bude možné, představujeme si toto centrum v Brně v České republice.

Pro uskutečnění tohoto projektu je nutné splnit určité podmínky a právě v tom spočívá největší úskalí.

Převážující monopol, který má společnost současného pronajímatele (Central European Industrial Real Estate), vede ke vzniku mimořádně vysokých nákladů na pronájem pro společnosti působící v Brně.

Detailněji lze zmínit následující:

1. Nová budova:

I když nemohu ukázat konkrétní podobu, představte si nejmmodernější zařízení - maják inovací - kde vize společnosti Kompan ožívá. Tato továrna bude prezentovat náš závazek ke kvalitě a špičkovému designu.

2. Monopol současného pronajímatele:

Současný pronajímatel dominuje trhu průmyslových nemovitostí v Brně. Zpočátku mělo toto uspořádání smysl ve fázi výstavby a získání atraktivitu města pro zahraniční společnosti.

Avšak město Brno se vyvíjí a již se nemusí spoléhat pouze na jednoho velkého vlastníka nemovitostí.

Monopol bohužel vedl k přemrštěným cenám pronájmu průmyslových budov, což snižuje konkurenceschopnost Brna jako místa pro podnikání.

3. Také další firmy v naší oblasti přehodnotily svou expanzi a plánují svůj rozvoj mimo spolupráci se společností současného developera na Černovických Terasách.

Např. společnost Thermo Fisher poukazuje na potenciál města, ale také na problémy spojené s vysokými náklady (zdroj informací – společnost DEMACO)

Realizace výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory a prostory pro vědu a výzkum výrobků

Brno Čermnická terasa – land for the new Kompan production hall
Site plan on cadastral map



Land for new production hall Kompan 164 464 m² (garageš 2829/2, 2829/203, 2829/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3, 2615/45, 2615/46, 2615/1, 2615/48, 2615/49, 2615/50, 2615/53, 2615/54, 2615/55, 2805/6)

Existing operations of Kompan (rent)

19. 01. 2024



Footer

**Realizace výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory
a prostory pro vědu a výzkum výrobků**



**Realizace výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory
a prostory pro vědu a výzkum výrobků**



KOMPAŇ
Let's play

**Realizace výstavby vlastní výrobní haly doplněné o administrativní prostory
a prostory pro vědu a výzkum výrobků**

3 min, 15 sec FILM

Průlet dronu novou budovou KOMPAN BRNO

Závěrem

- KOMPAN, jako konečný uživatel a vlastník může pevně zaručit, že budova bude 100% využívána pro výrobu, vědu a výzkum.
- KOMPAN předpokládá investovat do výstavby vlastní budovy minimálně 1,5 miliardy korun.
- KOMPAN bude preferovat pro výstavbu závodů lokální dodavatelské společnosti.
- KOMPAN bude zaměstnávat více než 1 000 zaměstnanců v různých profesích.
- Sloučením našich činností do jedné budovy uleví KOMPAN dopravě tím, že odpadne přeprava mezi 4 budovami. Současný pronajímatel není schopen poskytnout jednu ucelenou budovu pro naši činnost.
- Společnost KOMPAN by ráda požádala, abychom byli zařazeni do soutěže o pozemky - buď obálkovou metodou, nebo dražbou. KOMPAN je schopen akceptovat cenu stanovenou znaleckým posudkem nebo cenu vyšší.
- Disponujeme možností směny pozemků až do velikosti 80 tisíc m².
- KOMPAN má stejný zájem o konkurenceschopnost města Brna a věří v jeho podporu příznivého podnikatelského prostředí.



Mgr. Irena Ráčková
vedoucí referátu
Referát projektů a nabídkových řízení
Majetkový odbor
Magistrát města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

V Praze dne 29. listopadu 2024

Předmět: Stanovisko ohledně možného využití koncese při prodeje pozemků v lokalitě Černovické terasy

Vážená paní Ráčková,

v souvislosti se záměrem Statutárního města Brna (dále jen „SMB“) na zpeněžení - prodeje pozemků p.č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k.ú. Černovice (dále jen „Pozemky“) mi dovoluňte níže shrnout naše stanovisko ohledně možného využití institutu koncese podle § 174 a následujících, Zákona č. 134/2016 Sb (dále jen „koncese“).

Naše chápání současné situace, je takové, že SMB zvažuje prodej Pozemků, ale při takovém kroku chce v maximální rozumné míře zohlednit i své strategické cíle specifikované v těchto zásadních rozvojových dokumentech:

- [Regionální inovační strategii JMK 2021–2027](#)
- [strategii #brno2050](#)

Klíčovými obory dle Regionální inovační strategie jsou:

- zdravotnické a farmaceutické výrobky,
- diagnostika, přístroje a zařízení pro měření a snímání,
- pokročilé stroje a strojírenská zařízení,
- software a služby v IT,
- aerospace,
- energetické strojírenství a elektrické komponenty.

Předmětná lokalita Pozemků je v těsné blízkosti aktivit významných technologických korporací, jako jsou mj Thermo Fisher Scientific a Honeywell, které investují nadprůměrné částky do výzkumu a vývoje a jsou zaměřeny do oborů v souladu s Regionální inovační strategií.



Záměrem SMB je tedy provázat prodej Pozemků s povinností v dané lokalitě vybudovat zázemí pro budoucí provoz vědecko-technických aktivit v různých formách. Uchazeči o nákup Pozemků a následnou výstavbu tak budou vázáni k využití lokality v souladu se strategickými cíli SMB.

Pro takové aranžmá je forma koncese vhodným nástrojem, protože nabízí rozumnou flexibilitu uspořádání jak samotného koncesního tendru, tak zejména obsahu koncese, tj. vzájemných povinností a práv mezi SMB a budoucím koncesionářem.

Podstatou koncese je realizace záměru zadavatele za pomoci soukromého partnera při podstatném přenosu rizik.

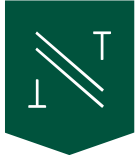
Znaky koncese jsou v tomto případě naplněny:

- Koncesionář se prostřednictvím koncesní smlouvy zaváže, že na základě požadavků zadavatele bude poskytovat konkrétní služby, nebo provede konkrétní stavební práce.
- Ze zajišťování provozu koncesionářem postavené nebo stavebně upravené stavby či ze zajišťování služeb na základě požadavků zadavatele náleží koncesionáři právo brání užitku z těchto aktiv, typicky ve formě úplaty od třetích osob.
- Koncesionář nese podnikatelské riziko spojené s výstavbou, dále poskytováním služeb a se zajišťováním budoucího provozu.

Při přípravě koncese je však potřeba věnovat dostatečnou péči následujícím hlavním úskalím tohoto aranžmá:

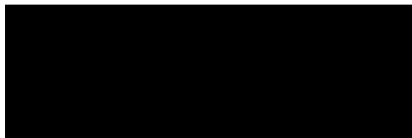
- Prodej pozemků ve formě koncese není pro developery obvyklý instrument, obvykle preferují standardní prodej.
 - Řešením je dostatečná edukace developerského trhu pro správné pochopení navrhovaného aranžmá.
- Nalezení rozumné rovnováhy mezi požadavky SMB na koncesionáře a dosažitelností těchto požadavků, zejména v kontextu délky koncese a eventuálními příliš úzce vymezenými specifikacemi co se má vybudovat a jak to má fungovat.
 - Řešením je profesionální příprava a odborná pomoc pro SMB při koncesi a také intenzivní interakce s kvalifikovaným uchazeči v rámci koncesního dialogu tak, aby finální zadávací dokumentace byla prakticky dosažitelná tj s rozumnou mírou volnosti činnosti koncesionáře vedle splnění cílů SMB.
- Vymahatelnost podmínek koncese.
 - Řešením je profesionální příprava a odborná pomoc pro SMB při koncesi se zaměřením na schopnost řádně a v rozumném detailu specifikovat požadavky v rámci koncese a to vše při vhodném doplnění sankčních ustanovení.

Celkově lze zhodnotit, že takovýto typ koncese je proveditelný a závazky z takového vztahu jsou vymožitelné.

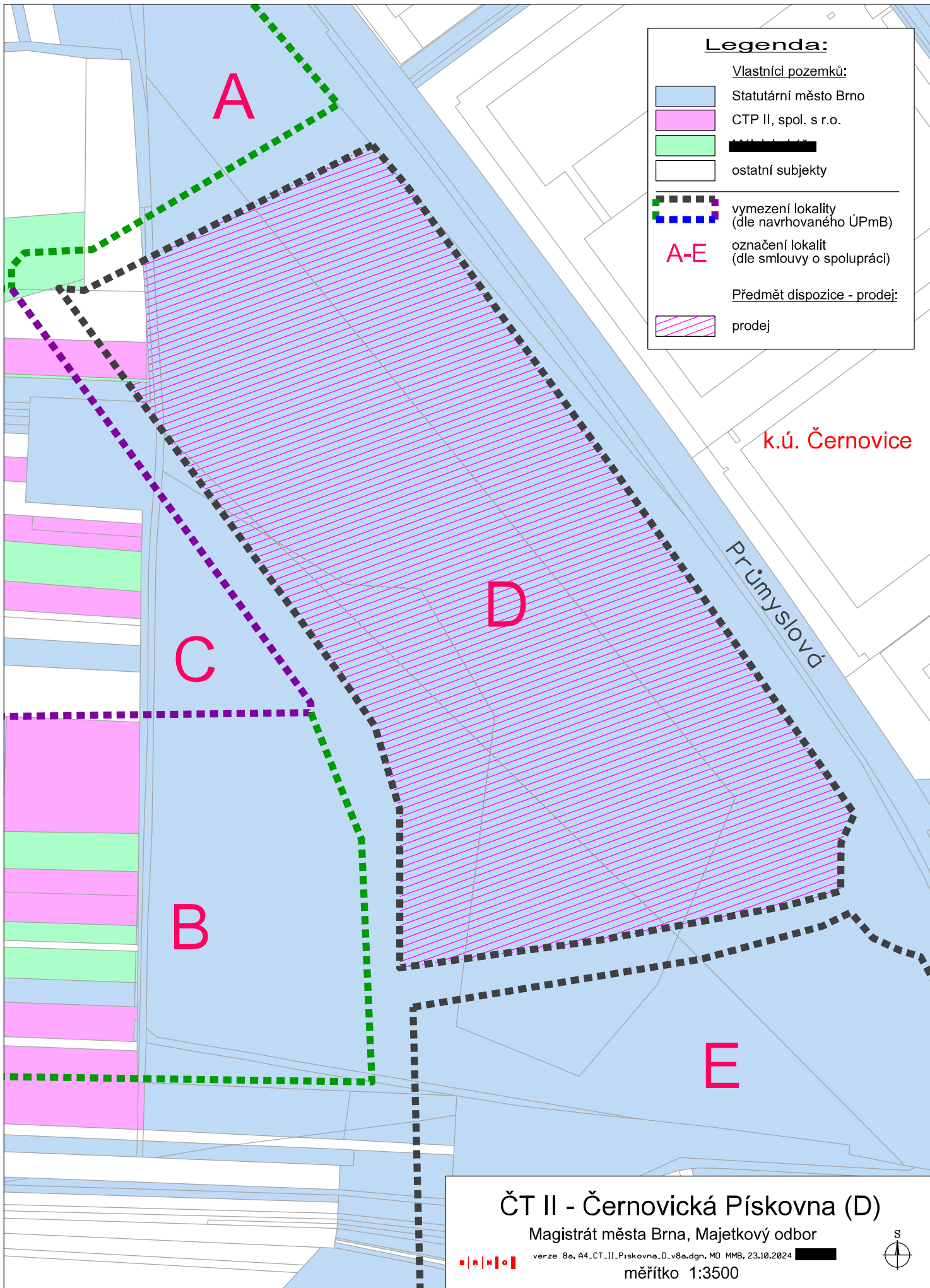


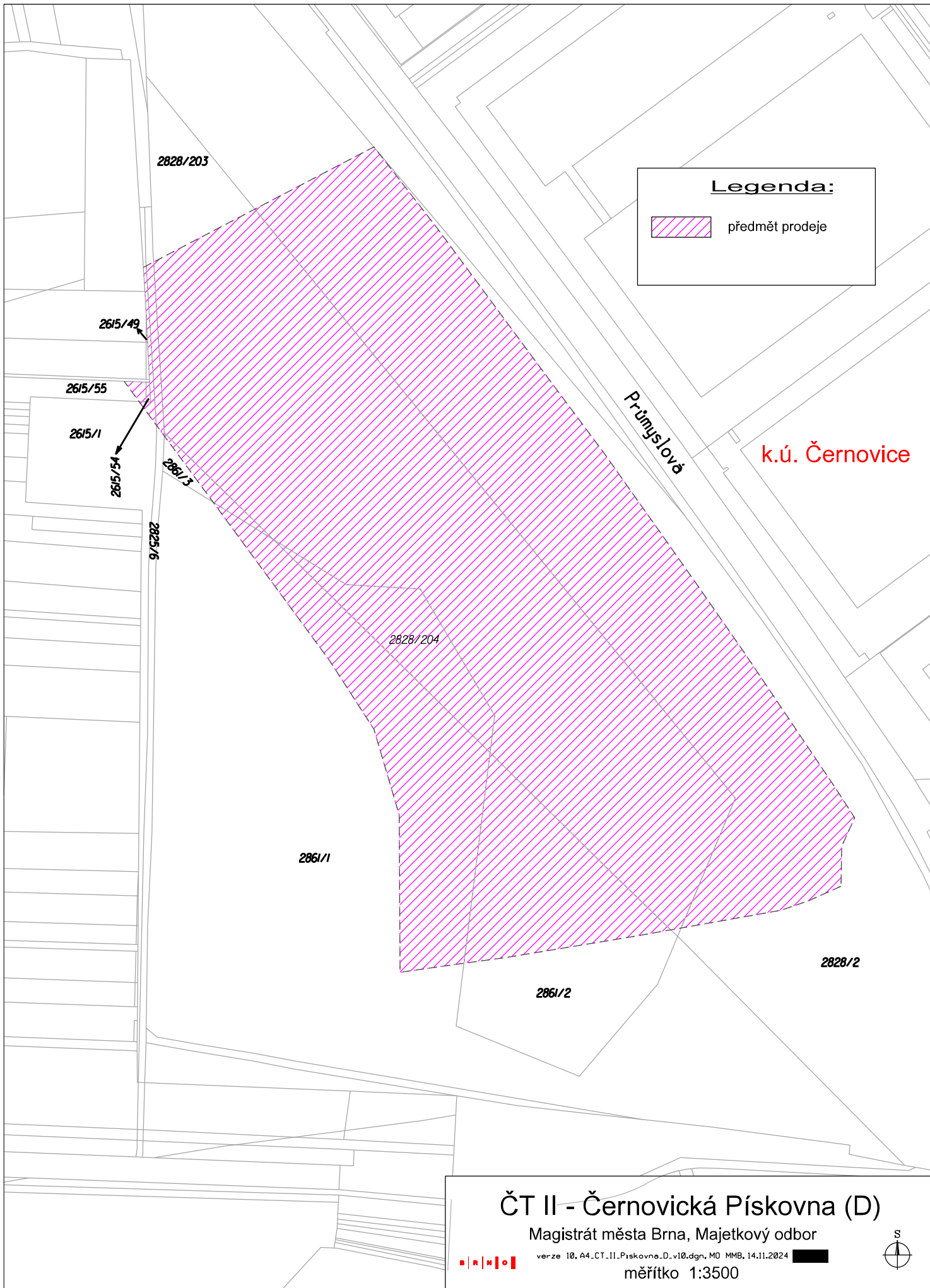
V případě potřeby jsme k dispozici pro detailnější rozbor vašeho záměru.

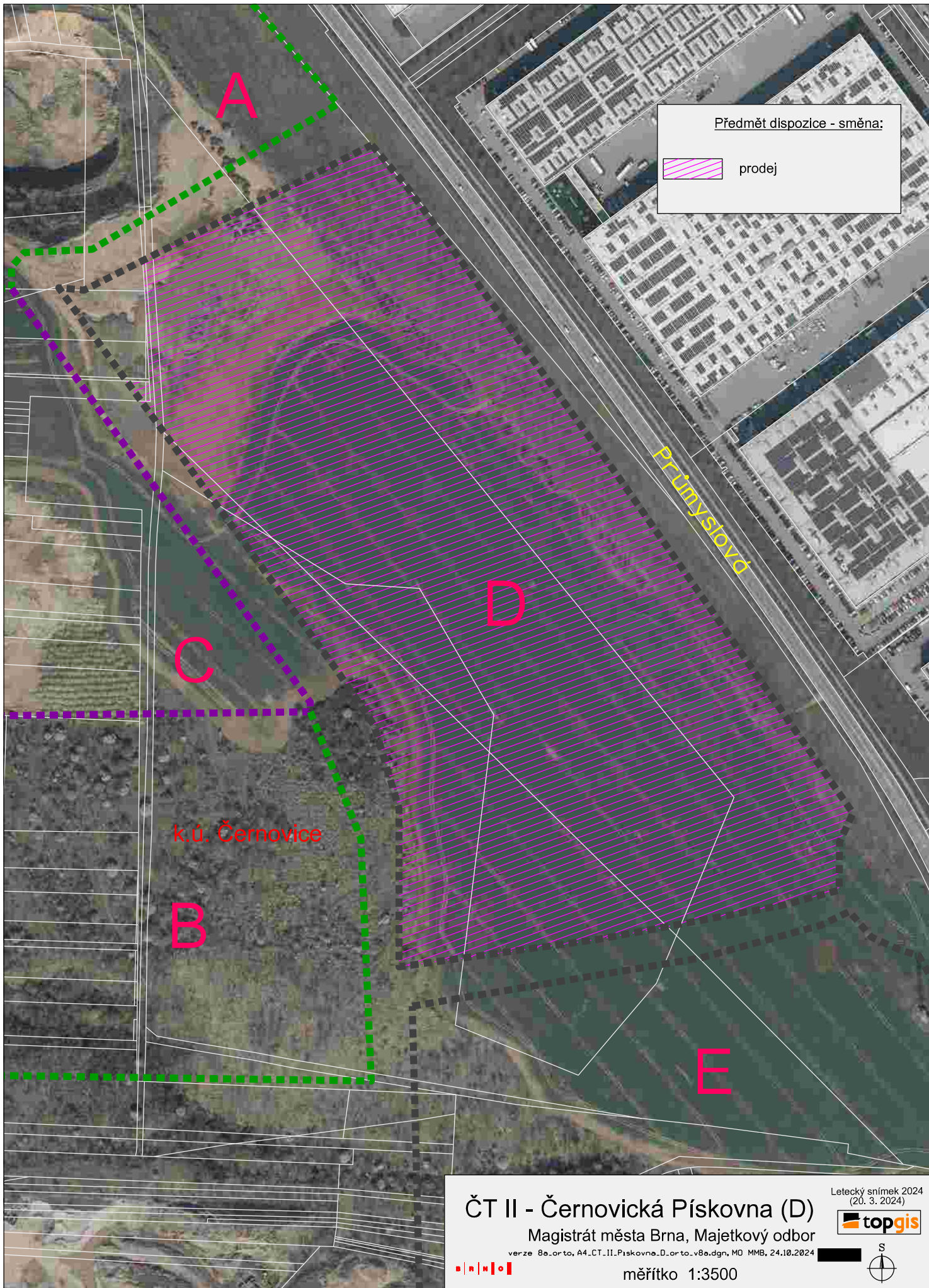
S pozdravem




Ing. Michal Tesař
Místopředseda představenstva
NEWTON Business Development, a.s.







Předmět dispozice - směna:

 prodej

k.ú. Černovice

ČT II - Černovická Pískovna (D)

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

verze 8a.or.to, A4.CT.II.Piskovna_D.or.to_v8a.dgn, MO MMB, 24.10.2024



měřítko 1:3500

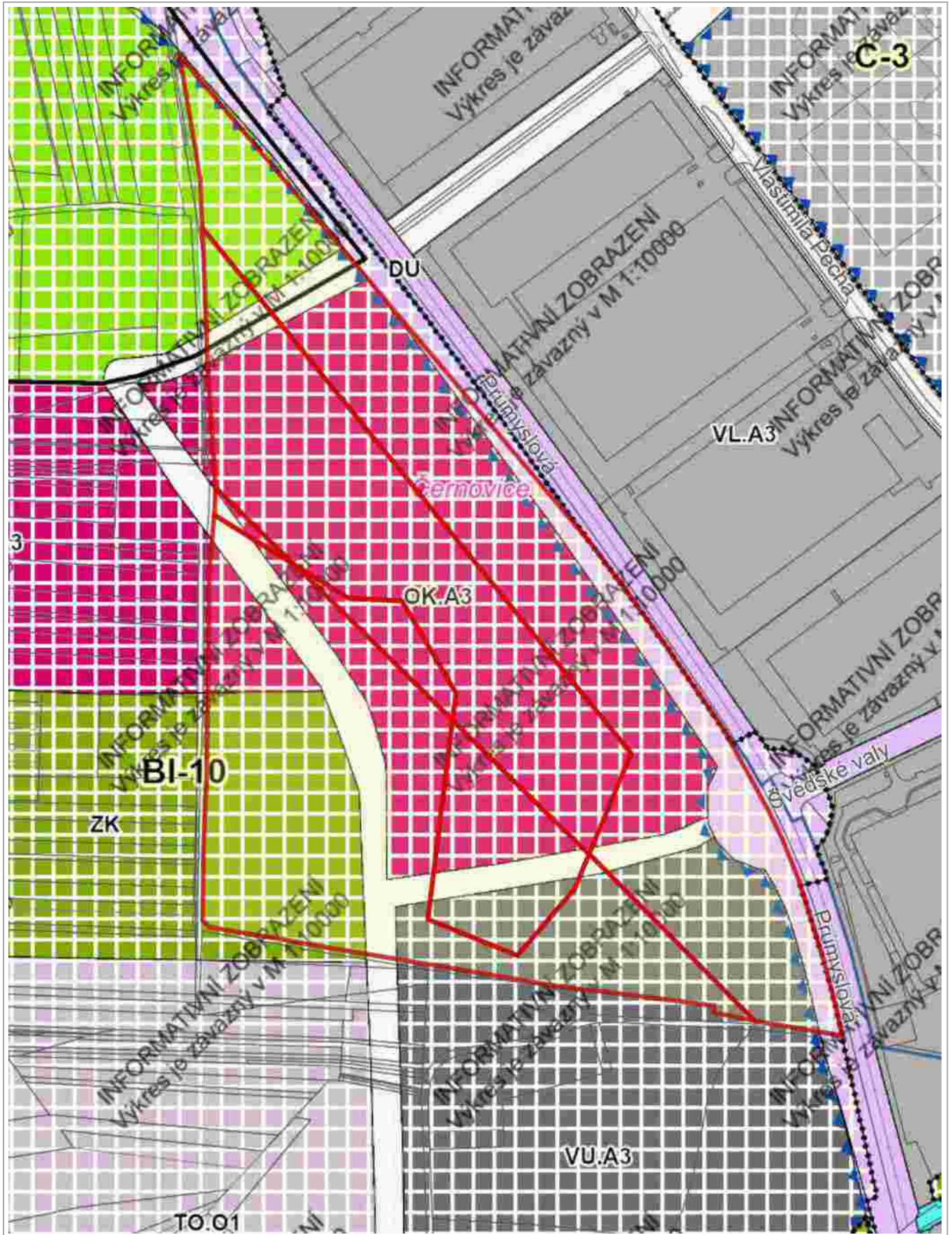
Letecký snímek 2024
(20. 3. 2024)





0 250 m 500 m

1 : 6 896



0 100 m 200 m

1 : 5 325

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	077686/2024
Zadavatel:	Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor Malinovského nám. 3, 601 67 Brno IČ: 44992785 DIČ: CZ44992785
Znalecká kancelář:	STAVEXIS, s.r.o. se sídlem: Bodlákova 1706/8, 628 00 Brno kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno IČ: 46347194 DIČ: CZ46347194
Obor/odvětví:	Ekonomika/ocenořování nemovitých věcí
Předmět posudku:	ocení nemovitých věcí – pozemků nebo jejich částí, a to p.č. 2615/49, p.č. 2615/54, p.č. 2828/204, p.č. 2615/1, p.č. 2615/55, p.č. 2825/6, p.č. 2828/2, p.č. 2828/203, p.č. 2861/1, p.č. 2861/2 a p.č. 2861/3, k.ú. Černovice, obec Brno
Posudek je vypracován:	ve 3 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 2 vyhotovení se předávají zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje pro potřebu archivace 1x posudek ve formátu .pdf
Výtisk č.:	el. verze
Počet stran:	47 stran posudku včetně příloh a krycích listů
Datum zpracování:	2.10.2024

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3 NÁLEZ.....	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	14
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	15
4 POSUDEK.....	23
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	23
4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	25
5 ODŮVODNĚNÍ.....	29
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	29
5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE	29
6 ZÁVĚR.....	31
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	31
6.2 ODPOVĚĎ.....	32
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST..	32
SEZNAM PŘÍLOH.....	35

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, v které je uveden následující požadavek č.2:

„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2615/49, 2615/54, 2828/204 a částí pozemků p.č. 2615/1 (cca 326 m²), 2615/55 (cca 129 m²), 2825/6 (cca 674 m²), 2828/2 (cca 53 845 m²), 2828/203 (69 559 m²), 2861/1 (16 760 m²), 2861/2 (11 396 m²) a částí p.č. 2861/3 (cca 593 m²), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „D“.

Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB (2024) a za předpokladu realizace napojení Černovické terasy na dálnici D1 (viz podklady týkající se dopravní obsluhy). Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“



1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

V objednávce č. 9632400102 je v položce účel posudku uvedeno příprava majetkové dispozice.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

Z pozice zpracovatele posudku je však nezbytné k tomuto pro nespornost doplnit, že zadavatelem bylo zadání posudku specifikováno podmíněně, tj. cenu obvyklou je požadováno stanovit dle návrhu nového ÚPmB a jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Více k tomuto v dalších částech předkládaného posudku.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zpracovatel posudku při výběru zdrojů dat vycházel ze standardního rozsahu vstupních dat, které doporučují v odvětví používané předpisy a odborná literatura (viz stručný přehled na konci posudku). Jedná se především o:

- základní údaje poskytnuté zadavatelem v rámci zadání/objednání posudku;
- poznatky zjištěné v rámci místního šetření, při kterém byla provedena prohlídka předmětu ohodnocení na místě samém;
- katastr nemovitostí (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>), včetně šetření v aplikacích ČÚZK s dostupnými cenovými údaji (katastrální mapa s vyznačením nemovitostí s cenovými údaji, dálkově přístupná sbírka listin katastru nemovitostí);
- platný Územní plán města Brna a připravovaný Územní plán města Brna (zdroj: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/> a <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/>);
- komerční analýzy a zprávy z veřejných zdrojů, které se věnují trhu s nemovitostmi, zejména v tomto případě tzv. ČSOB Index bydlení (zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni/>).

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle platné právní úpravy a obecně uznávaných metodických přístupů, resp. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, včetně využití vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024.

Příslušené zdroje dat pro zpracování předkládaného znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na předmět ocenění a účel zpracování předkládaného posudku dle zadaného znaleckého úkolu, přičemž tato příslušná data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou v patřičném členění uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Podklady dodané zadavatelem:

- Objednávka č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, objednatel: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
- Soubor pdf - Celková situace s označením lokalit, obsahující mapu s titulkem ČT II - Černovická Pískovna, vyhotovil Magistrát města Brna, Majetkový odbor

- Pachtovní smlouva mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno - Černovice (propachtovatel) a Pískovnou Černovice, spol. s r.o. (pachtýř), uzavřená dne 21.12.2015
- Soubor pdf – vyjádření OŽP, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, pod č.j. MMB/0259429/2024/JN, dne 31.5.2024
- Soubor pdf – vyjádření OÚPR, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, pod č.j. MMB/0225927/2024/Tem, dne 14.5.2024
- Soubor pdf – vyjádření OSM, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, pod č.j. MMB/0300860/2024, dne 13.6.2024
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 13.5.2024, vyhotoven dne 13.5.2024
- Část projektové dokumentace akce „Dopravní obsluha lokality Pískovna, Technická pomoc pro přípravu zadání“, část dokumentace – grafická část, přílohy č. 5 – Komunikační síť - stav, č. 6 – Komunikační síť návrh a č. 7.1 – Situace výhledová dopravní síť

Komentář: Zpracovateli byly poskytnuty výše uvedené podklady v elektronické podobě v rámci zadání posudku.

Podklady opatřené znaleckou kanceláří:

- Aktuální informace z katastru nemovitostí včetně náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 9.9.2024, vyhotoven dne 9.9.2024
- Informace z platného a navrhovaného územního plánu statutárního města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/>
- Mapová aplikace Voda v Brně (zdroj: <https://gis.brno.cz/mapa/voda-v-brne/>)
- Další internetové zdroje, s využitím zejména: <https://mapy.cz/>, <https://www.czso.cz/>, <https://inem.cz/>, <https://www.sreality.cz/>
- ČSOB Index bydlení (dříve HB INDEX), index vývoje cen nemovitostí v České republice, který každé čtvrtletí vyčísľuje ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dříve Hypoteční banka), zdroj: <https://www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni>
- Kupní smlouvy, jejichž předmětem byly nemovitosti použité pro porovnávací metodu, získané ze sbírky listin (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>) dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí:
 - Kupní smlouva ze dne 20.2.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3570/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 30.10.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20205/2023-702
 - Kupní smlouva ze dne 6.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 11569/2023-702
 - Kupní smlouva ze dne 12.4.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 6831/2023-702
 - Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3126/2023-702
 - Kupní smlouva ze dne 23.12.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 1933/2023-702
 - Kupní smlouva ze dne 27.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8650/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 19.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 21084/2022-702
 - Kupní smlouva ze dne 8.6.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 8262/2023-703
 - Kupní smlouva ze dne 27.12.2023, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 19001/2023-703
 - Kupní smlouva ze dne 10.11.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 22339/2022-702
 - Kupní smlouva ze dne 6.9.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 18177/2022-702
 - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20597/2022-702
 - Kupní smlouva ze dne 2.8.2022, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 20281/2022-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 10885/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 10887/2024-702

Komentář: Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů, resp. z příslušných internetových zdrojů.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu jsou vlastní oceňované nemovité věci. Při provedeném místním šetření byly nemovité věci lokalizovány z dostupných mapových podkladů, znalcem osobně prohlédnuty, byla pro nespornost provedena fotodokumentace a konfrontace s podklady předloženými zadavatelem a informacemi uvedenými v katastru nemovitostí a mapovými podklady, tímto je zaručena věrohodnost. Zjištěné skutečné využití pozemků neodpovídá zcela údajům uvedeným o těchto pozemcích v katastru nemovitostí, pokud jde o jejich druh a účel. Některé pozemky nebo jejich části vedené v katastru nemovitostí v druhu orná půda mají spíše charakter ostatních ploch se způsobem využití zeleň případně jiná plocha. Naopak části některých pozemků vedených v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha mají spíše charakter orné půdy nebo trvalého travního porostu. Nezbytně je však nutné v tomto smyslu uvést, že na místě samém nebyly jednotlivé pozemky vytyčeny, pro konstatování výše uvedeného je tak vycházeno striktně z mapových podkladů poskytnutých zadavatelem a samozřejmě z mapových podkladů veřejně dostupných na příslušných internetových portálech.

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je posudek částečně založen, byly znalecké kanceláři zaslány v elektronické formě jako příloha objednávky ze dne 15.8.2024. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob, vyjma výše uvedené konfrontace podkladů při místním šetření v rozsahu, kterou je možné znalcem na místě provést. Předpokládá se tak jejich pravost a úplnost. Při místním šetření nebyly znalci předány žádné listiny, přičemž místní šetření bylo provedeno vzhledem k charakteru ohodnocovaných nemovitých věcí bez účasti vlastníka, resp. zadavatele.

Pro potřeby vypracování posudku byly použity také vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (např. ČSOB Hypoteční banka, a.s.).

3 NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

V první fázi byla získána od zadavatele data o předmětu/rozsahu oceňovaného majetku. Na základě těchto dat byla dle příslušných mapových podkladů provedena lokalizace oceňovaných nemovitých věcí (nejprve v rámci přípravy na místní šetření s využitím mapových podkladů dostupných na internetových adresách <https://cuzk.gov.cz/>, <https://mapy.cz/> a <https://www.google.cz/maps> a dále na místě samém s využitím mobilní aplikace „Katastr v kapse“) a byly později vyhledány informace o prodejích obdobných nemovitých věcí v katastrálních územích města Brna a katastrálních územích bezprostředně přilehlých. Podpůrná data zpracovatel čerpal též z veřejných institucí a zároveň bylo využito i některých uzancí a vysledovaných statistických veličin uváděných v dostupné odborné literatuře, článcích a legislativě.

Primární data o hodnocených oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření. Místní šetření pro účely zpracování znaleckého posudku bylo provedeno dne 11.9.2024, a to bez účasti zadavatele znaleckého posudku. Při tomto místním šetření byla provedena prohlídka nemovitých věcí a lokality, byl zjištěn faktický stav, účel užití pozemků a případné příslušenství či trvalé porosty na pozemcích se nacházející a byla pořízena fotodokumentace. Toto bylo také konfrontováno s údaji uvedenými o oceňovaných nemovitých věcech v katastru nemovitostí.

Zadavatelem nebyly předloženy žádné jiné podklady vyjma výše uvedených, přičemž zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, jak je též uvedeno v podkapitole 1.3.

3.1.2 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

Vlastnické a evidenční údaje:

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B. Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2615/1	9481	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2615/49	10	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/54	42	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/55	4909	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2825/6	3237	ostatní plocha	jiná plocha	
2828/2	117597	ostatní plocha	zeleň	
2828/203	74695	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2828/204	5605	ostatní plocha	zeleň	
2861/1	101286	ostatní plocha	zeleň	
2861/2	21923	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
2861/3	1162	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území



Základní popis:

Předmětem ocenění je celkem 11 parcel nebo jejich částí v k.ú. Černovice, dle zadání o celkové oceňované výměře 158.939 m². (pozn.: celková výměra všech dotčených pozemků, z níž pouze část je předmětem ocenění, činí 339.947 m²). Pozemky nebo jejich části zahrnuté dle podkladů od zadavatele do předmětu ocenění tvoří společně ucelené území přibližně protáhlého lichoběžníkového tvaru, které severovýchodní stranou přiléhá v délce přibližně 600 m k ulici Průmyslová a od této ulice sahá do hloubky přibližně 250 až 400 m.

V současné době se jedná o součást území se zemědělskou půdou a krajinnou zelení jihozápadně od ulice Průmyslová.

Pozemky p.č. 2828/203, p.č. 2861/2 a p.č. 2861/3 jsou spolu s dalšími pozemky předmětem pachtovní smlouvy. Pachtýřem je Pískovna Černovice, spol. s r.o. Pozemky jsou propachtovány za účelem vyvíjení podnikatelské činnosti pachtýře tak, jak je uvedena v obchodním rejstříku a živnostenském rejstříku. Pacht je sjednán na dobu neurčitou s možností ukončení mimo jiné dohodou nebo výpovědí, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet začátkem měsíce následujícího po podání výpovědi kteroukoliv ze smluvních stran.

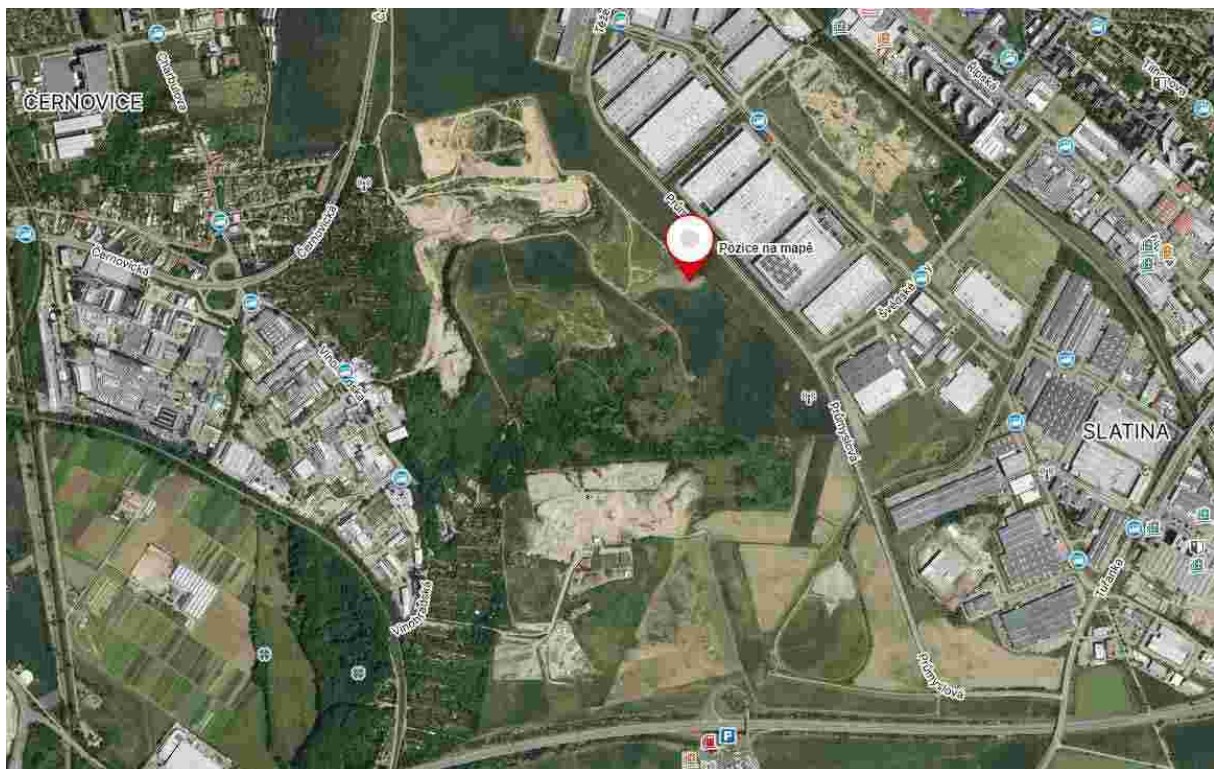
Jiné pachtovní nebo nájemní smlouvy nebyly zadavatelem v souvislosti se zadáním a řešenými pozemky předloženy.

Charakteristika obce a lokality:

Statutární město Brno s téměř 400 tisíci obyvateli je druhým největším městem v České republice a centrem Jihomoravského kraje. Je sídlem řady významných institucí, centrem vysokého školství, disponuje kompletní nabídkou občanské vybavenosti – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení a instituce, obchodní a administrativní centra, správní úřady aj., a je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Řešené pozemky leží jihovýchodně od centra města Brna v lokalitě ohraničené na východě až severovýchodě průmyslovou zónou Černovická terasa, respektive ulicí Průmyslová, na jihu krajinnou zelení, za kterou v části následuje skládka stavebního odpadu, na západě krajinnou zelení a na severozápadě Pískovnou Černovice.

Z hlediska samosprávného členění statutárního města Brna spadá území s řešenými pozemky do městské části Brno – Černovice.



Omezení vlastnických práv evidovaná v KN:

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Černovice ze dne 9.9.2024 jsou zapsána následující věcná břemena s povinností k pozemku p.č. 2828/2.

- o Věcné břemeno (podle listiny)
právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007
Oprávnění pro
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, IČ/ICO: 25788001
Povinnost k
Parcela: 2828/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2008.
V-4167/2008-702
Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
právo umístění kabelové přípojky nn v rozsahu geom.plánu č. 1111-74/2007
Oprávnění pro
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČ/ICO: 04084063
Povinnost k
Parcela: 2828/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.
V-14547/2007-702
Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.
V-15735/2015-702
Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě - podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP 1947-67/2020
Oprávnění pro
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČ/ICO: 04084063
Povinnost k
Parcela: 2828/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5620063552 (CETIN: 11010-078778) ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:00:22. Zápis proveden dne 07.01.2021.
V-25414/2020-702
Pofadi k 17.12.2020 08:00

Dvěma z věcných břemen jsou dotčeny části pozemku p.č. 2828/2 v jeho jižní části, která není zahrnuta v lokalitě označené „D“.



Jedním věcným břemenem je dle aplikace Nahlížení do KN dotčen pozemek p.č. 2828/2 v celé ploše, respektive není zobrazeno konkrétní vymezení. Ve všech případech se však jedná o běžná věcná břemena zřízená v souvislosti s technickou infrastrukturou, která nemají na hodnotu pozemků prakticky žádný významný vliv.

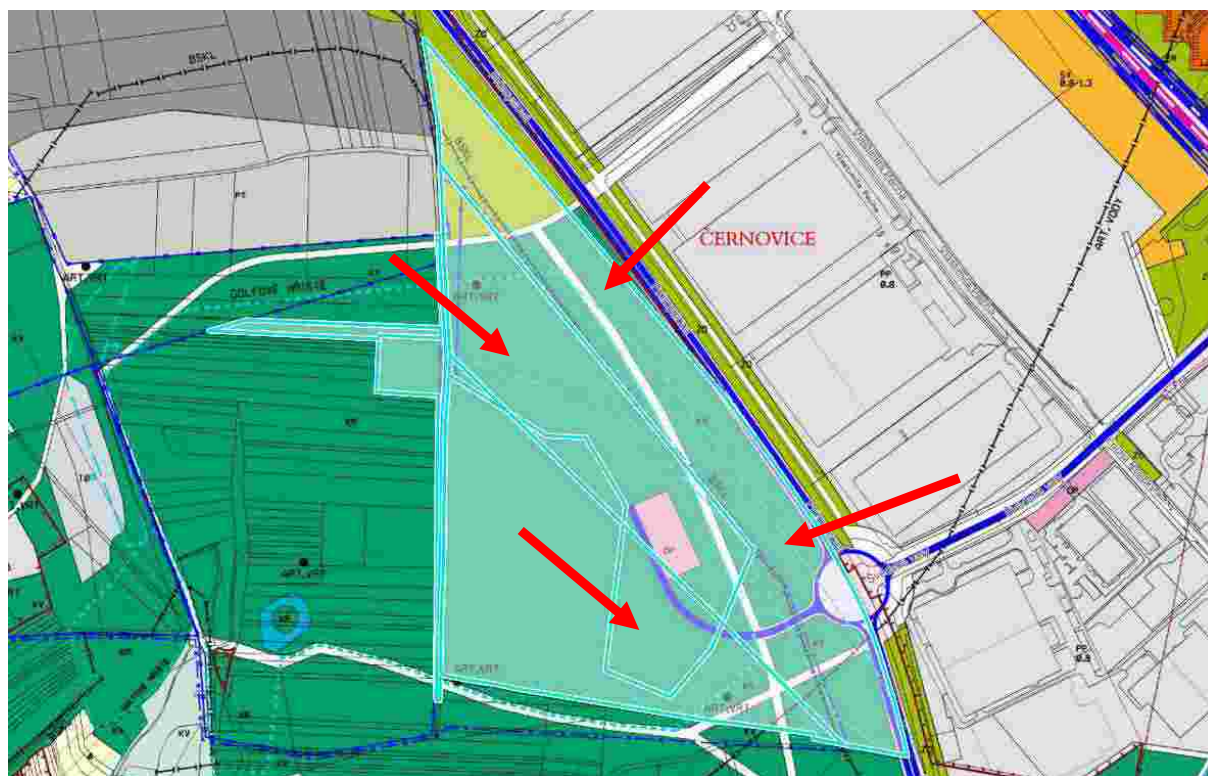
Poznámky a další obdobné údaje evidované v KN:

V části D „Poznámky a další obdobné údaje“ příslušného částečného LV jsou uvedeny, následující zápisy:

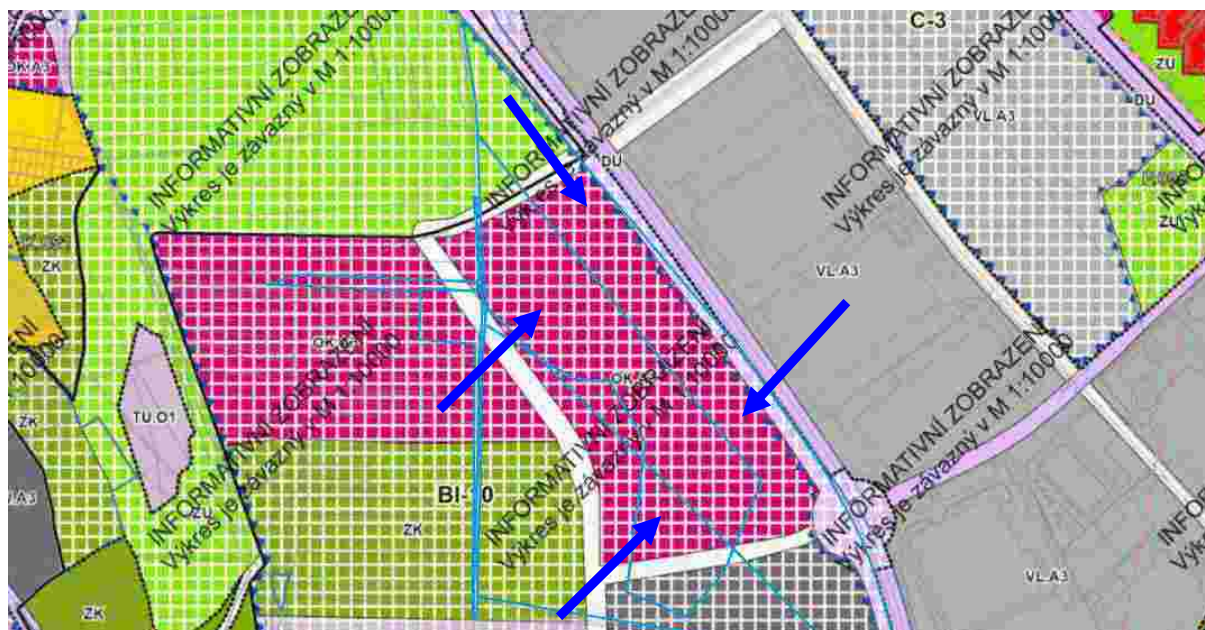
- Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 2615/1, Parcela: 2825/6, Parcela: 2828/2
- Pozemek se nachází v dobovacím prostoru
Cernovice IV
Povinnost k
Parcela: 2828/203, Parcela: 2861/2, Parcela: 2861/3
- Pozemek se nachází v dobovacím prostoru
Cernovice II
Povinnost k
Parcela: 2615/1, Parcela: 2615/55
- Pozemek se nachází v dobovacím prostoru
Cernovice V
Povinnost k
Parcela: 2828/203

Územní plán:

Dle aktuálního Územního plánu města Brna jsou řešené pozemky převážně součástí návrhových, nestavebních - volných ploch s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně rekreační nebo plocha krajinné zeleně všeobecné. Na části uvnitř území je vymezená plocha návrhová stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ významné parkoviště. Na některé části řešených pozemků zasahují plochy pro komunikace a prostranství místního významu.



Dle připravovaného územního plánu města Brna - Návrhu pro veřejné projednání (2024) se řešené pozemky nacházejí v zastavitelné ploše, název RZV – občanské vybavení komerční, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m. Jedná se o rozvojovou lokalitu BI-10 Černovická pískovna.



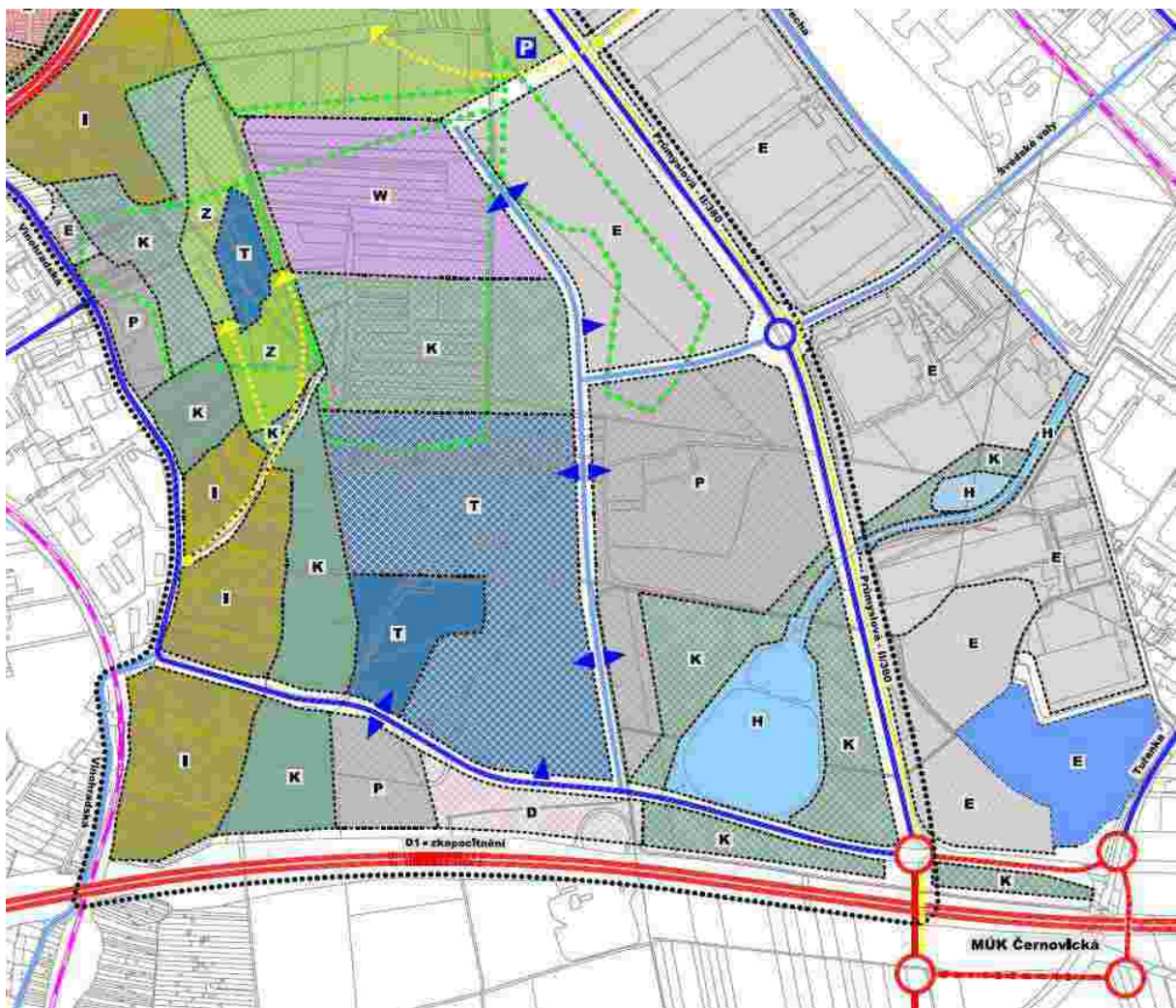
BI-10 Černovická pískovna	
Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	<ul style="list-style-type: none"> - zachovat pěší přístupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecně zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy <p>Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.</p>
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sidelní zeleň	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
Doprava	<p>Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné.</p> <p>Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaménky (lokalita C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havraní – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí.</p> <p>V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.</p>
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	---

Přístup a příjezd:

Řešené pozemky nemají nyní samostatně příjezd z veřejné komunikace, ovšem jsou součástí veřejně přístupného území, které navazuje na ulici Průmyslová.

Lokalita s řešenými pozemky je nyní přístupná z centra města po ulici Olomoucká a následně po ulici Těžební a Průmyslová, případně dále po ulici Řípská a z ní vpravo odbočující ulici Švédské valy nebo pak ještě dále po ulici Tuřanka, která rovněž odbočuje vpravo z ulice Řípská a před nadjezdem nad dálnicí D1 pak z ulice Tuřanka vpravo odbočuje ulice Průmyslová. Z dálnice D1 je lokalita v současné době přístupná sjezdem Brno – Slatina a dále po ulici Řípská a pak vlevo odbočujícími ulicemi Tuřanka nebo Švédské valy.

V přípravě je ovšem vybudování přímého napojení průmyslové zóny Černovická terasa ne dálnici D1, jak je orientačně znázorněno na následujícím obrázku. S tímto stavem je také ve smyslu zadání v rámci zpracování posudku, resp. stanovení porovnávací hodnoty, uvažováno.



Riziko záplav/povodní:

Dle mapové aplikace Voda v Brně leží oceňované části pozemků mimo záplavová území.

Popis oceňovaného majetku:

P.č.	Druh pozemku/způsob využití	Výměra řešené části (m ²)	Popis pozemku, využití
2615/49	orná půda	10	<p>Pozemky nebo jejich části zahrnuté dle podkladů od zadavatele do předmětu ocenění tvoří společně ucelené území přibližně protáhlého lichoběžníkového tvaru, které severovýchodní stranou přiléhá k ulici Průmyslová v délce přibližně 600 m severně od křižovatky s ulicí Švédské valy a od ulice Průmyslová sahá do hloubky přibližně 250 až 400 m.</p> <p>V současné době se jedná o součást území se zemědělskou půdou a krajinnou zelení jihozápadně od ulice Průmyslová. Souběžně s ulicí Průmyslová ve vzdálenosti přibližně 70 až 100 m se přes pozemky táhne remíz.</p>
2615/54	orná půda	42	
2828/204	ostatní plocha, zeleň	5 605	
2615/1	ostatní plocha, zeleň	326	
2615/55	orná půda	129	
2825/6	ostatní plocha, jiná plocha	674	
2828/2	ostatní plocha, zeleň	53 845	
2828/203	ostatní plocha, zeleň	69 559	
2861/1	ostatní plocha, zeleň	16 760	
2861/2	ostatní plocha, zeleň	11 396	
2861/3	ostatní plocha, zeleň	593	
CELKEM		158 939	



3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovitých věcí byla stanovena dále uvedená základní, resp. prvotní kritéria porovnatelných nemovitých věcí, přičemž ve všech případech se jedná o kritéria odpovídající porovnatelným pozemkům - nezastavěné pozemky, ovšem dle územního plánu převážně zastavitelné.

Kritéria	Popis
<i>Pramen ceny</i>	Pouze skutečně realizované prodeje
<i>Časové hledisko/datum prodeje</i>	Prodeje v posledních přibližně dvou letech, tj. od roku 2022 do současnosti
<i>Poloha/lokalita</i>	Katastrální území města Brna a bezprostředně přiléhající
<i>Možnost faktického využití a dle ÚP</i>	Pozemky dle ÚP převážně zastavitelné s funkcí plocha pracovních aktivit nebo smíšená plocha, tedy s využitím pro průmysl, výrobu, skladování, služby, administrativu

3.1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr základních kritérií nemovitých věcí byl provedený výše v předešlé kapitole 3.1.3, přičemž na základě vyhodnocení kritérií je možno konstatovat, že byla nalezena v katastru nemovitostí celá řada realizovaných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující nemovité věci:

Porovnávaná nemovitost č. 1	Pozemky p.č. 406/50, p.č. 406/52 a p.č. 406/54 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 2	Pozemek p.č. 3594/20 Katastrální území/obec: Řečkovice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 3	Pozemek p.č. 401/7 a p.č. 401/9 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice /Brno
Porovnávaná nemovitost č. 4	Pozemek p.č. 406/21 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 5	Pozemek p.č. 1149/48 Katastrální území/obec: Modřice/Modřice
Porovnávaná nemovitost č. 6	Pozemky p.č. 959/1 a p.č. 959/128 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 7	Pozemek p.č. 835/22 Katastrální území/obec: Přízřenice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 8	Pozemek p.č. 2201/1 Katastrální území/obec: Slatina/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 9	Pozemek p.č. 739/80 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 10	Pozemek p.č. 739/117 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 11	Pozemek p.č. 409/4 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno Pozemek p.č. 1112/75 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 12	Pozemek p.č. 406/109 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 13	Pozemek p.č. 1112/77 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 14	Pozemky p.č. 406/22, p.č. 406/24, p.č. 406/29, p.č. 406/31, p.č. 409/8, p.č. 397/15 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 15	Pozemky p.č. 4611/3, p.č. 4611/28, p.č. 4611/31, p.č. 4611/32, p.č. 4611/42, p.č. 4611/43 Katastrální území/obec: Královo Pole/Brno

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Zpracovatel nejprve provedl přepis dat z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) a popisných údajů o oceňovaných nemovitých věcech do textového procesoru Word, ve kterém je celý posudek zpracován. Dalšími daty je pořízená fotodokumentace. Vlastní výpočtová fáze při aplikaci porovnávací metody (jako v tomto případě jediné dílčí ohodnocovací metody) byla provedena s využitím oceňovacího programu NEMExpress, a to na základě vícekritériální analýzy (úpravnými koeficienty byly, pokud možno, zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávacích), které předcházelo vytvoření množiny nemovitých věcí (s uvedením parametrů specifikovaných v dalších částech posudku, jako je dosažená cena, lokalita umístění a další) použitých pro následné porovnání.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Jednotlivá data získaná o souboru nemovitých věcí použitých pro porovnání, byla pro přehlednost zpracována v následující části. Pro dostatečnou ilustraci uvedeného popisu, který obsahuje zároveň i údaj o realizované ceně jednotlivých srovnávacích nemovitostí, jsou uvedeny též výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto a výřezy z územních plánů, přičemž pokud se jedná o pozemky na území města Brna je uveden výřez jak ze stávajícího, tak i z připravovaného územního plánu.

Pokud jde o informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí, v tomto smyslu lze odkázat na kapitolu 3.1.2, kde jsou dostatečným způsobem všechny potřebné údaje uvedeny.

Srovnávací nemovitost č. 1:

Pozemky p.č. 406/50 (orná půda) o výměře 2.810 m², p.č. 406/52 (orná půda) o výměře 2.790 m² a p.č. 406/54 (orná půda) o výměře 2.670 m² v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra činí 8.270 m². Pozemky jsou situovány v okrajové části Brna, přímo navazují na ulici Havránkova, naproti komerčnímu (skladově výrobnímu) areálu.

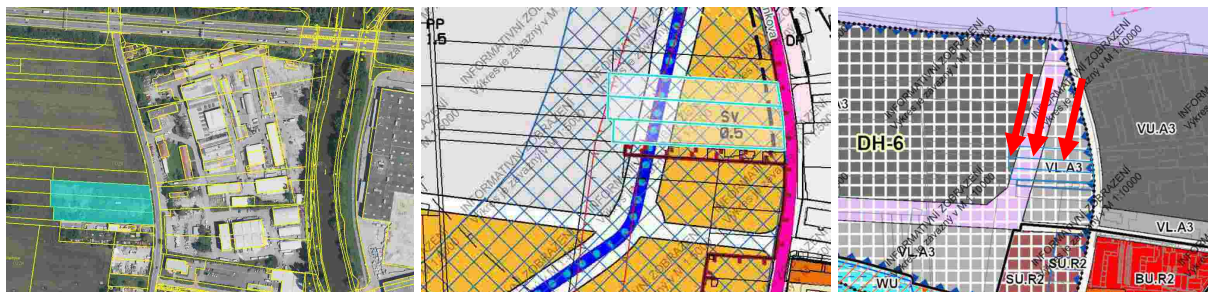
K pozemkům se vztahuje platné stavební povolení na výstavbu skladovací haly s příslušenstvím. Práva a povinnosti ze stavebního povolení i vlastnické právo k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán stávající – největší část návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, část návrhová stavební, funkce: trasy pro automobilovou dopravu a část návrhová stavební, funkce: plocha pracovních aktivit, funkční typ: plocha pro průmysl, kód: PP.

Územní plán připravovaný – největší část (přibližně 66%) leží v zastavitelné ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m, část (přibližně 28%) leží v zastavitelné ploše, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU a malá část (přibližně 6%) leží v ploše zastavitelné, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 20.2.2024 za kupní cenu ve výši 42.405.000,- Kč, tj. 5.127,60 Kč/m². DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 3570/2024–702



Srovnávací nemovitost č. 2:

Pozemek v k.ú. Řečkovice, obec Brno, a to p.č. 3594/20 (orná půda) o výměře 2.989 m².

Jedná se o protáhlý, přibližně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 100 m a šířce přibližně 25 m až 35 m. Pozemek leží v menší komerční zóně mezi ulicemi Hradecká a Maříkova. Od ulice Maříkova, z které jsou pozemky a areály v komerční zóně přístupné je oddělen širokým pozemkem jiného vlastníka.

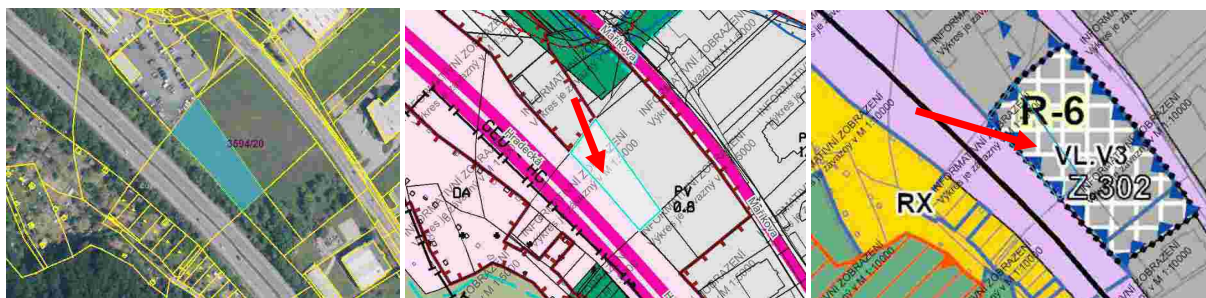
Pozemek byl koupen vlastníkem sousedního areálu, na jehož část jihovýchodního okraje navazuje.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právnickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 30.10.2023 za kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč, tj. 1.672,80 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20205/2023-702



Srovnávací nemovitost č. 3:

Pozemky v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 401/7 (orná půda) o výměře 6.747 m² a p.č. 401/9 (orná půda) o výměře 4.128 m². Celková výměra činí 10.875 m².

Jedná se o dva protáhlé, úzké pásové pozemky o délce přes 400 m, oddělené od sebe dalším pásovým pozemkem jiných vlastníků. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova.

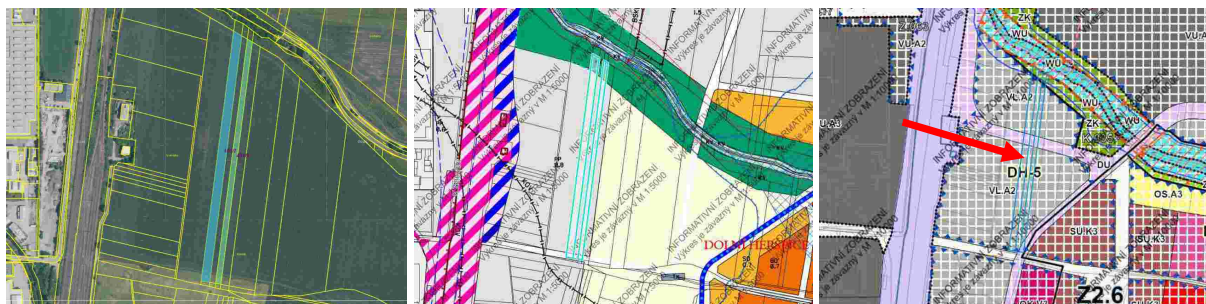
Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemky jsou samostatně pro účel výstavby nevyužitelné a cílové využití území není v krátké době pravděpodobné.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, severní okraje zasahují do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jižní okraje zasahují do plochy komunikací a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m, severní okraje zasahují do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná, kód plochy ZK, dále pak pozemky příčně protíná a jižní okraj jednoho z nich zasahuje do plochy zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.6.2023 za kupní cenu ve výši 13.050.000,- Kč, tj. 1.200 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 11569/2023-702



Srovnávací nemovitost č. 4:

Pozemek v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, a to p.č. 406/21 (orná půda) o výměře 10.438 m².

Jedná se o mírně lichoběžníkový pozemek o délce přibližně 200 m a šířce přes 50 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 je od pozemku vzdálena přibližně 200 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 12.4.2023 za kupní cenu ve výši 46.971.000,- Kč, tj. 4.500 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 6831/2023-702



Srovnávací nemovitost č. 5:

Pozemek p.č. 1149/48 (orná půda) o výměře 4.661 m², k.ú. Modřice, obec Modřice. Volný pozemek při ulici Tyršova, na okraji průmyslové zóny podél ulice Vídeňská, na pomezí Brna-Přízřenic a Modřic.

Územní plán stávající – plochy po drobnou výrobu, výr. služby a administrativu.

Územní plán připravovaná změna č. 1 (neschválená) - plochy po drobnou výrobu, výr. služby a administrativu.

Převod pozemku mezi právnickou osobou a státním podnikem byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 21.2.2023 za kupné cenu ve výši 41.500.000,- Kč včetně 21% DPH, tj. 34.297.521,- Kč bez DPH, tedy přibližně 7.358,- Kč/m² plochy pozemků.

Zdroj: Kupní smlouva ze dne 21.2.2023, řízení V – 3126/2023-703



Srovnávací nemovitost č. 6:

Pozemky p.č. 959/1 (orná půda) o výměře 2.941 m² a p.č. 959/128 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 209 m² v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Pozemky společně tvoří přibližně obdélníkový útvar o délce přibližně 150 m a šířce mírně přes 20 m. Celková výměra činí 3.150 m². Pozemky jsou situovány na okraji průmyslové zóny při ulici K terminálu, se kterou podélně přímo sousedí.

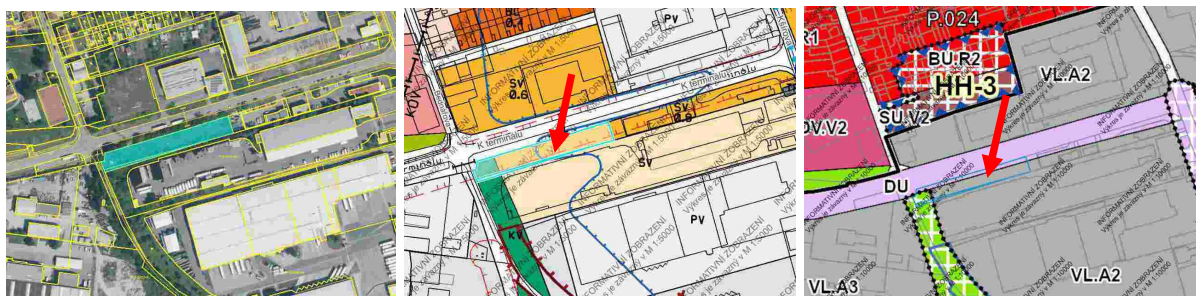
K pozemkům se vztahovalo platné stavební povolení na výstavbu administrativních budov se skladovacími prostory. Práva a povinnosti ze stavebního povolení včetně napojení na kanalizaci a vodovodní řad i vlastnické právo nebo licence k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb, kód: SV, západní okraj návrhová nestavební – volná, funkce: plocha krajinné zeleně, funkční typ: plocha krajinné zeleně všeobecné, kód: KV.

Územní plán připravovaný – převážně ve stabilizované ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 3-10 m, západní okraj leží v zastavitelné ploše, název RZV zeleň všeobecná, kód plochy ZU, severní okraj v ploše stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 23.12.2022 za kupní cenu ve výši 28.300.000,- Kč, tj. přibližně 8.984,- Kč/m². DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 1933/2023-702



Srovnávací nemovitost č. 7:

Pozemek v k.ú. Přízřenice, obec Brno, a to p.č. 835/22 (orná půda) o výměře 34.382 m².

Jedná se o protáhlý, přibližně obdélníkový pozemek s výsečí v jihozápadním rohu. Délka pozemku činí až přibližně 380 m a šířka dosahuje až téměř 100 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav na západě, ulicí Havránkova na východě a ulicí Moravanská na jihu.

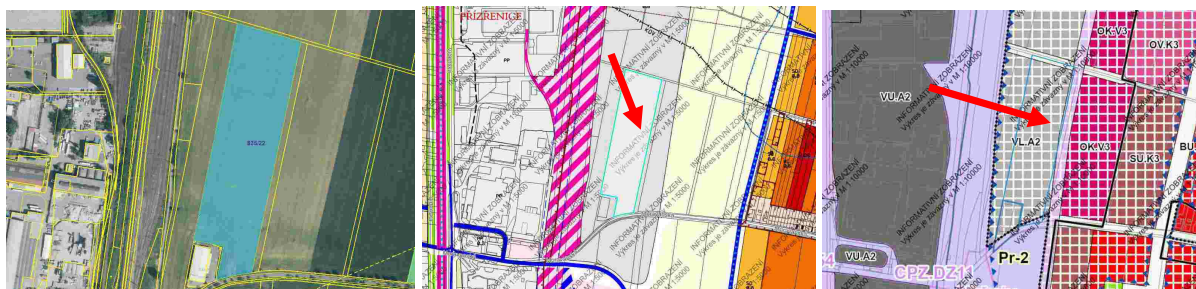
Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá komplexně vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Převod spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na pozemku (odpovídající výměra 3.438,2 m²) mezi právníky osobami byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 27.9.2022 za kupní cenu ve výši 4.968.984,- Kč, tj. 1.445,23 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 8650/2024-702



Srovnávací nemovitost č. 8:

Pozemek v k.ú. Slatina, obec Brno, a to p.č. 2201/1 (zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr) o výměře 8.179 m².

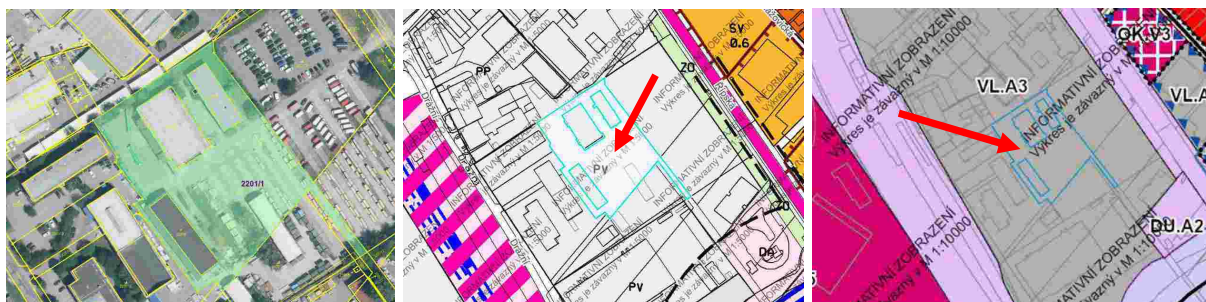
Jedná se o areálový pozemek v komerční zóně mezi ulicemi Drážní, Tuřanka, Řípská a dálnicí D1. Uvnitř pozemku se nacházejí tři obdélníkové pozemky, jejichž součástí jsou stavby, které byly jiného vlastníka. Pozemek nesousedí s ulicí, přístup je pouze přes další areálové pozemky jiných vlastníků.

Územní plán stávající – stabilizovaná stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu.

Územní plán připravovaný – plocha stabilizovaná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Pozemek byl vydražen právníkou osobou, která vlastní stavby uvnitř areálu, držební jistina uhrazena 19.9.2022, doplatek ceny dosažené vydražením uhrazen 31.10.2022, cena dosažená vydražením 12.900.000,- Kč, tj. 1.577,21 Kč/m² plochy pozemku. DPH není v listině řešeno.

Zdroj: potvrzení o nabytá vlastnictví, sbírka listin KN, řízení V – 21084/2022-702



Srovnávací nemovitost č. 9:

Pozemek p.č. 739/80 (dle KN orná půda, o výměře 2.500 m²), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 8.6.2023 za kupní cenu včetně DPH ve výši 15.730.000,- Kč, a bez DPH ve výši 13.000.000,- Kč, tj. bez DPH 5.200,- Kč/m².

Zdroj: *Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 8262/2023-703*



Srovnávací nemovitost č. 10:

Pozemek p.č. 739/117 (dle KN orná půda, o výměře 1.000 m²), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 27.12.2023 za částku 3.964.000,- Kč, tj. 3.964,- Kč/m². DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: *Sbírka listin KN, kupní smlouva, vkladové řízení V – 19001/2023-703*



Srovnávací nemovitost č. 11:

Pozemky p.č. 409/4 (orná půda) o výměře 12.410 m² v k.ú. Dolní Heršpice a p.č. 1112/75 (orná půda) o výměře 6.797 m² v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 19.207 m².

Pozemky na sebe navazují a společně tvoří přibližně lichoběžníkový tvar o délce přibližně od 230 m do 280 m a šířce přes 70 m. Pozemky leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská,

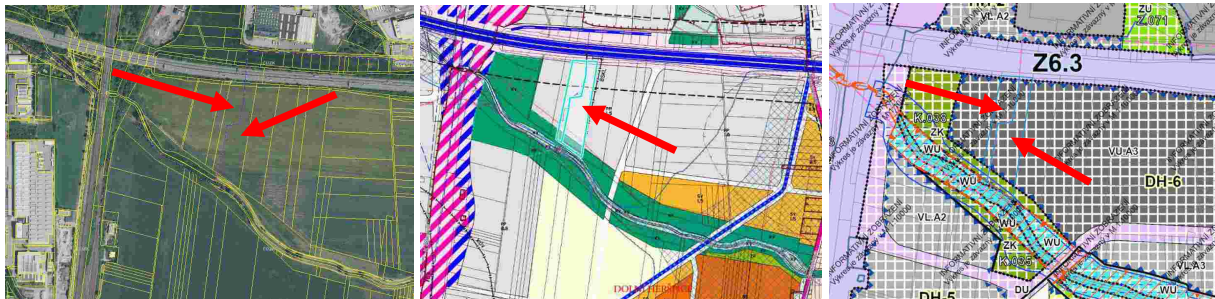
respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemuje na severní úzké straně.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malé severní okraje zabíhají do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraje zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malé severní okraje zabíhají do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraje zabíhají do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 10.11.2022 za kupní cenu ve výši 38.414.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 22339/2022-702



Srovnávací nemovitost č. 12:

Pozemek p.č. 406/19 (orná půda) o výměře 11.359 m² v k.ú. Dolní Heršpice.

Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 170 m do 180 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Od dálnice D1 je pozemek vzdálen přibližně 50 m.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl.

Územní plán připravovaný – plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi právnickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 6.9.2022 za kupní cenu ve výši 24.989.800,- Kč plus DPH 21%, celkem tedy 30.237.658,- Kč, tj. bez DPH 2.200 Kč/m² plochy pozemku.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 18177/2022-702



Srovnávací nemovitost č. 13:

Pozemek p.č. 1112/77 (orná půda) o výměře 13.544 m² v k.ú. Horní Heršpice.

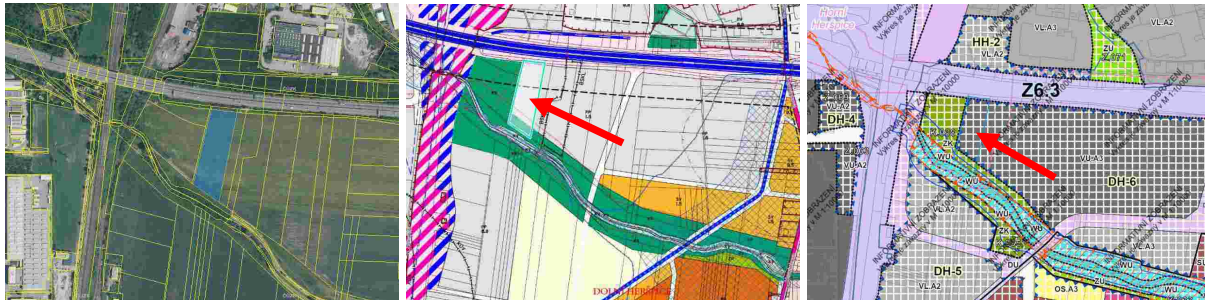
Pozemek má lichoběžníkový tvar o střední délce přibližně od 180 m do 220 m a šířce přibližně 65 m. Pozemek leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova. Dálnice D1 pozemky lemuje na severní úzké straně.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, malý severní okraj zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu a jižní okraj zabíhá do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné. Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu a jižní okraj zabíhá do plochy změn v krajině, název RZV zeleň krajinná.

Převod pozemku mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 28.619.700,- Kč, tj. 2.113,09 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20597/2022-702



Srovnávací nemovitost č. 14:

Pozemky p.č. 406/22 (orná půda) o výměře 7.917 m², p.č. 406/24 (orná půda) o výměře 906 m², p.č. 406/29 (orná půda) o výměře 1.244 m², p.č. 406/31 (orná půda) o výměře 11.615 m², p.č. 409/8 (orná půda) o výměře 22.049 m² a p.č. 397/15 (orná půda) o výměře 5.538 m², k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 49.269 m².

Pozemky na sebe částečně navazují a leží v rozvojové lokalitě jižně od dálnice D1 mezi ulicí Vídeňská, respektive železniční tratí z Brna na Břeclav a ulicí Havránkova, skupina pěti z nich pak v části severně od potoku Leskava a jeden pak přibližně 500 m jihozápadně od jižního okraje skupiny ostatních.

Jedná se o lokalitu pro budoucí výstavbu, která zatím nemá vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Cílové využití území vyžaduje ještě poměrně náročnou přípravu.

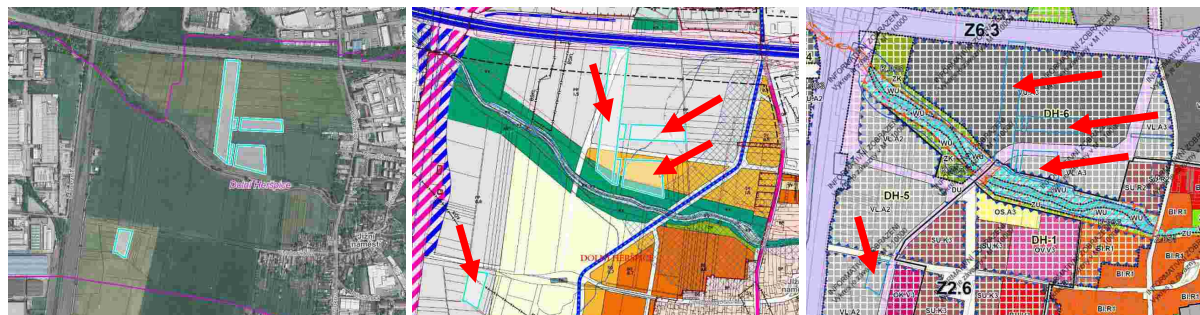
Územní plán stávající – převážně návrhová stavební plocha s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro průmysl, přibližně ¼ plochy návrhová stavební plocha s funkcí smíšená plocha, funkční typ smíšená plocha výroby a služeb, malý severní okraj jednoho pozemku zabíhá do návrhové stavební s funkcí plocha pro dopravu, funkční typ tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu, jižní okraje tří pozemků zabíhají do návrhové nestavební – volné plochy s funkcí plocha krajinné zeleně, funkční typ plocha krajinné zeleně všeobecné a jeden z pozemků protínají plochy pro komunikace a prostranství místního významu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, významná část plocha zastavitelná, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malý severní okraj jednoho z pozemků zabíhá do plošně vymezeného koridoru pro dopravu, část tří pozemků leží v ploše zastavitelné, název RZV doprava všeobecná, jižní okraje tří pozemků zabíhají do plochy

zastavitelné, název RZV vodní a vodohospodářské všeobecné a malý okraj jednoho pozemku zabíhá do plochy zastavitelné, název RZV veřejná prostranství všeobecná.

Převod dvou spoluvlastnických podílů o velikostech id. ¼ na pozemcích (odpovídající výměra činí 24.634,5 m²) mezi fyzickými osobami jako prodávajícími a právnickou osobou jako kupující byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 2.8.2022 za kupní cenu ve výši 49.269.000,- Kč, tj. 2.000 Kč/m² plochy pozemku. DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva, sbírka listin KN, řízení V – 20281/2022-702



Srovnávací nemovitost č. 15:

První skupina pozemků, a to p.č. 4611/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 2.006 m², p.č. 4611/28 (orná půda) o výměře 1.475 m², p.č. 4611/31 (orná půda) o výměře 4.964 m² a p.č. 4611/32 (orná půda) o výměře 1.100 m², k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 9.545 m².

Druhá skupina pozemků, a to p.č. 4611/42 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 141 m² a p.č. 4611/43 (orná půda) o výměře 3.423 m², k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 3.564 m².

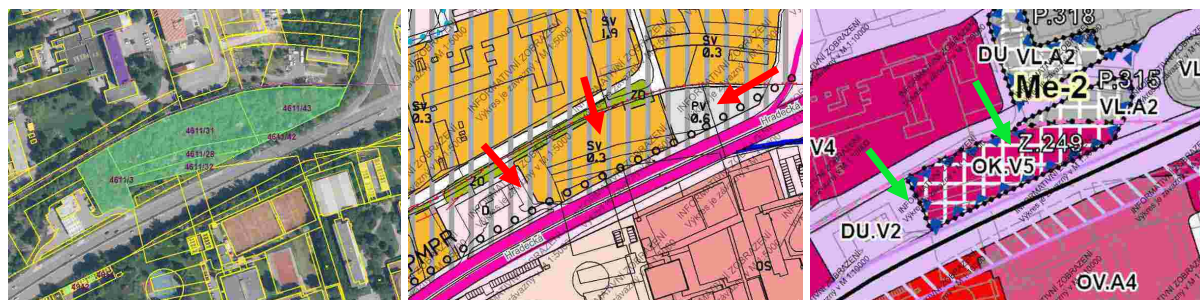
Pozemky na sebe navazují a ze severu přiléhají k ulici Hradecká s vícepruhovou komunikací, přičemž leží mezi čerpací stanicí pohonných hmot a mimoúrovňovou křižovatkou s ulicí Palackého třída. Severně od pozemků se nachází smíšená komerční zástavba a za ní pak leží tramvajová vozovna.

Územní plán stávající – největší část leží v návrhové stavební ploše s funkcí smíšená plocha, funkční typ smíšená plocha výroby a služeb, přibližně 1/3 leží v návrhové stavební ploše s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ plocha pro výrobu, malý okraj jednoho pozemku přilehlého k čerpací stanici zabíhá do stabilizované stavební plochy s funkcí plocha pro dopravu.

Územní plán připravovaný – převážně plocha zastavitelná, název RZV občanské vybavení komerční, kód plochy OK, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 12-28 m, pozemek p.č. 4611/3 je součástí plochy stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Skupiny pozemků byly převedeny dvěma kupními smlouvami jedním prodávajícím na dva vlastnický spojené subjekty uzavřenými dne 5.6.2024, a to první skupina za kupní cenu ve výši 54.435.200,- Kč, tj. 5.703 Kč/m² plochy pozemku a druhá skupina za kupní cenu ve výši 20.314.800,- Kč, tj. 5.700 Kč/m² plochy pozemku. Kupní ceny jsou uvedeny bez DPH. Součtu kupních cena a součtu výměr odpovídá jednotková cena přibližně 5.702 Kč/m².

Zdroj: kupní smlouvy, sbírka listin KN, řízení V – 10885/2024-702 a řízení V – 10887/2024-702



4 POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V této části bude nejprve uvedena metoda, resp. postup pro následné analyzování dat, včetně definičního vymezení v posudku používaného pojmu „obvyklá cena“.

Předmětem předkládaného znaleckého posudku je ohodnocení nemovitých věcí postavené na tržní bázi, jehož výsledkem je stanovení obvyklé ceny pro potřeby přípravy majetkové dispozice s těmito nemovitými věcmi.

S ohledem na výše uvedené je zvolen i příslušný oceňovací přístup, a to v návaznosti na platnou legislativu České republiky (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

Jednotlivé zdroje dat a podklady pro zpracování posudku jsou uvedeny v části 2 předkládaného posudku. Použité předpisy a literatura pak na konci posudku.

Legislativní definice konkrétně pojmu obvyklá cena, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona zní:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 porováním.“

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

Vzhledem k hledané ceně obvyklé a účelu zpracování znaleckého posudku je s odkazem na příslušné definiční vymezení dle §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., resp. §1a, odst. (1) prováděcí vyhlášky jako jediná možná použitelná metoda porovnávací.

Konkrétní aplikace/použití zvolené dílčí oceňovací metody je obsažena v rámci kapitoly 4.2 Výsledky analýzy dat, nicméně v následující subkapitole je nejprve uveden alespoň stručný popis porovnávací metody.

4.1.1 Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (staveb a pozemků), která je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí, je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (nejlépe do jednoho roku, při delších časových intervalech by bylo vhodné doplnit úvahu o vývoji či stagnaci trhu) realizovány na relevantním trhu a jsou známe. Využitelné jsou někdy i nabídky realitního trhu (a to pouze v případě stanovení tržní hodnoty, nikoliv ceny obvyklé), s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Porovnání by mělo být ideálně provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, velikost pozemku atd.), vlivu lokality, tak současného standardu vybavení, funkčnosti pro dané využití, tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 až 6 měsíců.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny nebo tržní hodnoty.

Nemovitost je charakterizována zejména:

a) technickými parametry, když nejtransparentnějšími jsou např.:

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná/podlahová plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstruktivní systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno, jiné omezení vlastnictví apod.

b) ekonomickými parametry, např.:

- pronajimatelnost (% využitelnosti pronajímatelných ploch)
- dosažitelná hladina tržního nájemného
- doba udržitelnosti tržního nájemného
- potřebná výše obhospodařovacích nákladů
- případné zprovoznující náklady

c) společenskými a místními vlivy, např.:

- vliv nabídky a poptávky
- situování v regionu
- situování v lokalitě
- ekonomické situace (koupěschopnost obyvatelstva) potenciálních investorů
- Metoda porovnávací u nemovitých věcí potažmo u pozemků musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat a pokud možno realizovaných cenách v posledním období.

V tomto případě bude porovnání provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí uvedených ve výčtu srovnávacích nemovitostí, který je uvedený v kapitole 3.1.4. Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu zejména v nedávné minulosti realizovány.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny následující parametry/kritéria: velikost pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost, možnost zastavění, intenzita využití pozemku, vybavenost pozemku, úvaha zpracovatele ocenění.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1 Metoda porovnávací, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. zadavatelem specifikované části stávajících pozemků, jejichž celková výměra dle zadání činí 158.939 m². **V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán ve stádiu označeném jako Návrh pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Jako srovnávací byly vybrány takové nemovitosti, které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření.

Základní jednotkou pro porovnání je m² plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m² plochy pozemků jsou uvedeny výše u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, přičemž tyto jednotkové ceny se pohybují u použitých srovnávacích nemovitostí v poměrně širokém rozpětí od 1.200,- Kč/m² do 8.984,- Kč/m². Ve všech případech srovnávacích nemovitostí, pokud bylo ke kupní ceně připočítáváno DPH, jsou uvedeny ceny bez DPH. Ve většině případů srovnávacích nemovitostí ovšem nebylo v kupní smlouvě ke kupní ceně pozemků dále připočítáváno DPH.

Vzhledem k tomu, že pro srovnání jsou vybrány nemovitosti obchodované v minulosti od srpna 2022 do února 2024, bude pro „převod“ na současnou cenovou hladinu pomocně využito *ČSOB Indexu bydlení* (původně HB indexu) viz níže, jakkoliv jsme si vědomi, že druh a charakter oceňovaných pozemků není s pozemky vstupujícími do statistického zpracování *ČSOB Indexu bydlení* v každém případě zcela totožný. Vzhledem k tomu, že ceny méně hodnotných pozemků, než jsou pozemky pro rezidenční výstavbu přímo nekopírují trend vývoje jejich hodnoty, ale růst jejich hodnoty je v čase pozvolnější, je výše koeficientu pro přepočítání na současnou cenovou hladinu uvažována pouze v poloviční výši vymezené rozdílem *ČSOB Indexu bydlení* publikovaného pro období, ve kterých byly jednotlivé srovnávací nemovitosti obchodovány a indexu naposledy publikovaného (tj. za Q2/2024).

O „ČSOB Indexu bydlení“ (původně HB Index):

Jedná se o index zachycující vývoj cen nemovitostí, který byl dříve publikovaný Hypoteční bankou a aktuálně po začlenění banky do skupiny ČSOB je publikován ČSOB Hypoteční bankou. Jde o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. 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 klientů skupiny ČSOB. Samotný ČSOB Index bydlení 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. Index společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka, nyní ČSOB Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.

ČSOB Index bydlení (dříve HB Index)

Pozemky	2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Index (Q1 2010 = 100)	194,8	205,5	215,9	228,2	240,9	254,6	266,8	278,8	289,4	295,2	298,5	298,5	300,9	302,7		
Podíl použití indexu	1/2															
Koeficient změny ceny v čase	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,07	1,04	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00		

*Příklad výpočtu: Koef. pro změnu ceny mezi Q3/2022 a Q2/2024 = $((302,7/266,8-1)*1/2)+1 = 1,07$*

K uvedenému *ČSOB Indexu bydlení* je zapotřebí zdůraznit, že se jedná o statisticky zpracovaný ukazatel, který je možno sice použít pro určité alespoň základní srovnání na určitou cenovou hladinu, nicméně vždy je zapotřebí mít na paměti, že je nutno přistupovat k té či oné oceňované nemovitosti vždy naprosto individuálně a zohlednit též jiné tržní aspekty než pouze časové hledisko.

Vyhodnocení vícekriteriální srovnávací analýzy:

Pozn. ke srovnávací analýze: Je – li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud jde o velikost pozemků, je brána v úvahu rozloha celého hodnoceného souboru pozemků (neboť předmětem ocenění je celý soubor pozemků) a koeficientem je zohledněna skutečnost, že jednotková cena za m² plochy pozemků s rostoucí rozlohou zpravidla klesá.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Srovnávací nemovitost č. 1 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/50, 406/52, 406/54	8 270	42 405 000	5 127,57	0,70	3 610,12
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2024 - 1,00; velikost pozemku – výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - část vymezena v ÚP pro dopravu, většina nyní smíšená plocha výroby a služeb - 1,07; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 2 / ul. Maříkova, Brno - Řečkovice	3594/20	2 989	5 000 000	1 672,80	1,25	2 084,46
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 10/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - horší jak v případě lokality, tak zejména nemá přístup z veřejné komunikace - 1,25; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 3 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	401/7, 401/9	10 875	13 050 000	1 200,00	1,77	2 124,19
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemky nemají vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemky jsou zastavitelné v souboru s dalšími pozemky po scelení a vyřešení infrastruktury - 1,25; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 4 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/21	10 438	46 971 000	4 500,00	1,51	6 809,62
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 04/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 5 / ul. Tyršova, Modřice	1149/48	4 661	34 297 521	7 358,40	0,70	5 143,27
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2023 - 1,02; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, zástavba již v sousedství - 0,90; intenzita využití pozemku - dle ÚP širší možnosti využití - 0,90; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 6 / ul. K terminálu, Brno - Horní Heršpice	959/1, 959/128	3 150	28 300 000	8 984,13	0,60	5 422,55
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2022 - 1,04; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - dle ÚP část v ploše pro zeleň - 0,98; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 7 / ul. Moravanská, Brno - Přízřenice	835/22		4 968 984	1 445,23	1,60	2 316,11
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku – výrazně menší celková výměra - 0,95; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný						

po vyřešení technické infrastruktury - 1,10; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - prodej pouze spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 - 1,30						
Srovnávací nemovitost č. 8 / ul. Řípská, 2201/1 Tuřanka, Brno - Slatina	8 179 12 900 000	1 577,21	1,48	2 338,61		
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku – výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, respektive již obklopuje stavby v areálu, možnost dalšího rozvoje - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - omezený okruh zájemců, pozemek vydražen vlastníkem staveb uvnitř areálu - 1,30						
Srovnávací nemovitost č. 9 / Moravany	739/80	2 500 13 000 000	5 200,00	0,80	4 163,83	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 10 / Moravany	739/117	1 000 3 964 000	3 964,00	0,80	3 174,12	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2023 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 11 / ul. 409/4, Havránkova, Brno - Horní a Dolní Heršpice	1112/75	19 207 38 414 000	2 000,00	1,69	3 389,51	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 11/2022 - 1,04; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,95; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 12 / ul. 406/19 Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	1112/77	11 359 24 989 800	2 200,00	1,60	3 526,92	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 09/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 13 / ul. 1112/77 Havránkova, Brno - Horní Heršpice	1112/77	13 544 28 619 700	2 113,09	1,73	3 645,69	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, jinak plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,13; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 14 / ul. více p.č. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice		49 269 000	2 000,00	1,83	3 658,09	
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 08/2022 - 1,07; velikost pozemku – menší celková výměra - 0,96; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - části, i když malé dle ÚP v ploše zeleně a pro dopravu, na druhou stranu části v ploše smíšené výroby a služeb - 1,02; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - společný prodej dvou spoluvlastnických podílů celkem o velikosti 1/2 - 1,15						

Srovnávací nemovitost č. 15 / ul. Hradecká, více p.č. Brno - Královo Pole	13 109 74 750 000	5 702,19	0,76	4 341,65
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2024 - 1,00; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití mírně lepší - 0,90; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnocena jako srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00				
Průměrná jednotková cena	3 716,58 Kč/m²			

Na základě porovnání parametrů mezi oceňovanými pozemky a obdobnými pozemky vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných cen jejich korekcí.

Pro určení jednotkové ceny, resp. hodnoty pozemků je využit celý soubor patnácti pozemků (případně souboru pozemků), resp. jejich upravených cen.

V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí s výsledkem 3.716,58 Kč/m².

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v jednotkovém vyjádření na m² je určena v tomto konkrétním případě, pokud má být tato vyjádřena jednou konkrétní hodnotou, na úrovni průměru upravených cen srovnávacích nemovitostí po mírném zaokrouhlení, konkrétně ve výši **3 720 Kč/m²**.

Považujeme za nanejvýše vhodné v této části doplnit, že podstatou procesu ohodnocení nemovitých věcí postaveného na tržní bázi je odborný odhad, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná „tržně pojatá“ hodnota, resp. obvyklá cena pravděpodobně leží, a to pomocí vhodně zvolených dílčích metod v rámci příslušných základních přístupů (v tomto případě vzhledem k charakteru majetku pouze porovnávacího přístupu, jakožto jediného možného a dostatečně relevantního). Zdrojem dat pro tyto metody je analýza trhu v příslušném segmentu a výsledky představují indicie, na jejichž základě je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má v každém případě formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak i intervalovou podobu. Obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem výše určené částky.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků nebo jejich částí dle dotčené výměry specifikované v rámci zadání je uvedena v následující tabulce:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m ²]	Dotčená výměra [m ²]	Jednotková porovnávací hodnota [Kč/m ²]	Porovnávací hodnota dle dotčené výměry celkem [Kč]
D	Černovice	2615/49	orná půda		10	10	3 720	37 200
D	Černovice	2615/54	orná půda		42	42	3 720	156 240
D	Černovice	2828/204	ostatní plocha	zeleň	5 605	5 605	3 720	20 850 600
D	Černovice	2615/1	ostatní plocha	zeleň	9 481	326	3 720	1 212 720
D	Černovice	2615/55	orná půda		4 909	129	3 720	479 880
D	Černovice	2825/6	ostatní plocha	jiná plocha	3 237	674	3 720	2 507 280
D	Černovice	2828/2	ostatní plocha	zeleň	117 597	53 845	3 720	200 303 400
D	Černovice	2828/203	ostatní plocha	zeleň	74 695	69 559	3 720	258 759 480
D	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	101 286	16 760	3 720	62 347 200
D	Černovice	2861/2	ostatní plocha	zeleň	21 923	11 396	3 720	42 393 120
D	Černovice	2861/3	ostatní plocha	zeleň	1 162	593	3 720	2 205 960
D	Celkem				339 947	158 939		591 253 080

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pokud jde o stanovení obvyklé ceny, tak tato byla odvozena jednoznačně na základě výsledku porovnávací metody, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota nemovité věci. Porovnání bylo provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí, přičemž základní jednotkou pro porovnání je m² plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m² plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Příslušná výsledná cena, vyjádřená v tomto případě v konkrétní jednotkové ceně, odpovídá úrovni průměru (po mírném zaokrouhlení na celé desetikoruny) z korigovaných jednotkových cen vyplývajících z analýzy v rámci porovnání. K uvedenému si dovoluujeme nezbytně doplnit, že z tržního hlediska, zejména s ohledem na takovýto nemovitostní segment a rozsah souboru pozemků, je velmi vhodné vnímat konkrétní stanovenou jednotkovou cenu (potažmo cenu celého souboru pozemků) nikoliv jako dogmativní hodnotu, nýbrž jako hodnotu, u které je možno připustit výslednou interpretaci i v intervalové podobě. Jinak řečeno, závěrečnou interpretaci výsledku v rámci předkládaného posudku je na místě doplnit konstatováním, že obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem určené konkrétní částky.

Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu v nedávné minulosti realizovány, nebylo tedy využito žádných aktuálních nabídek realitních kanceláří.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny parametry/kritéria uvedené ve srovnávací analýze.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi je obvyklá cena oceňovaného majetku stanovena na základě výsledku metody porovnávací, neboť se podařilo nalézt dostatečné množství srovnatelných nemovitých věcí pro řádné provedení vícekriteriálního porovnání.

V souladu se zadáním je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán Návrhu pro veřejné projednání (2024) a uvažován je stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.

Soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 158.939 m²:

Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)	3 720 Kč/m²
Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání	591 253 080 Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Zpracovatel při zpracování předkládaného znaleckého posudku využil příslušné zdroje dat, a nezbytně též patřičné podklady a informace, uvedené v kap. 2 Výčet podkladů. Tyto zdroje dat lze považovat za dostatečně diverzifikované, přičemž hlavním zdrojem dat byly ohodnocované nemovité věci, které byly předmětem provedeného místního šetření, a to bez účasti vlastníka či zadavatele. Veškerá data byla zpracována dle platné legislativy a ustálené odborné praxe vyplývající z odborné literatury uvedené na konci posudku.

Lze konstatovat, že v rámci sběru a zpracování dat nedošlo k zásadním komplikacím, které by mohly tendovat ke zkreslení dat. Pozemky jsou bezproblémově přístupné, tudíž v tomto smyslu bylo možno konfrontovat stav nemovitých věcí přímo na místě samém ve vztahu k údajům uvedeným v evidenci katastru nemovitostí či v mapových podkladech. Výsledek dílčí analýzy tak není postižen žádným deficitem především tohoto charakteru.

Výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocování nemovitých věcí (v kontextu zadání postavených na tržních principech) a na vyhodnocení, resp. analýze příslušné dílčí oceňovací metody zvolené dle druhu oceňovaného majetku.

Celkově byla data analyzována v kap. 4, resp. následně byl výsledek zformulován/interpretován v subkapitole 5.1 posudku. Zpracovatel posudku opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla tedy plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6 ZÁVĚR

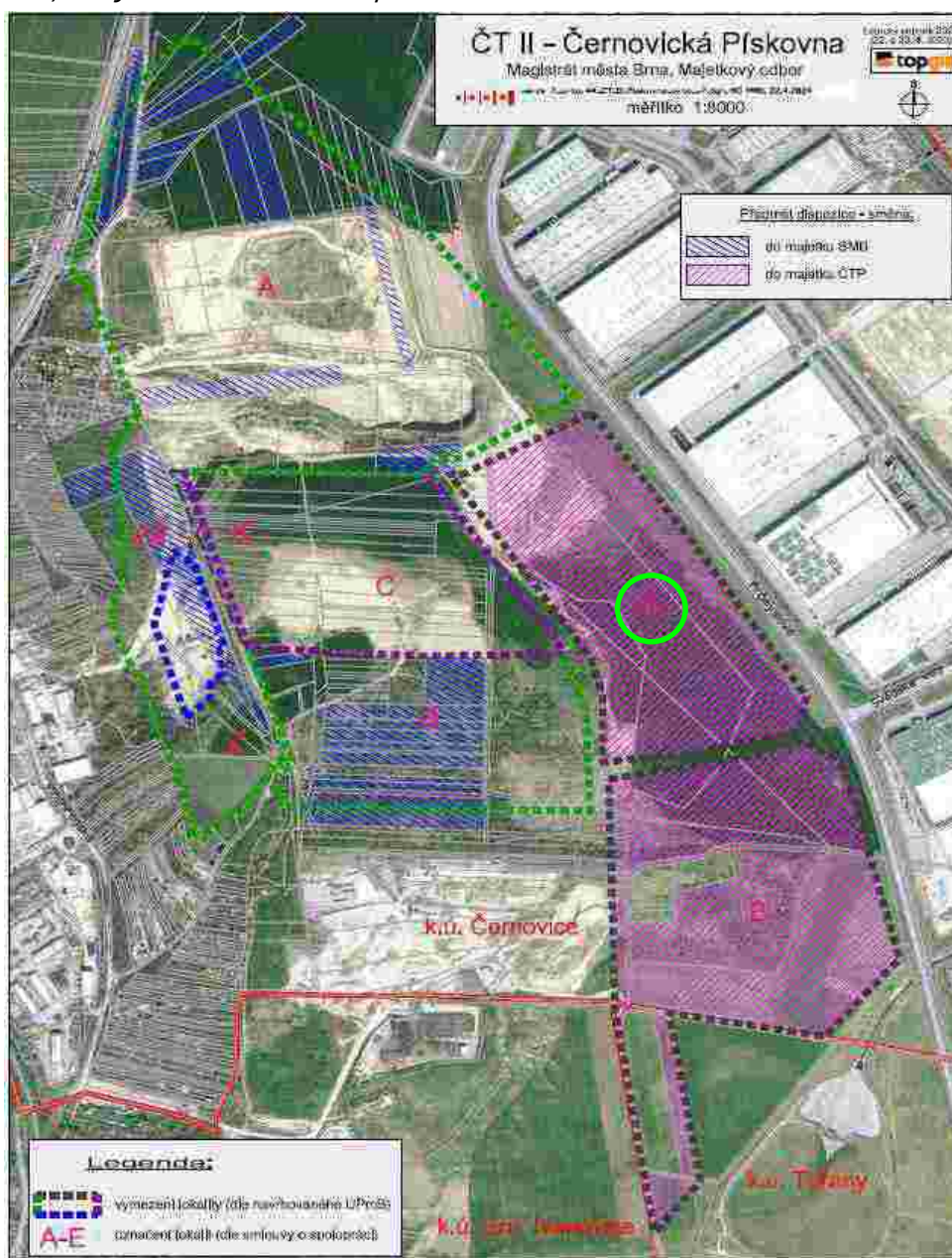
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632400102 ze dne 15.8.2024, v které je uveden následující požadavek č.2:

„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2615/49, 2615/54, 2828/204 a částí pozemků p.č. 2615/1 (cca 326 m²), 2615/55 (cca 129 m²), 2825/6 (cca 674 m²), 2828/2 (cca 53 845 m²), 2828/203 (69 559 m²), 2861/1 (16 760 m²), 2861/2 (11 396 m²) a částí p.č. 2861/3 (cca 593 m²), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „D“.“

Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB (2024) a za předpokladu realizace napojení Černovické terasy na dálnici D1 (viz podklady týkající se dopravní obsluhy). Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“



6.2 ODPOVĚĎ

Cena obvyklá soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 158.939 m² je v souladu se zadáním, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1, je stanovena/odhadnuta ve výši, resp. oscilující kolem hodnoty:

Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)	3 720 Kč/m²
Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání	591 253 080 Kč

Uvedená obvyklá cena je vyjádřena bez DPH, neboť byla stanovena porovnáním na základě kupních cen sjednaných v kupních smlouvách, ve kterých buď nebylo DPH řešeno, respektive v nich nebyla sjednaná cena navyšována o DPH, nebo byly do porovnání uvažovány z kupních smluv ceny bez DPH.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Tabulky uvedené v tomto posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel nebo v příslušném programovém vybavení. Případné vzniklé odchylky mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.
- Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění, resp. k datu vypracování znaleckého posudku. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké jiné okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu vypracování posudku, a to ve vztahu k rozhodnému datu ocenění nemovitých věcí.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem. Poskytnuté podklady byly postoupeny znalci výlučně v elektronické podobě a znalec neověřoval jejich shodu s originálem.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva.
- Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené v rámci zpracování posudku. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.
- **Uvedená výsledná cena je platná, v souladu se zadáním, pouze za předpokladu, kdy je na pozemky pohlíženo jako na dle územního plánu zastavitelné se způsobem využití občanské vybavení komerční, tak jak předpokládá připravovaný územní plán dle Návrhu pro veřejné projednání (2024) a kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**
- **Vzhledem k výše uvedenému podmíněnému zadání tak již z logiky věci není jakkoliv uvažována, resp. zohledněna skutečnost, že část oceňovaných pozemků se nachází v chráněném ložiskovém území, respektive v dobývacích prostorech Černovice II, Černovice IV a Černovice V, neboť je zřejmé, že plánovaná výstavba dle navrhovaného územního plánu v příslušném zájmovém území by byla neslučitelná s případným dobýváním, tj. těžbou nerostné suroviny. K tomuto také pro nespornost doplňujeme, že k dobývacímu prostoru nebyly ze strany zadavatele předloženy žádné relevantní podklady, jako je jakékoliv povolení dobývání ložiska příslušným báňským úřadem, nebo např. „Plán otvirky, přípravy a dobývání výhradních ložisek“ nebo „Plán zajištění a likvidace hlavních důlních děl a lomů“.**

PŘEHLED POUŽITÝCH PŘEDPISŮ, ODBORNÉ LITERATURY A SOFTWARE

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- DUFEK, Z. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2023, ISBN 978-80-7380-920-1

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se společně podíleli:

████████████████████, osoba oprávněná ke stvrzení, doplnění nebo vysvětlení posudku

████████████████████

Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. zapsanou v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

V návaznosti na § 47 a § 48 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech je konstatováno, že znalecká kancelář STAVEXIS, s.r.o. je oprávněna k výkonu znalecké činnosti dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu kterého byl STAVEXIS, s.r.o. původně zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-ODD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelná technika, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky s číslem položky **077686/2024** a zároveň pod pořadovým číslem 8650-281/2024 v interním seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Datum vypracování: 2.10.2024

Otisk znalecké pečeti:

Podpis:

████████████████████

prokurista znalecké kanceláře a znalec oprávněný k výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice	4x A4
2.	Výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků	2x A4
3.	Situační mapy	3x A4
4.	Fotodokumentace lokality	3x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		12x A4

Příloha č. 1

Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2024 10:38:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 611263 Černovice List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:326/1993 Z-500326/1993-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Darovací smlouva V12 1836/2001 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 15.12.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.3.2001.

POLVZ:103/2001 Z-500103/2001-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 15.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2011.

V-3745/2011-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Smlouva kupní ze dne 29.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2012.

V-3281/2012-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Ohlášení o odejmutí svěřeného majetku městské části ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 10:07:48. Zápis proveden dne 03.07.2023.

Z-7100/2023-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RC/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2615/49	20401	10
2615/54	20401	42
2615/55	20401	4909

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - ČÚZK
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.09.2024 10:38:13

Podpis, razítko:

Řízení ČÚ:

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 <https://www.cuzk.cz/>.

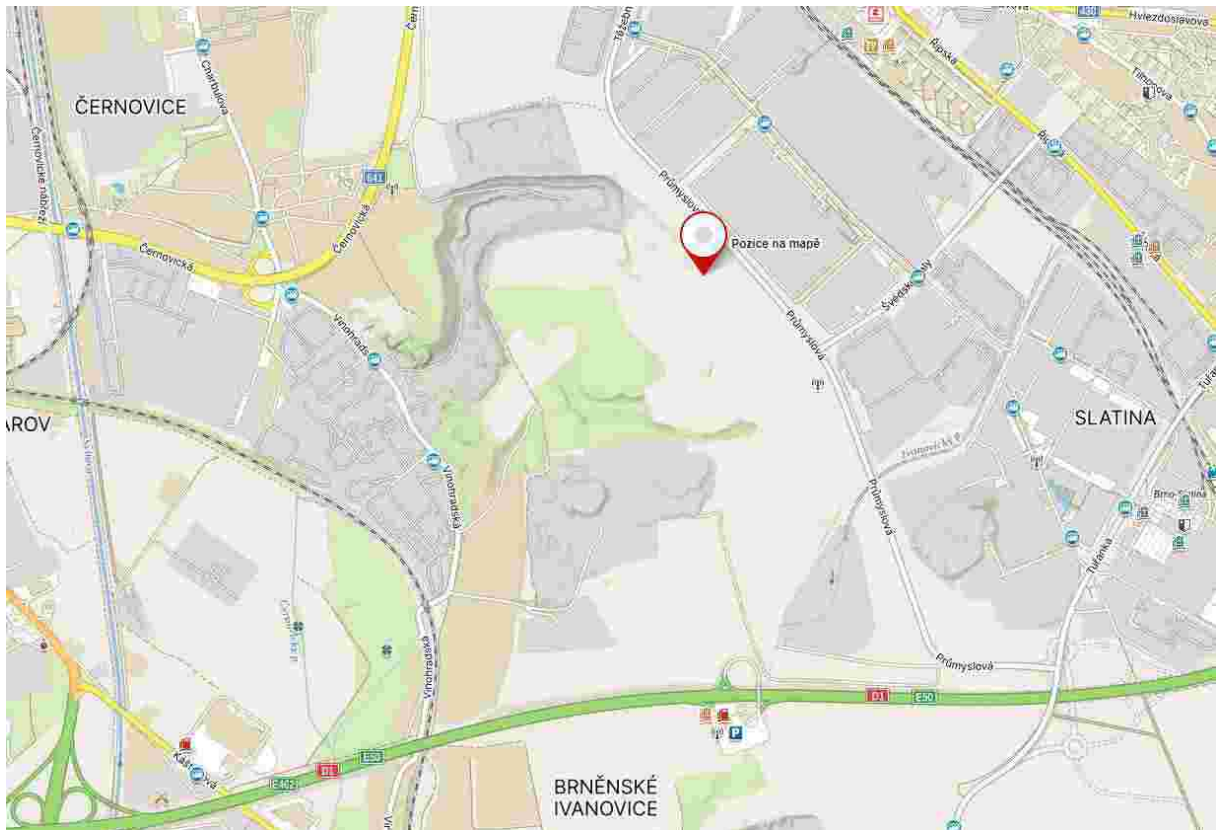
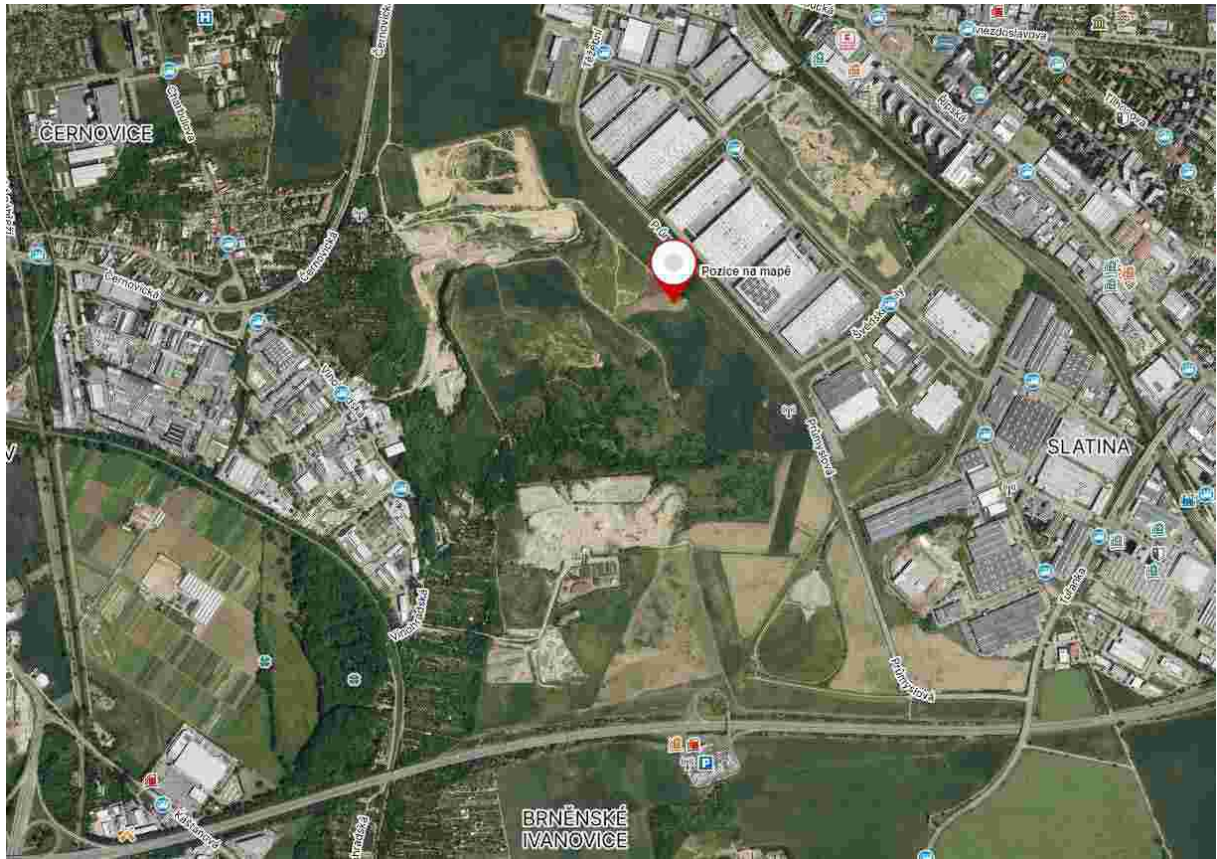
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2

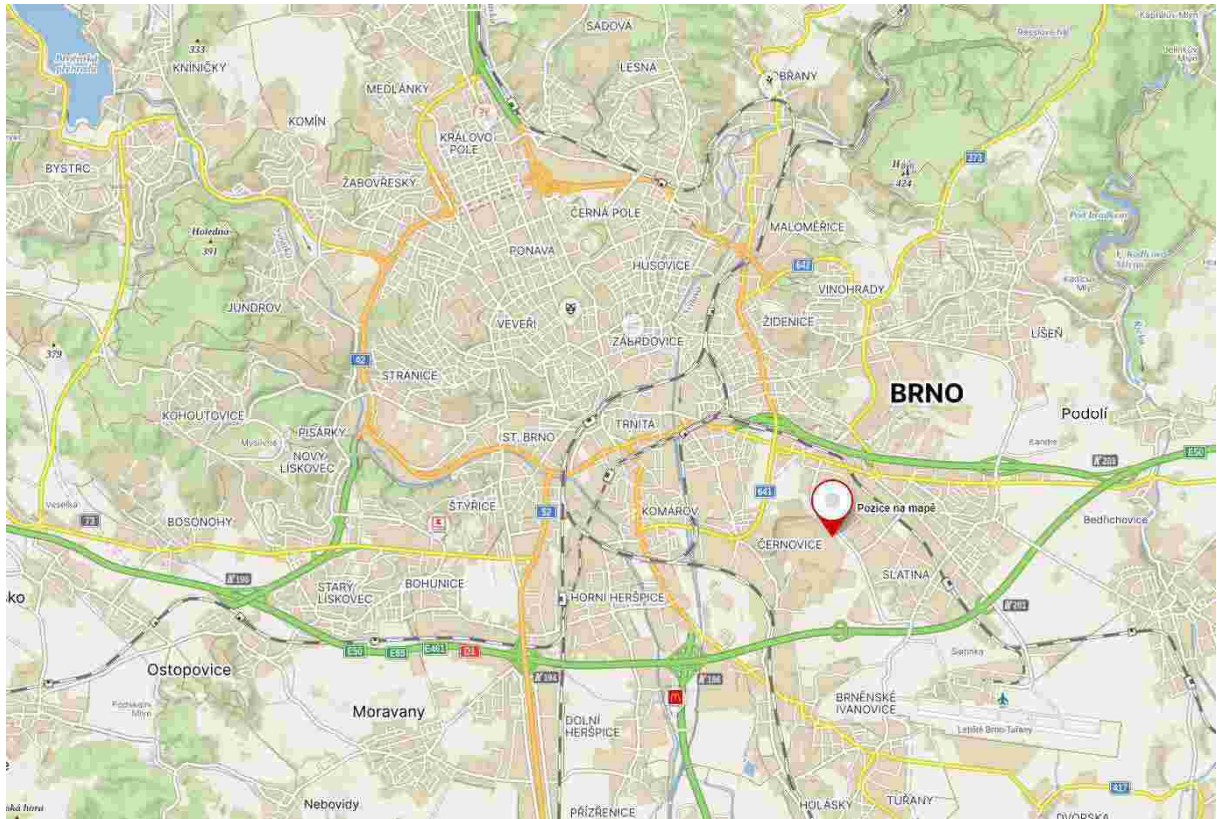
Příloha č. 2

Výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímků



Příloha č. 3
Situační mapy





Příloha č. 4

Fotodokumentace lokality



