48. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků St. p. č. 132, St. p. č. 136/1, p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše v k. ú. Vohančice, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Zpeněžení tzv. zbytného majetku v k. ú. Vohančice, a to níže uvedených pozemků. Stavební pozemky St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1, oba v k. ú. Vohančice, jsou zastavěny zemědělskými stavbami ve vlastnictví (jednoho z žadatelů o tyto pozemky). Vlastník staveb na pozemcích města bude moci uplatnit své předkupní právo, pokud se přihlásí do dražby a podá nabídku minimálně ve výši nejvyšší nabídky podané jiným účastníkem dražby. Při vyrovnání nejvyšší nabídky má vlastník staveb přednostní právo. Informaci o dražbě je povinen vlastníku staveb sdělit dražebník.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje zpeněžení (prodej) pozemků
- St. p. č. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- St. p. č. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2

vše v k. ú. Vohančice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek, že:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 9.060.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 906.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč
- tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce

Stanoviska

RMB - R9/114 dne 15. 1. 2025 doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) pozemků v k. ú. Vohančice.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

21.1.2025 v 11:38

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

21.1.2025 v 12:46

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 23
Příloha (Zaměření skutečného stavu pozemků, vč. černé stavby.pdf)	24 - 24
Příloha (A4_Vohancice_v9.pdf)	25 - 25
Příloha (Správa OSM MMB (2).pdf)	26 - 26
Příloha (Předmět dražby, PP, přístup.pdf)	27 - 27
Příloha (ORTO lokalita.pdf)	28 - 28
Příloha (ORTO k.ú. Vohančice.pdf)	29 - 29
Příloha (Územní plán_výřez (1).pdf)	30 - 30
Příloha (Územní plán platný 2024.pdf)	31 - 31
Informační dokument (ZNALECKÝ POSUDEK Č. 064143-2024-podepsany.pdf)	32 - 74

Důvodová zpráva:

A/ Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál obsahující **návrh, aby ZMB schválilo zpeněžení (prodej) pozemků St. p. č. 132, St. p. č. 136/1, p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše v k. ú. Vohančice, formou veřejné elektronické dražby** podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s.** (IČO: 07379161) s tím, že vyvolávací cena jako cena obvyklá je stanovena na základě znaleckého posudku ve výši **9.060.000 Kč.** Celková výměra pozemků činí **14258 m².**
Některé podmínky navrhované veřejné elektronické dražby:
- vyvolávací cena bude na základě znaleckého posudku stanovena ve výši **9.060.000 Kč**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů od skončení dražby (od dne udělení příklepu)
- dražební jistota **906.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

K navrhované dražbě byl vypracován aktuální **Znalecký posudek číslo položky: 064143/2024** ze dne **5. 9. 2024**, který stanovuje cenu obvyklou výše uvedených pozemků v k. ú. Vohančice ve výši **9.060.000 Kč bez DPH.** Průměr činí **cca 635 Kč/m².**
Uvedená cena je stanovena znalcem bez daně z přidané hodnoty.
Dle zákona č. 235/2004 Sb. je dodání nemovitých věcí (pozemků) osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

Na pozemcích St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1, oba k. ú. Vohančice, **se nachází zemědělské stavby bez č.p./č.e. jiného vlastníka, který má předkupní právo na tyto pozemky pod stavbami. Jedná se o žadatele, který požádal o výkup všech výše uvedených pozemků** (ze zákona musí být vyrozuměn o možnosti se přihlásit jako účastník dražby, aby mohl uplatnit předkupní právo).
Tyto stavby jsou přístupné pouze přes pozemky p. č. 53/2 a p. č. 53/10, oba v k. ú. Vohančice

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy k rámcové smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:
- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

Projednávání záměru:

Rada města Brna (R9/107 dne 20. 11. 2024) na základě předloženého variantního materiálu vzala na vědomí návrh společnosti **Lesy města Brna, a.s.** */LMB/* a vydala usnesení, ve kterém hlasovala dle předloženého doplňku o variantě A, čímž **souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků formou veřejné elektronické dražby** podle zákona č. 250/2023 Sb. s tím, že vyvolávací cena bude na základě znaleckého posudku stanovena ve výši **9.060.000 Kč.**

Radě města Brna byl předložen variantní materiál obsahující **záměr dispozice s pozemky St. p.č. 132, St. p. č. 136/1, p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše v k. ú. Vohančice,**
Bylo navrhováno, aby RMB **souhlasila** s jedním ze záměrů, a to:
Varianta A – se zpeněžením (prodejem) předmětných pozemků formou veřejné elektronické dražby podle nového zákona o veřejných dražbách (tj. zák. č. 250/2023 Sb., účinného od 1. 1. 2025) zajišťované prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s.** (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude stanoveno dle znaleckého posudku ve výši 9.060.000 Kč,
nebo,
Varianta B – se směnou předmětných pozemků St. p. č. 132, St. p. č. 136/1 a částí p. č. 53/2, vše v k. ú. Vohančice, které jsou ve vlastnictví SMB, za pozemky ve vlastnictví [redacted]

[redacted] a to za pozemky [redacted] (962 m²), [redacted] (900 m²), [redacted] (355 m²) a [redacted] (186 m²), vše v k. ú. Vohančice.
Pozemek **p. č. 53/10** v k. ú. Vohančice **nebyl** předmětem navrhované směny.

Původní návrh usnesení obsahoval **záměr a návrh zpeněžení (prodeje**) všech uvedených pozemků formou dražby.

KM RMB (R9/KM/38 dne 7. 11. 2024) odsouhlasila, aby byla společnost LMB oslovena, zda má zájem o část pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice.
Následně po obdržení stanoviska LMB dne 12. 11. 2024 byl původní návrh usnesení doplněn **Doplňkem k bodu 63**, neboť vyjádření LMB obsahovalo **návrh směny** mezi SMB a [redacted] a návrh, aby **zbylá část pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice** nacházející se nad zemědělskými stavbami ve vlastnictví [redacted] **zůstala v majetku SMB** s tím, že se stane součástí předmětu pachtu stávající uzavřené pachtovní smlouvy mezi SMB a LMB.
Důvodem nabídky byla skutečnost, že LMB v dané lokalitě vlastní a spravuje pozemky a rozsáhlé lesy a dlouhodobě usiluje o celistvou správu pozemků SMB navazujících v této lokalitě na lesní a ornou půdu a na hájenku s přilehlými pozemky, jíž je vlastníkem.
Ve vyjádření LMB nepředložily žádný návrh o prodej předmětných pozemků LMB, které jsou předmětem výše navrhované dražby.
Vyjádření k návrhu zpeněžení (prodeje) pozemků v k. ú. Vohančice ze dne 12. 11. 2024, vč. mapky s vyznačením navrhované části pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice ke směně, bylo přílohou materiálu.

Využití pozemků SMB dle ÚP obce Vohančice:

Územní plán obce Vohančice schválený zastupitelstvem obce s účinností od 30. 10. 2014 se změnou I, II a III, která byla schválena zastupitelstvem obce s účinností od 22. 11. 2023.

- **p. č. 53/2** se dle ÚP nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše vymezené jako **VD – plocha pro výrobu a drobné služby – hlavní využití podnikatelské aktivity, stavby a zařízení v zemědělské výrobě, skladování, technické a dopravní stavby, agroturistika** (drobná výroba, řemesla a služby, skladování obvykle v uzavřených areálech)**. Přípustné jsou i administrativní stavby a vybavenost pro zaměstnance.** Část tohoto pozemku podél hranice s pozemek p. č. 53/1 a p. č. 54/4 je vymezena jako přestavbová plocha P2 pro izolační zeleň ZI, která má odclonit stávající plochu pro bydlení v rodinných domech Br od ploch pro výrobu VD (v místě hájenky).
Severní část pozemku p. č. 53/2 se nachází v 50 m pásmu od hranice PUPFL.
- **St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1** se nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše vymezené jako VD - plocha pro výrobu a drobné služby – drobná výroba, řemesla, služby a zemědělská výroba.
/viz výše/
- **p. č. 53/10** se dle ÚP nachází v zastavěném území obce ve stávající ploše veřejného prostranství PU s místní komunikací (pozemky návsí, ulic, komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň (přípustné-technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání).
/viz přiložený ZP/

Situace pozemků:

a) **Pozemky SMB** se nachází v bývalém zemědělském areálu. Plocha je velkého rozsahu, převážně na **tzv. zelené louce**, což je pro potenciálního nabyvatele s ohledem na územní plán obce příležitostí pro budoucí individuální řešení staveb, přípojek a komunikací, nebo dál využívat k zemědělské výrobě jako k podnikatelské aktivitě.
Přístup na pozemky (do areálu) je přes pozemek ve vlastnictví FO ([redacted] ale po historicky zavedené přístupové cestě jako jediné vedoucí do areálu kdysi užívaného JZD (ZD), a to v části vedoucí po pozemku obce. V reálu je patrná zaužívaná cesta vyježděná převážně po soukromých pozemcích, která vede do areálu */viz mapka/*. Tato cesta zde končí. Dále dle ÚP Vohančice vyznačená komunikace po pozemcích ve vlastnictví [redacted] navazující na obecní pozemek není v současné době zaužívaná.

Pozemek p. č. [redacted] v k. ú. Vohančice před vjezdem do areálu je nyní ve vlastnictví [redacted] který jej v únoru roku 2022 nabyl od obce Vohančice. [redacted] je potencionálním zájemcem o předmětné pozemky a vlastníkem zemědělských staveb nacházejících se v areálu na těchto pozemcích SMB. S ohledem na jediný možný přístup a historické užívání přístupové cesty po právní stránce je zřízení přístupu (nezbytná cesta) případně soudně vymahatelné a z právního hlediska nesnižuje hodnotu pozemků (existuje zaužívaný přístup).
Dle ÚP Vohančice je **tato cesta zachována (veřejné prostranství všeobecné, místní komunikace).**
Na stavebních pozemcích St. (vlastnictví SMB) stojí **stavby jiného vlastníka** – [redacted] který je využívá převážně ke skladování různých movitých věcí. Obě stavby jsou zapsané v KN jako zemědělská stavba, které jsou ve špatném technickém stavu.
Dále je zde nefunkční výtopna o výměře 19 m^2 (kotelna – drobná stavba nezapsaná v KN), která zřejmě vytápěla jednu z budov a nyní je nefunkční a prázdná (tvoří funkční celek se stavbou). Služebnost za účelem přístupu a příjezdu do staveb nebyla zřízena.
Vydání bezdúvodného obohacení je řešeno samostatně.
/podrobně viz majetková mapka/

Poznámky znalce:
Stavby stojící na pozemcích St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1, oba k. ú. Vohančice, nejsou předmětem ocenění - jedná se o stavby cizího vlastníka.
Na pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice se nachází stavba bývalé výtopny (kotelna), nyní zcela bez využití - ocenění je provedeno nákladovou metodou (cena obvyklá je vyjádřena v odd. „Výroba a služby" za celek, vč. objektu bývalé výtopny.
Část pozemku p. č. 53/10 (ostatní komunikace) v k. ú. Vohančice je zatížena nepovolenou přístavbou - zatížení je zohledněno v ceně v odd. „Bydlení individuální". Jedná se o srážku 10 %, když je vlastník pozemku limitován cizí stavbou.
Na pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice se nachází drobné stavby -převážně venkovní úpravy (nebo torza), které nemají negativní ani pozitivní dopad na cenu obvyklou těchto pozemků.

Bylo vypracováno zaměření pod názvem „**Vohančice – zaměření skutečného stavu**" **č. 196/2024** ze dne 17. 7. 2024. Předmětem měření byla polohopisná situace, především **obvod nové stavby** (umístění na pozemcích SMB), zpevněné plochy, vodovodní a kanalizační armatury (výsledkem je seznam souřadnic a výkres zaměření).

Byl zjištěn **přesah nové stavby na pozemek p. č. 53/10** v k. ú. Vohančice o výměře **5 m^2** (lze považovat za přestavek, pokud stavebník stavěl v dobé víře - § 1087 OZ). Stavba je v přesahu (22 m^2) i na další pozemek p. č. [redacted] v k. ú. Vohančice ve vlastnictví 3. osoby.
Na tuto skutečnost budou potenciální zájemci upozorněni a budou moci tento přesah na pozemek SMB, který získají do vlastnictví, řešit např. prodejem této části stavebníkovi, nebo jinému vlastníku „stavby", platí-li výše uvedené.
SMB jako současný vlastník neoprávněné a nepovolené stavby nemá zájem řešit tento stav přesahu. Tato skutečnost nebrání, aby byla provedena dražba pozemku.
Neoprávněná (občanskoprávní vztah) a nepovolená (veřejnoprávní vztah) stavba stojí převážně na St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice a lze dle známých skutečností předpokládat, že nebyl naplněn institut „dobré víry" (vlastník v KN evidované stavby požádal o prodej pozemku). Dle OZ náleží „černá stavba" (není-li v dobré víře) vlastníku pozemku, na němž se nachází (§ 1084 OZ). Nakládání s takovou stavbou z občanskoprávního hlediska a její vypořádání upravuje § 1085 a § 1086 OZ (např. soudně odstranění stavby na návrh vlastníka pozemku). Tato stavba nectí hranice původní stavby pro zemědělské účely v rozsahu pozemku St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice. Nová stavba je osově vychýlená a její přístavba je umístěná v místě bývalé zemní váhy a zasahuje mimo parcelu St p. č. 135 o výměře 5 m^2 na pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice. Na žádost nebyly dodány žádné povolovací dokumenty.
/skutečný stav viz schéma zaměření + foto/

b) **Pozemky ve vlastnictví** [redacted] které navrhovaly LMB získat směnou do vlastnictví SMB, jsou pozemky podél areálu mezi pozemkem p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice a lesními pozemky (SMB), které tak plochu SMB rozdělují. Současný vlastník tyto pozemky koupil od obce Vohančice v roce 2022. Tyto pozemky nejsou za účelem nějaké komunikace udržovány. V blízkosti nové stavby je umístěno na části předmětného pozemku nové oplocení. V předmětu směny nebyl navrhován pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice (SMB). Směnou by tento pozemek navazoval v případě schválení směny mezi LMB a [redacted] získané pozemky do vlastnictví SMB. Na pozemek přesahuje 5 m^2 obvod neoprávněné a nepovolené stavby.

Dle platného **Územního plánu Vohančice** je pozemek do směny [redacted] stejně jako pozemek **St. p. č. 135** (SMB + nová stavba), oba k. ú. Vohančice, už součástí **ploch pro bydlení individuální** (bydlení v RD se zahradami a soukromou zelení).
Dle ÚP pozemek [redacted], vč. dotčeného pozemku p. č. 53/10 (SMB), oba v k. ú. Vohančice, zůstává ve **veřejném prostranství všeobecném**. Nachází se v PU - veřejné prostranství všeobecné, místní komunikace.

Předkupní právo vlastníka dvou staveb:

Na stavebních pozemcích (St.) se nachází stavby jiného vlastníka bez čp./če. (viz níže), který má na základě § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **zákonné předkupní právo** a obecně v případě, že by vlastník pozemků, na kterých stavby jiného vlastníka stojí, měl v úmyslu tyto pozemky prodat třetí osobě, je povinen je přednostně nabídnout předkupníkovi, tj. vlastníku staveb. Toto zákonné pravidlo platí i pro případ, že by se vlastník staveb rozhodl prodat stavby stojící na cizím pozemku, tzn., že v tomto případě stojících na pozemcích SMB, má toto zákonné předkupní právo využít/nevyužít SMB.

Objekty stojící na pozemcích SMB (dle LV zemědělské stavby) jsou historické hospodářské objekty dříve užívané JZD v rámci areálu družstva (později od roku 2000 do roku 2016 užívané ZD Březina, zemědělské družstvo */ZD Březina/.* Objekty jsou zchátralé a minimálně užívané. Jejich [redacted] nacházejících se v areálu, je užívá a dle původního sdělení plánuje jejich rekonstrukci.
Stavby jiného vlastníka nejsou předmětem navrhované dražby. Předmětem jsou pouze **zastavěné pozemky St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1**, oba k. ú. Vohančice.
Dále předmětem dražby není pozemek **St. p. č. 135** v k. ú. Vohančice, na kterém se nacházel původní objekt (dle LV zemědělská stavba). Stavba již neexistuje a na jejím místě se nachází nová zděná jednopodlažní stavba s obytným podkrovím a přístavkem – stavba má znaky neoprávněné a nepovolené stavby a je předmětem majetkoprávního řešení zatím ve smyslu stavebního zákona.
Prodej tohoto pozemku pod stavbou se bude případně řešit individuálně. Protože byla odstraněna původní stavba a k nové stavbě je jiný vlastnický vztah, došlo tak k zániku předkupního práva ve smyslu § 3056 OZ.

Řešení předkupního práva vlastníka stavby dle nového zákona o dražbách:

Vlastník staveb v tomto případě má zákonné předkupní právo dle § 3056 v přechodných ustanoveních zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
Dle § 18 nového zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, od 1. 1. 2025 platí, že navrhovatel dražby není povinen nabídnout zastavěný pozemek stavbou jejímu vlastníku, tzv. předkupníkovi ke koupi, pokud ale nebyla již předem stanovena kupní cena nebo její určení. Dle tohoto zákona ale vyplývá povinnost dražebníka (tj. RSMB) oznámit předkupníkovi konání veřejné dražby, čemuž předchází informace navrhovatele dražby (SMB) o existenci předkupního práva. Předkupník se pak na základě této informace může zaregistrovat a může učinit nabídku. Pokud bude jeho nabídka ve stejné výši jako nabídka vítězného účastníka, má přednostní právo (rozvazovací podmínka dle § 2145 OZ se nepoužije).

Pozn. k dražbě:
1)Forma zcizení pozemků (dražba) též vychází ze skutečnosti, že byly na MO MMB postupně doručeny žádosti od vícero zájemců majících zájem pouze o pozemky v prostoru bývalého zemědělského areálu, na kterých se nachází historicky zemědělské stavby jiného vlastníka (dříve užívalo místní JZD a následně ZD Březina), jemuž svědčí ke dvěma stavbám zákonné předkupní právo (viz výše). Tento [redacted] *má též zájem o předmětné pozemky.*
Vzhledem k tomuto předkupnímu právu, které je trochu složitěji upraveno v současném platném zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (nutnost souhlasu k dražbě předkupníka), byl původně projednán v RMB záměr prodeje formou veřejné elektronické aukce z důvodu existence předkupního práva (proces je složitější a delší než proces dražby). Poněvadž od 1. 1. 2025 vejde v účinnost nový zákon o veřejných dražbách (tj. ***zák. č. 250/2023 Sb****.), který lépe upravuje předkupní právo, je nyní navrhováno zpeněžení těchto pozemků formou veřejné elektronické dražby. Podrobněji viz níže.*

2) Předmětem navrhované dispozice není pozemek ***p. č. St. 135*** *– zastav. pl. a nádvoří o výměře* ***87m²*** *- na pozemku stála původní zemědělská stavba bez čp./če., která nebyla ve vlastnictví SMB (stavba byla zbourána jejím vlastníkem – dle* ***LV*** [redacted] *je stále v KN zapsaná). Pozemek byl původně celý zastavěn touto původní stavbou užívanou jako vrátnice (+ váhy). Na jejím místě byla nově postavena jednopodlažní stavba s obytným podkrovím a přístavbou zasahující do pozemku SMB. Ke dni zjištění byla v rozestavěném stavu hrubé stavby bez přístavby, nyní je již ve stavu dokončeném. Tato stavba jeví znaky neoprávněné stavby, neboť předpokládaný stavitel na žádost nedoložil požadované dokumenty opravňující zbourání původní stavby (povolení k odstranění stavby, které by muselo probíhat s vědomím vlastníka pozemku) a povolení výstavby nové (taktéž). Předpokládaný stavitel se hájí tím, že jde o rekonstrukci původní stavby, čemuž však neodpovídá plocha nové stavby a osové vychýlení od hranice zastavěného pozemku St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice (SMB), vč. přesahů na dva pozemky jiných vlastníků.*
Protože se jedná s největší pravděpodobností o tzv. černou stavbu, ***došlo i k zániku předkupního práva*** *k původní stavbě evidované doposavad v KN jako zemědělská stavba (neexistuje).* ***Nová stavba připadá ze zákona vlastníku pozemku.*** *Majetkoprávní vypořádání bude řešeno samostatně. Nová stavba dle zaměření skutečného stavu nectí hranice stavební parcely č. p. 135 v k. ú. Vohančice.*
Potenciální stavitel byl vyzván k doložení demoličního výměru k odstranění stavby (povolení stavebního úřadu), územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo jiného oprávnění ke stavbě (rekonstrukci), majetkového vypořádání s vlastníkem pozemku (nájemní či jiné smlouvy), souhlasu vlastníka pozemku s projektovou dokumentací, k přípojkám apod. Termín k doložení dokumentů byl 1. 5. 2024 – MO MMB ***neobdržel žádný opravňující dokument*** *ani po konzultaci s jeho advokátem.*

3) Zpeněžení (prodej) představuje formu veřejné elektronické dražby podle nového ***zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Zákon je platný a účinný od 1. 1. 2025. Předchozí účinný zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, byl zrušen dnem 31. 12. 2024.***
Před účinností nového zákona o veřejných dražbách byla s ***Realitní společností města Brna a.s.*** *uzavřena* ***Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9. 12. 2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 20. 2. 2024*** *(RS schválena RMB - R8/187 dne 8. 12. 2021), jehož součástí byla příloha vzoru „****Smlouvy o provedení dražby****“. Zároveň byla uzavřena* ***nová Rámcová smlouva o provádění dražeb č. 6324226177 ze dne 10. 12. 2024 s přílohou*** *vzoru* ***Smlouvy o provedení veřejné dražby*** *(vše schváleno RMB - R9/110 dne 4. 12. 2024).*
Odměna dražebníka byla stanovena stejná (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) jako u předchozí Rámcové smlouvy o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, která byla uzavřena mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. /COMS/ dne 9. 12. 2021.
Společnost COMS následně změnila obchodní firmu na ***Realitní společnost města Brna a.s. (IČO: 07379161****), která byla* ***zapsána v OR dne 22. 5. 2024****. Sídlo společnosti zůstalo beze změny (upravoval dodatek).*
Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že RSMB jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v Radě města Brna. Dílčí smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle nového dražebního zákona.

B/ Historie projednávání:

Předmětem předchozího projednávaní v orgánech SMB byly pozemky St. p. č. 132, St. **p. č. 135**, St. p.č. 136/1, p. č. 53/2, p. č. 53/10, **p. č. 54/1 a p. č. 54/2,** vše v k. ú. Vohančice.
V dané věci MO MMB zaevidoval vícero žádostí ke zcizení pozemků uvedených v návrhu usnesení. Jako jedna z forem transparentního prodeje je forma veřejné el. dražby a veřejné el. aukce (nabídková řízení).

Mezi zájemci o uvedené pozemky byla i společnost **Lesy města Brna, a.s.** a obec Vohančice. Tyto dva subjekty v rámci vyžádaných stanovisek k prodeji ke všem uvedeným pozemkům projevily svůj zájem v případě prodeje pouze dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice.
Projednávané pozemky **p. č. 54/1 a p. č. 54/2,** oba k. ú. Vohančice, již byly převedeny do vlastnictví společnosti **Lesy města Brna, a.s**. na základě **Kupní smlouvy č. 6324013516 ze dne 11. 10. 2024** (vlastník zalesněných pozemků p. č.: 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 57/1, 57/2 a 57/3, vše k. ú. Vohančice). Prodej a smlouva byly schváleny **Z9/18 dne 18. 6. 2024.**

Dále byly prověřeny další pozemky SMB v k. ú. Vohančice, kde se mimo tyto pozemky, které byly předmětem původně předkládané dispozice, nachází na pozemcích SMB cca na území 1/2 plochy katastru rozsáhlé lesy, které spravuje společnost Lesy města Brna, a.s. Zalesněné pozemky SMB tvoří téměř kompaktní plochu */viz ORTOmapa/* a nachází se severně a západně od předmětných pozemků. Tyto pozemky dle **LV plní funkci lesa** a nejsou vhodné ke zcizení jako zbytný majetek. Dále se zde vyskytuje **vodní nádrž**, kterou vlastní jako vodní dílo LMB (LV 501).

KM RMB a RMB v roce 2023 byl předložen **variantní materiál** obsahující návrh usnesení, ve kterém KM RMB doporučila RMB **souhlasit se záměrem dispozice** s pozemky uvedenými v návrhu usnesení nacházejícími se v k. ú. Vohančice poblíž Tišnova, **a to formou jedné z předkládaných variant.**
Prodej formou **elektronické aukce** byl navrhován prostřednictvím společnosti NEUTRICS a.s.
Tato forma prodeje byla nastavena z důvodu existujícího **zákonného předkupního práva** ke stavbám ve vlastnictví [redacted] které nelze opomenout. *Obecně to znamená, že v případě zamýšleného prodeje pozemku pod stavbou musí být vlastníku stavby předložena uzavřená kupní smlouva s koupěchtivým, aby se vlastník vyjádřil ve lhůtě tří měsíců, zda má zájem využít předkupní právo a za týchž podmínek předložené kupní smlouvy koupit pozemek pod stavbou. Pokud vlastník stavby využije předkupní právo, uzavřená kupní smlouvy s koupěchtivým ze zákona zaniká. Toto platí i v opačném pořadí zájmu.*

Předkládaný návrh usnesení tak obsahoval varianty, vč. návrhu aukce:
- VARIANTA A část a) a **VARIANTA B část a)** *(obě var. **5.738.000 Kč** – vyvolávací kupní cena – aukce)* vycházela z požadavku předložených žádostí více zájemců, kteří měli zájem pouze o pozemky v prostoru bývalého zemědělského areálu – navrhována veřejná el. aukce.
- VARIANTA A v části b) obsahovala **návrh přímého prodeje** dvou pozemků mimo zemědělský areál přímo společnosti **Lesy města Brna, a.s**. ***(KC 2.133.750 Kč** + DPH 21% – přímý prodej – **prodáno LMB**)*, která o ně projevila zájem a v té době tuto ornou půdu obhospodařovala na základě **Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ve znění dodatků -** činnost pro účely správy lesů (krmivo pro zvěř, a další využití).
- O tyto dva pozemky zároveň v rámci vyžádání stanoviska k prodeji **projevila zájem i obec Vohančice.**
Tato skutečnost byla promítnuta do **VARIANTY B části b),** kde se s ohledem na více zájemců o tyto pozemky mimo areál navrhovalo zpeněžení těchto dvou pozemků formou **elektronické dobrovolné dražby** dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zajišťované prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.** ***(2.133.750 Kč** – nejnižší podání – dražba).*
- VARIANTA C obsahovala návrh na základě jedné předložené žádosti obsahující zájem o všechny uvedené pozemky v bývalém areálu se třemi zemědělské stavbami dle LV jiného vlastníka (zákonné předkupní právo) - prodej navrhován **formou veřejné el. aukce** ***(7.871.750 Kč** – vyvolávací kupní cena – aukce - všechny pozemky bez rozdílu).*

Za účelem zjištění ceny obvyklé byl vyhotoven „**Znalecký posudek číslo položky: 024716/2023“** ze dne 29. 5. 2023 znalcem [redacted]

Ve věci dispozice s pozemky v k. ú. Vohančice - bylo předloženo orgánům SMB:
KM RMB - R9/KM/11 dne 25. 5. 2023 - hlasovala o stažení materiálu (zjištění ostatních pozemků).
KM RMB - R9/KM/14 dne 3. 8. 2023, aby RMB doporučila ZMB jednu z variant:
- Varianta A - souhlasit se záměrem prodeje pozemků v bývalém zemědělském areálu v k. ú. Vohančice formou el. aukce (KC 5.738.000 Kč) a se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo areál (p. č. 54/1 a p. č. 54/2) společnosti Lesy města Brna, a.s. (KC 2.133.750 Kč + DPH 21 %),
- Varianta B - souhlasit se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v areálu formou el. aukce (min. KC 5.738.000 Kč) a se záměrem zpeněžení dvou pozemků mimo areál formou veřejné el. dobrovolné dražby dle zákona o veřejných dražbách (ZP - ve výši 2.133.750 Kč),

- Varianta C - souhlasit se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v areálu a dvou pozemků mimo areál formou el. aukce (min. KC 7.871.750 Kč).
RMB - R9/043 dne 9. 8. 2023 *hlasovala o variantě A)* – souhlasila se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v areálu formou el. aukce za min. celkovou KC 5.738.000 Kč a se záměrem přímého prodeje pozemků společnosti LMB.
KM RMB - R9/KM/23 dne 22. 2. 2024 doporučila RMB a ZMB schválit prodej dvou pozemků mimo areál společnosti LMB.
RMB - R9/073 dne 6. 3. 2024 doporučila ZMB schválit prodej dvou pozemků společnosti LMB.
RMB - R9/080 dne 24. 4. 2024 souhlasila se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v areálu formou **elektronické aukce.**
ZMB - Z9/18 dne 18. 6. 2024 schválilo prodej dvou pozemků společnosti LMB (KC 2.133.750 Kč + DPH 21 %).
Přesná znění usnesení orgánů města viz na konci pod „Závěrem".

C/ Pozemky a využití:

Vlastnictví pozemků:

Statutární město Brno je dle aktuálního **LV č. 87** vlastníkem pozemků:
- **p. č. St. 132 -** zastavěná plocha a nádvoří o výměře **769 m²** – na pozemku stojí stavba jiného vlastníka - **zemědělská stavba bez čp/če,** (LV [redacted], pozemek je celý zastavěný stavbou bývalého vepřína, která je v současné době ve velmi špatném technickém stavu,
- **p. č. St. 136/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře **537 m²** - na pozemku stojí část stavby jiného vlastníka - **zemědělská stavba bez čp/če**, (LV [redacted]), menší část stavby stojí na pozemku p. č. 136/2 v k. ú. Vohančice, nyní ve vlastnictví vlastníka stavby zemědělské skladové haly [redacted] která je ve zhoršeném technickém stavu,
- **p. č. 53/2 -** ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře **12822 m².**
Pozemek je nepravidelného tvaru a využívaný ve funkčním celku se zemědělskými stavbami. Severní polovina pozemku nad stavbou je svažitá s jižní orientací a je zatravněná. Na spodní části pozemku se nachází venkovní úpravy jiného vlastníka, které tvoří příslušenství staveb areálu. Jedná se o přístupové cesty, oplocení, vjezdovou bránu, štěrkem zpevněné plochy, odpadní jímku, torzo opěrné zídky, vydláždění vstupu do objektu. Vše ve špatném technickém stavu. Součástí pozemku je travní porost a jeden listnatý strom. Za objektem je bývalá výtopna (kotelna s komínem), která je nefunkční a není zapsaná v KN. Je propojená s hlavní stavbou horizontálním komínem a lze usoudit, že s ní tvoří jeden funkční celek dříve za účelem jejího vytápění.
- **p. č. 53/10** - ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře **130 m².** Pozemek je využívaný mezi objekty jako vnitroareálová komunikace se štěrkem zpevněným povrchem. Na pozemku jsou postaveny betonové zbytky původní zemní váhy nacházející se v místě bývalé vrátnice (nyní zasypány a zastavěny přístavbou neoprávněné stavby stojící na pozemku St. p. č. 135). Dále byl zaměřen přesah nové stavby o výměře 5 m².

Pozemky jsou ve výhradním vlastnictví SMB dle LV 87 pro k. ú. a obec Vohančice, okres Brno-venkov.

SMB nabylo pozemky na základě Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 172/1991 – Návrh na zápis nemovitých věcí z ČR do vlastnictví obce dle zák. 172/1991 Sb.
Pozemky vznikly z částí původních pozemků p. č. PK 54/1 k. ú. Vohančice.
Nabývacím titulem jsou výpis z MZD – knihovní vložka č.474, k. ú. Vohančice, a výpis z pozemkové knihy - knihovní vložka č. 44, k. ú. Vohančice.
V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.- stavební parcela).

Stavby bez čp./če. stojící na pozemcích p. č. St. 132 a p. č. St. 136/1 v k. ú. Vohančice jsou v současné době ve vlastnictví [redacted] a jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. [redacted], pro k. ú. a obec Vohančice, okres Brno-venkov. Všechny stavby jsou na LV označeny jako zemědělské stavby.

Dle LV 87 nejsou vlastnická práva k pozemkům omezena, nejsou zástavní práva, smluvní předkupní práva ani věcná břemena/služebnosti, a to ani ke stavbám ve vlastnictví [redacted].

Správcem pozemků p. č. St. 132, p. č. St. 136/1, p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše k. ú. Vohančice, je Odbor správy majetku MMB. Nejsou evidovány žádné nájemní smlouvy.

Bezesmluvní užívání:

Pozemky p. č. 53/2, p. č. 53/10 a zastavěné pozemky v k. ú. Vohančice jsou užívány bez nájemní smlouvy vlastníkem staveb (odložení stavebního materiálu, stavební buňky, dřeva, zbytků ze stavby, strojů, apod.). Pozemky p. č. 53/2 a p. č. 53/10, oba k. ú. Vohančice, jsou užívány především k přístupu a k příjezdu ke stavbám jejich vlastníka.
Úhrada za bezesmluvní užívání pozemků je předmětem samostatné výzvy k vydání bezdůvodného obohacení.
Dále byl na pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice geodeticky zaměřen přesah neoprávněné přístavby, která je součástí neoprávněné stavby na pozemku SMB St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice. Zaměřením skutečného stavu ze dne 17. 7. 2024 byl zjištěn přesah na tento pozemek o výměře **5 m^2.** Na tuto skutečnost budou potenciální zájemci upozorněni a budou moci tento přesah na cizí pozemek řešit. SMB jako současný vlastník neoprávněné stavby nemá zájem řešit tento stav (nebrání dražbě).

Předchozí nájemní vztah:
Původní zemědělský areál, resp. pozemky byly do 30. 9. 2016 pronajaty společnosti ZD Březina, zemědělské družstvo (dříve pod firmou ZD Březina) se sídlem č. p. 87, 666 01 Březina 87 (dříve okres Tišnov) na základě **Smlouvy o pronájmu zemědělské půdy ze dne 1. 6. 2000 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2. 9. 2010**. Nájemné činilo za všechny uvedené pozemky 2.056 Kč/rok, bez inflační doložky.

Společnosti bylo v roce 2016 nabídnuto ukončení této smlouvy a uzavření nové pachtovní smlouvy, jejímž předmětem byla především nová výše pachtovného a inflační doložka, na kterou ZD nepřistoupilo, a proto byla nájemní smlouva ukončena výpovědí a nájem zanikl k 1. 10. 2016. Poté ZD areál družstva opustilo, vč. užívaných pozemků. ZD prohlásilo, že nemá zájem dál užívat pozemnky.
Výpověď smlouvy byla schválena na **R7/074**. schůzi RMB konané dne 16. 8. 2016.

Popis pozemků:

Předmětné pozemky jsou situované v západní okrajové části obce. V bývalém zemědělském areálu /JZD a ZD/ se nachází zastavěné pozemky p. č. St. 132 a p. č. St. 136/1 a pozemky p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše k. ú. Vohančice. Na pozemcích jsou dle KN evidovány zemědělské stavby bez čp./če v poměrně zchátralém stavu, ale užívané ke skladování jejich vlastníkem.
Kolem areálu je patrné oplocení, případně jeho torzo (není uzavíratelný - brána byla demontována).
Reálný příjezd k pozemkům SMB v bývalém areálu je možný po historicky zavedené komunikaci přes část pozemku p. č. 53/9 ostatní pl., ostatní komunikace, vlastník obec Vohančice – veřejná cesta (nyní zaužívaná převážně mimo tuto parcelu přes část pozemku p. č. 2/1 ostatní pl., manipulační pl. ve vlastnictví společnosti SAMSONSTAV s.r.o.) a přes p. č. [redacted] ostatní pl., ostatní komunikace, vlastník [redacted] Jedná se o jediný možný přístup.
/viz mapka detail přístupu/

Areál byl dříve připojen na vodovod vedoucí do nedalekého zámku a na nadzemní vedení el. energie, které již bylo odstraněno. V současné době zde není žádné napojení na inženýrské sítě. Na pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice jižně od bývalého vepřína v havarijním stavu se nachází jímka na odpadní vody. Veškeré hlavní řady inženýrských sítí vedou podél hl. místní veřejné komunikace procházející obcí, a to cca 50 m od hranice bývalého zemědělského areálu. Vodárenská akciová společnost poskytla zákres vedení vodovodu, kde je patrná přípojka do nového objektu na St p. č. 135 v k. ú. Vohančice ve vlastnictví SMB.
Sousední pozemky p. č. 54/1 a p. č. 54/2 orná půda v k. ú. Vohančice byly převedeny do vlastnictví společnosti Lesy města Brna, a.s. Od areálu je dělí podél západní strany areálu remízek podél hranice pozemků (V-15527/2024-703).

Pozemky nabízené do směny ve vlastnictví [redacted] se nachází podél východní a severovýchodní strany areálu. Zřejmě dříve tvořily přístupovou komunikaci. Nyní jsou neudržované a na dolní části blízko nové stavby se může vyskytovat na části jeho pozemku nové oplocení navazující na novou stavbu. Na pozemku jsou i náletové dřeviny.

Pozn.:
Dle majetkové mapy je patrné, že postupně [redacted] skoupil pozemky podél areálu, které mohly tvořit přístupovou cestu na cizí pozemky i pozemky ve vlastnictví Lesů města Brna, a.s.

Zároveň je vlastníkem pozemků p. č. [redacted] p. č. [redacted] v k. ú. Vohančice (umístěna provozní stavba), a to jako j[redacted] Tyto pozemky bezprostředně sousedí se zemědělským areálem a pozemkem p. č. [redacted] a s pozemkem p. č. 53/9, vše k. ú. Vohančice, který jako jediný pozemek patří obci Vohančice a umožňuje přístup na pozemky ve vlastnictví [redacted] a na pozemky SMB v areálu.
Lze konstatovat, že na základě prodeje pozemku p. č. [redacted] ostatní pl., ost. komunikace v k. ú. Vohančice, která byla ***původně ve vlastnictví obce****,* ***došlo k přerušení přístupu přes obecní pozemky****. Reálně vede přístup do areálu po historicky zavedené cestě (částečně po obecním pozemku a částečně přes pozemky [redacted].*

Využití areálu:

Předmětem dispozice jsou pozemky v majetku SMB, které byly do 30. 9. 2016 pronajaty společnosti ZD Březina, zemědělské družstvo dříve pod firmou ZD Březina na základě Smlouvy o pronájmu zemědělské půdy ze dne 1. 6. 2000 ve znění Dodatku č. 1.
Protože společnost neakceptovala zvýšení pachtovného, byla nájemní smlouva ukončena výpovědí a nájem zanikl k 1. 10. 2016. Od této doby nebyl areál oficiálně užíván.

Dle místního šetření byl největší pozemek v následujících letech neudržovaný, zarostlý trávou a mohl být občas pokosen. Vstupní brána byla opatřena zámkem (brána bez vědomí OSM byla odstraněna).
Tyto dva pozemky nejsou způsobem využití ornou půdou a jsou v areálu bývalého JZD, kde se nachází i hospodářská stavení v zanedbaném stavu, vyjma novostavby v místě vrátnice na pozemku St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice. Zastavěné pozemky jsou SMB.
ZD Březina zde mělo ve vlastnictví toho času zemědělské budovy stojící na pozemku St. p. č. 136/1 (část na St. p. č. [redacted] vlastník [redacted] a St. p. č. 135 (není předmětem tohoto mat.), oba v k.ú. Vohančice, ve vlastnictví SMB.

ZD Březina na základě Kupní smlouvy ze dne 11. 6. 2018 prodalo stavbu **bývalé vrátnice** na pozemku St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice (vlastník SMB) [redacted] za 80.000 Kč. Na tomto místě stojí nyní novostavba (viz výše), která svým rozsahem zasahuje i na sousední pozemek SMB a 3. osoby a pozemek [redacted]
V roce 2021 ZD Březina prodalo stavbu (**stodola ke skladování**) stojící svou částí na pozemku St.p.č. 136/1 (vlastník SMB) a menší části na pozemku St. p. č. 136/2, oba v k. ú. Vohančice, a to na základě Kupní smlouvy ze dne 23. 11. 2020 rovněž [redacted] za 800.000 Kč.
Stavba **bývalého vepřína** stojící na pozemku St. p. č. 132 v k. ú. Vohančice (vlastník SMB) byla prodána [redacted] na základě Smlouvy kupní ze dne 21. 7. 2016 od FO za 430.000 Kč.
V letech 2021 a 2022 [redacted] koupil **od obce Vohančice** některé přilehlé pozemky o výměře 2310 m^2 (lesní, komunikace, ostatní pl.), vč. pozemku p. č. [redacted] v k. ú. Vohančice [redacted] areálu */viz žluté pozemky v majetkové mapě/.*

Přístup – viz výše:
Na základě této skutečností je přístup do areálu historicky zavedenou cestou vedoucí jen z části přes obecní pozemek p. č. 53/9 v k. ú. Vohančice. Zbytek příjezdové zavedené cesty vede přes pozemky FO a společnosti SAMSONSTAV s.r.o. a navazuje na pozemek p. č. [redacted] v k. ú. Vohančice ve vlastnictví [redacted]

Porušení předkupního práva dle § 3065 OZ:
Dále lze konstatovat dle prověření, že ve všech případech prodeje staveb stojících na pozemcích SMB, které byly prodány po roce 2014, bylo **porušeno zákonné předkupní právo** ve smyslu § 3065 občanského zákoníku, tzn., že vlastníkovi pozemků (SMB) nebylo jako předkupníkovi nabídnuto odkoupení staveb bez čp./če. dle kupní smlouvy sjednané s koupěchtivým [redacted]
Předkupní právo ve prospěch SMB ve smyslu § 3056 občanského zákoníku na zastavěných pozemcích vázne dále.
Vzhledem k tomu, že SMB hodlá pozemky prodat formou dražby, dle našeho názoru je porušení PP vymáhat soudní cestou bezpředmětné, nehledě na skutečnost, že ve většině případů může vlastník staveb vznést námitku promlčení.

Předmětné pozemky v bývalém zemědělském areálu současné době nejsou majetkoprávně vyřešeny a nejsou zemědělsky využívány, tj. není uzavřena nájemní smlouva či obdobná smlouva.

D/ Žadatelé o dispozici s majetkem města:

a) o pozemky v bývalém zemědělském areálu, tj. p. č. St. 132 a p. č. St. 136/1, p. č. 53/2 a p. č. 53/10, vše k. ú. Vohančice, oficiálně požádali:
- [redacted] dne 1. 11. 2021
- [redacted] dne 29. 8. 2017
- o směnu **obec Vohančice** v roce 2020, ale svou žádost obec vzala v prosinci 2021 zpět z důvodu, že nabízené pozemky městu Brnu do směny již [redacted]
Toho času za účelem zjištění ceny obvyklé pro směnu byl vypracován **Zn**alecký posudek č. 2284-60/20 na posouzení pozemků SMB. Uvedená cena obvyklá byla platná i pro rok 2021 a činila **2.869.000 Kč.**

b) o všechny pozemky p. č. St. 132, p. č. St. 136/1, p. č. 53/2, p. č. 54/1 a p. č. 53/2, vše k. ú. Vohančice, oficiálně požádal:
- [redacted] dne 27. 4. 2022
Pozn.:
1) [redacted] zároveň požádal i o zastavěný pozemek St. p. č. 135 v k. ú. Vohančice umístěný při okraji bývalého statku, na němž toho času stála původní zemědělská stavba bez čp./če. evidovaná v KN. Později bylo zjištěno, že původní hospodářská stavba - vrátnice s váhou byla zbourána a na tomto pozemku postavena nová stavba, která nectí původní zastavěnou plochu této parcely a zaměřením bylo zjištěno, že přesahuje i na pozemek p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice ve vlastnictví SMB a sousední pozemek [redacted] jiného vlastníka. Na základě této skutečnosti není tento pozemek předmětem dražby.

E/ Ocenění - *viz příloha*

Aktuální ZP:
Za účelem zjištění ceny obvyklé znalec [redacted] vyhotovil **Znalecký posudek číslo položky: 064143/2024** ze dne 5. 9. 2024, který stanovuje cenu obvyklou výše uvedených pozemků v k. ú. Vohančice ve výši ……**9.060.000 Kč bez DPH.** Průměr činí **cca 635 Kč/m².**
Uvedená cena je stanovena znalcem bez daně z přidané hodnoty (dle zákona je dodání nemovitých věcí od daně osvobozeno).

Předchozí ZP:
Za účelem zjištění ceny obvyklé byl vyhotoven „**Znalecký posudek číslo položky: 024716/2023“** ze dne **29. 5. 2023** znalcem [redacted] Cena obvyklá pozemků byla stanovena takto:
Pozemky v bývalém areálu: **5.738.000 Kč**
Pozemky orná půda: 2.133.750 Kč
Pozemky všechny: 7.871.750 Kč
Cena je stanovena jako cena konečná, tj. bez řešení sazby DPH, nebo osvobození od DPH.

Dle původního **Znaleckého posudku č. 2284-60/20** na posouzení pozemků SMB byla stanovena cena obvyklá, která dle aktualizace byla platná i pro rok 2021 a činila **2.869.000 Kč.**

Nájem - bezdůvodné obohacení:
Dle ZP ze dne 2. 9. 2024 byla stanovena cena obvyklá 642 Kč/m².
Navržené nájemné platí na částech pozemků užívaných jako příjezd,ke stavbám, umístění buňky, strojů, skládky stavebního materiálu, dřeva, apod. Jedná se o přibližnou výměru cca 4800 m2.
Návrh jednotkového nájemného……..**13 Kč/m²/rok**
Celkem cca nájemné/BO/rok činí …55.900 Kč/rok x 3 roky….cca 167.700 Kč.
Řešeno samostatnou výzvou.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je nyní Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál s návrhem usnesení, aby ZMB schválilo zpeněžení (prodej) pozemků v k. ú. Vohančice **formou veřejné elektronické dražby** podle zákona o veřejných dražbách č. 250/2023 Sb., zajišťované prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s**. s tím, že vyvolávací cena bude na základě aktuálního znaleckého posudku stanovena ve výši **9.060.000 Kč.**

Podmínky dražby, především:
- vyvolávací cena bude na základě znaleckého posudku stanovena ve výši **9.060.000 Kč**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby (tj. od dne udělení příklepu)
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota **906.000 Kč**
- minimální příhoz **50.000 Kč**

Ostatní podmínky upravuje veřejná vyhláška.

Předmět dražby:
- St. p. č. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m^2
- St. p. č. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m^2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m^2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m^2, vše v k. ú. Vohančice.

Po schválení dražby v ZMB bude předložena RMB dílčí smlouva o provedení dražby prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy k rámcové smlouvě (smlouva o provedení veřejné dražby) ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno alespoň:
- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby.

Pozn.:
V rámci projednávání záměru dispozice s majetkem města bylo v RMB zohledněno doporučení společnosti ***Lesy města Brna, a.s.*** *směnit pozemky SMB za pozemky [redacted] vč. návrhu, aby* ***zbylá část pozemku p. č. 53/2*** *v k. ú. Vohančice (nad zemědělskými stavbami)* ***zůstala v majetku SMB*** *s tím, že by se staly* ***součástí předmětu pachtu*** *stávající uzavřené pachtovní smlouvy mezi SMB a LMB.*
V tomto smyslu byl RMB předložen doplněk s návrhem LMB, a to ve formě variantního materiálu.
RMB (R9/107 ze dne 20. 11. 2024) doporučila ZMB schválit výše uvedenou formu veřejné elektronické dražby.
Veřejná elektronická dražba představuje transparentní způsob řešení původně nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí.

Projednávání v orgánech města:

KM RMB na svém R9/KM/38. zasedání konaném dne 7. 11. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení - *navrženo stažení bodu z důvodu prověření, zda by společnost Lesy města Brna, a.s. měla zájem o část pozemku p. č. 53/2.*

Rada města Brna

Hlasování: 7 - pro, 0- proti, 3 - se zdržel
Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	zdržela se	zdržel se	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	pro	zdržel se	omluven	pro

RMB na své R9/107. schůzi konané dne 20. 11. 2024 *hlasovala dle předloženého doplňku* ***o variantě A).***

Rada města Brna
1. vzala na vědomí

skutečnost, že
- se společnost Lesy města Brna, a. s. dne 12.11 2024 vyjádřila k předloženému materiálu ve věci navrhovaného záměru zpeněžení níže uvedených pozemků v k. ú. Vohančice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby a doručila dne 13. 11. 2024 na Majetkový odbor MMB Vyjádření k návrhu zpeněžení (prodeje) pozemků v k. ú. Vohančice, jehož obsahem je návrh směny části pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice a návrh ponechání zbývající části v majetku statutárního města Brna za účelem užívání a správy této části společnosti Lesy města Brna, a. s.

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků
- st. p. č. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- st. p. č. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2
vše v k. ú. Vohančice
formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění s účinností od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že vyvolávací cena bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 9.060.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od **22. 11. 2024 do 9. 12. 2024.**
Bylo zveřejněno i v obci Vohančice.

RMB na své R9/114. zasedání konaném dne 15. 1. 2025

1. vzala na vědomí

skutečnost, že
- výše ceny obvyklé níže uvedených pozemků v k. ú. Vohančice je stanovena Znaleckým posudkem číslo položky: 064143/2024 ze dne 5. 9. 2024 ve výši 9.060.000 Kč bez DPH. Průměr tak činí cca 635 Kč/m2 (cena byla stanovena bez daně z přidané hodnoty) a že dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je dodání těchto nemovitých věcí osvobozeno od daně z přidané hodnoty

- na celém pozemku St. p. č. 132 a na celém pozemku p. č. St. 136/1 , oba v k. ú. Vohančice, stojí stavby jiného vlastníka (LV [redacted] - zemědělské stavby bez č.p./č.e.) a že na základě této skutečnosti má

vlastník staveb zákonné předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a že řešení tohoto právního vztahu nyní upravuje nový zákon č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, účinný od 1. 1. 2025, tudíž je možné zrealizovat dle podmínek tohoto zákona navrhovanou veřejnou elektronickou dobrovolnou dražbu a vlastník staveb se může zúčastnit dražby

- dle platného Územního plánu obce Vohančice je největší pozemek p. č. 53/2, vč. pozemků St. p. č. 132 a St. p. č. 136/1, vše k. ú. Vohančice, součástí stávající plochy zastavěného území obce vymezené jako Vd,z – plocha pro výrobu a pozemek p. č. 53/10, k.ú. Vohančice je součástí zastavěného území obce stávající plochy veřejného prostranství PV s místní komunikací

- Rada města Brna na své schůzi R9/107 konané dne 20. 11. 2024 vzala na vědomí návrh společnosti Lesy města Brna, a.s. a dle variantního návrhu usnesení souhlasila se záměrem zpeněžení (prodeje) pozemků oproti předloženému návrhu směny části pozemku p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice a dalších za pozemky ve vlastnictví vlastníka staveb na stavebních pozemcích statutárního města Brna.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení (prodej) pozemků

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

vše v k. ú. Vohančice

formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, účinného od 1. 1. 2025, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek, že:
- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 9.060.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH

- dražební jistota 906.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč
- tyto podmínky, případně další, budou uvedeny v dražební vyhlášce.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Předchozí projednávání v orgánech města – variantní materiál, vč. AUKCE a prodeje LMB:

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

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

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

KM RMB na svém R9/KM/14. zasedání konaném dne 3. 8. 2023
1. vzala na vědomí skutečnost, že
- vlastníku staveb stojících na pozemcích p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, svědčí dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, předkupní právo, a proto je navrhován záměr prodeje formou elektronické aukce, neboť v případě záměru zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby je dle § 17 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, možné dražit jen vysloví-li oprávněná osoba z tohoto titulu s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky
- na základě uvedeného zákonného předkupního práva vyplývá povinnost statutárnímu městu Brnu nejprve nabídnout pozemky p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, ke koupi formou samostatné kupní smlouvy vlastníkovi staveb za poměrnou část dosažené kupní ceny vzešlé z této elektronické aukce ve vztahu k celkové výměře tří stavebních pozemků zastavěných stavbou, pokud nejvyšší nabídku v rámci elektronické aukce neučiní sám vlastník těchto staveb bez čp./če. stojících na uvedených pozemcích
- obec Vohančice ve svém stanovisku k prodeji ze dne 16. 6. 2023 projevila zájem pouze o pozemky p. č. 54/1 a p. č 54/2, oba v k. ú. Vohančice
- společnost Lesy města Brna, a.s. ve svém stanovisku ze dne 15. 6. 2023 sdělila, že zásadně nesouhlasí s prodejem pozemků p. č. 54/1 a p. č. 54/2, oba k. ú. Vohančice, které má propachtovány na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let, ale v případě trvajícího zájmu statutárního města Brna pozemky prodat, má o pozemky zájem

Varianta A
doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna
2. souhlasit
a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu
- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2
vše v k. ú. Vohančice
formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv
b) se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m2
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m2
vše v k. ú. Vohančice
společnosti Lesy města Brna, a.s., která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %

Varianta B
Doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

3. souhlasit a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu
- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2

vše v k. ú. Vohančice
formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv
b) se záměrem zpeněžení dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m2
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m2

vše v k. ú. Vohančice
formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 073 79 161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:
- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 2.133.750 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 213.375 Kč
- minimální příhoz 10.000 Kč

Varianta C
Doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna
4. souhlasit se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu a dvou pozemků mimo areál
- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m2
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m2

vše v k. ú. Vohančice
formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 7.871.750 Kč (osvobozena od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupních smluv
Byl vznesen návrh na stažení, o kterém se hlasovalo následovně:

Hlasování: 6 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel.
Usnesení nebylo přijato

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

Poté se hlasovalo o Variantě A následovně:
Hlasování: 2 - pro, 2- proti, 4 - se zdržel
Usnesení nebylo přijato

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

Poté se hlasovalo o Variantě B následovně:
Hlasování: 0 - pro, 0- proti, 8 - se zdržel
Usnesení nebylo přijato

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

Poté se hlasovalo o Variantě C následovně:
Hlasování: 0 - pro, 0- proti, 8 - se zdržel
Usnesení nebylo přijato

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

RMB na své R9/043 konané dne 9. 8. 2023 *hlasovala o* ***variantě A).***
1. Vzala na vědomí skutečnost, že

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

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

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

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

2. souhlasila

a) se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu
- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2
vše v k. ú. Vohančice
formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu 5.738.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy/kupních smluv

b) se záměrem přímého prodeje dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m2
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m2
vše v k. ú. Vohančice
společnosti Lesy města Brna, a.s., která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 11. 8. 2023 do 28. 8. 2023.

Následně byl v KM RMB a RMB projednáván pouze přímý prodej společnosti Lesy města Brna, a.s. a aukce:

KM RMB na svém R9/KM/23. zasedání konaném dne 22. 2. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:
Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit
prodej dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m2
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m2, vše v k. ú. Vohančice
společnosti Lesy města Brna, a.s. (IČO: 607 13 356, sídlo: Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim), která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností, a to za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč

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

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

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

RMB na své R9/073. schůzi konané dne 6. 3. 2024
Projednávání bodu se zúčastnil generální ředitel obchodní společnosti Lesy města Brna, a. s. Bylo hlasováno po delší rozpravě.

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

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

RMB na své R9/080. schůzi konané dne 24. 4. 2024
1. Vzala na vědomí skutečnost,
- že vlastníku staveb stojících na pozemcích p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, svědčí dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, předkupní právo, a proto je navrhován záměr prodeje formou elektronické aukce, neboť v případě záměru zpeněžení formou veřejné elektronické dobrovolné dražby je dle § 17 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, možné dražit jen vysloví-li oprávněná osoba z tohoto titulu s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky,
- na základě uvedeného zákonného předkupního práva vyplývá povinnost statutárnímu městu Brnu nejprve nabídnout pozemky p. č. St. 132, p. č. St. 135 a p. č. St. 136/1, vše k. ú. Vohančice, ke koupi formou samostatné kupní smlouvy vlastníkovi staveb za poměrnou část dosažené kupní ceny vzešlé z této elektronické aukce ve vztahu k celkové výměře tří stavebních pozemků zastavěných stavbou, pokud nejvyšší nabídku v rámci elektronické aukce neučiní sám vlastník těchto staveb bez čp./če. Stojících na uvedených pozemcích

2. Souhlasila
se záměrem prodeje pozemků nacházejících se v bývalém zemědělském areálu
- p. č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2
- p. č. St. 135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2
- p. č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2
- p. č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12822 m2
- p. č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2
vše v k. ú. Vohančice
formou elektronické aukce za minimální celkovou kupní cenu odpovídající ceně obvyklé stanovené znaleckým posudkem a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy s rozvazovací doložkou.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 29. 4. 2024 do 15. 5. 2024.

ZMB na svém Z9/18. zasedání konaném dne 18. 6. 2024 schválilo
prodej dvou pozemků mimo bývalý zemědělský areál
- p. č. 54/1 orná půda o výměře 66359 m²
- p. č. 54/2 orná půda o výměře 4766 m²

společnosti **Lesy města Brna, a.s**. (IČO: 607 13 356, sídlo: Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim), která je užívá na základě Pachtovní smlouvy č. 4321030168 ze dne 11. 3. 2021 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a touto společností, a to za kupní cenu ve výši 2.133.750 Kč + DPH 21 %, tj. celkem 2.581.837,50 Kč
Kupní smlouva tvoří přílohu č. 65 tohoto zápisu.

Stanoviska příslušných orgánů:

Obec Vohančice – *citace stanoviska ze dne 25. 4. 2023, čj. VOH-389/2023:*
„Na základě Vaší žádosti (č.j. MMB/0209352/2023) o vyjádření k prodeji pozemků p. č. 53//2, 53/10, St. 132, St. 135 a St. 136/1 v k. ú. Vohančice, které jsou ve vlastnictví města Brna, obec Vohančice potvrzuje, že o dané pozemky **nejeví zájem**."

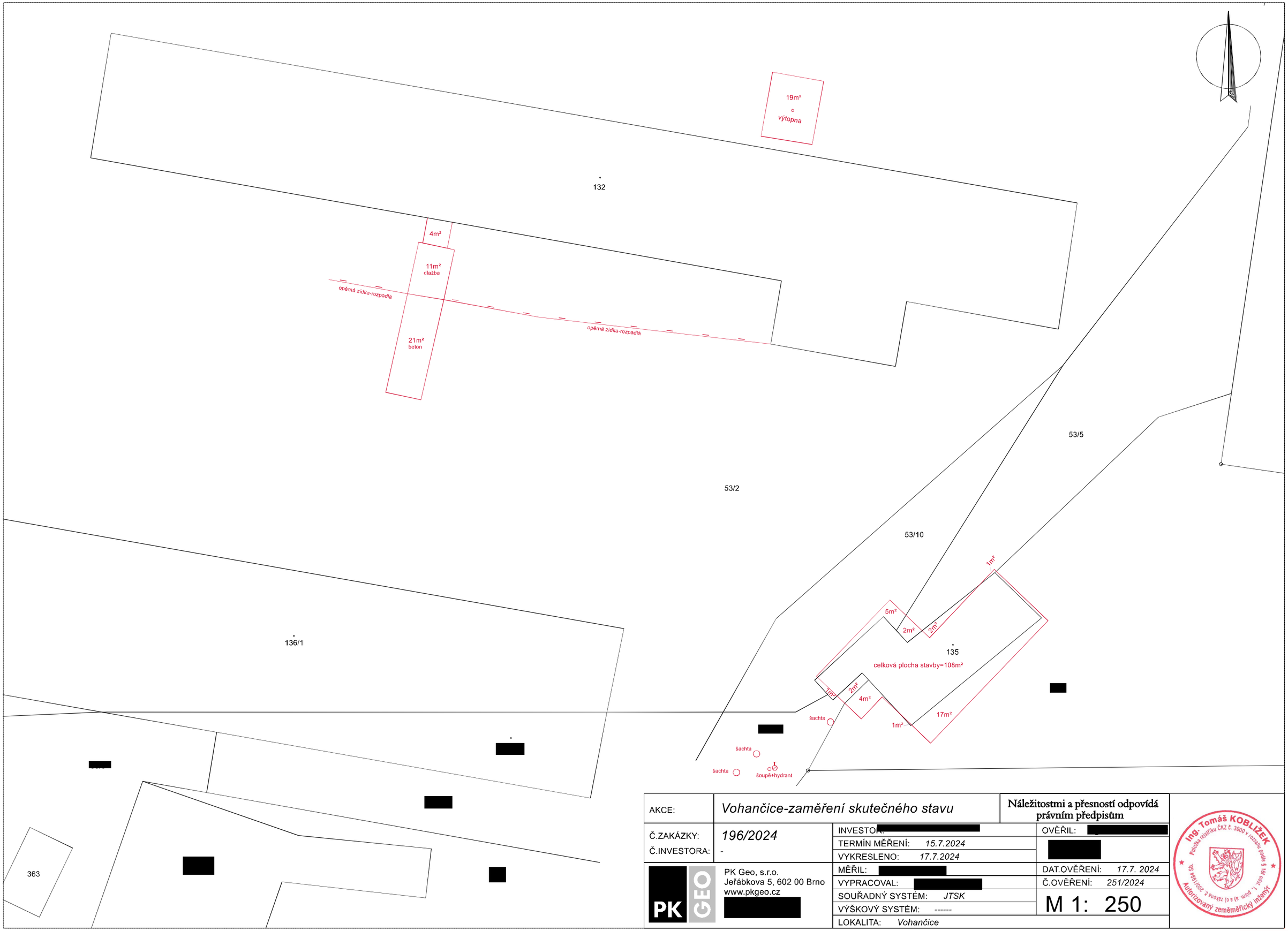
Městský úřad Tišnov, Odbor územního plánování – *citace části stanoviska ze dne 11. 5. 2023, čj. MUTI23806/2023/OÚP/DA/KN:*
„Na základě platného územního plánu Vohančice (a jeho změny č. I a II) sdělujeme k podané žádosti následující:
 Pozemek p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice je zahrnut částečně do zastavěného území do **plochy výroby** a částečně do **přestavbové plochy** vymezené pro **zeleň sídelní** – izolační zeleň.
 Pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice je zahrnut do zastavěného území do plochy **veřejných prostranství.**
 Pozemky p. č. st. 132 a 136/1 v k. ú. Vohančice jsou zahrnuty do zastavěného území do **plochy výroby**.
 Pozemek p. č. st. 135 v k. ú. Vohančice je zahrnut do **přestavbové plochy** vymezené pro **bydlení v rodinných domech**.

Vodárenská akciová společnost, a.s. – *citace emailu ze dne 28. 6. 2023, MMB/0315903/2023:*
„V příloze zasílám požadované podklady se zákresem vodovodu.
Jen bych si dovolil upozornit, že aktuální vodovod není v odpovídající dimenzi, který by umožňoval optimální rozšíření sítě.
Pro případné stanovení podmínek k napojení pozemků kontaktujte technický úsek.
Pozn.:
Vodovod vede po pozemcích třetí osoby mimo bývalý areál ZD a ornou půdu. Přípojka vede k pozemkům p. č. 136/1 a p. č. 136, oba k. ú. Vohančice, do staveb na nich stojících ve vlastnictví třetí osoby.

GasNet, s.r.o – ***část stanoviska ze dne 16. 6. 2023***
V zájmovém území nejsou žádná provozovaná plynárenská zařízení a přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti.

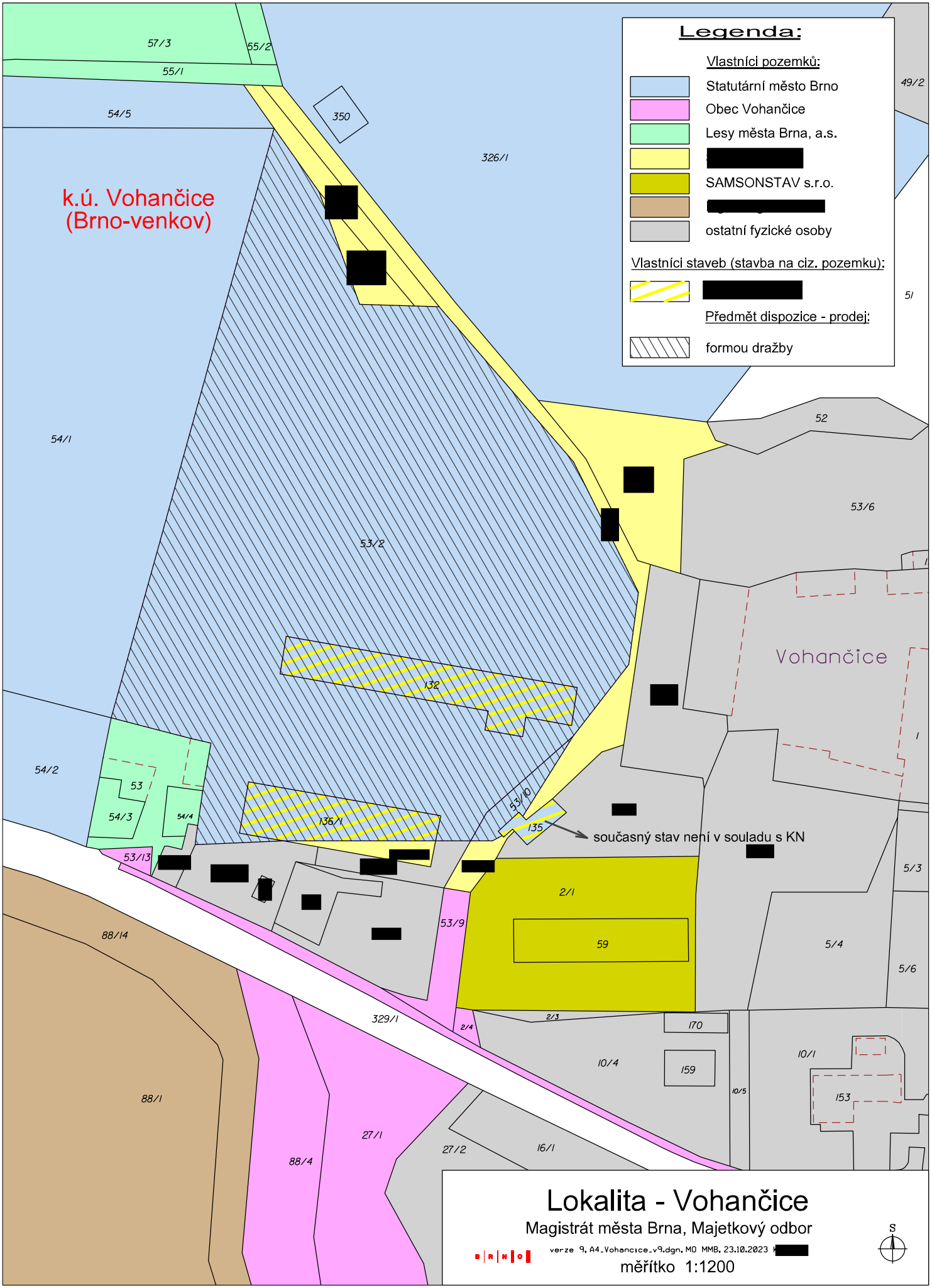
EG.D, a.s. – *část stanoviska ze dne 15. 5. 2023, zn. M8474826246610* – k ostatním pozemkům:
V zájmovém území se nachází**: Podzemní vedení NN, Nadzemní vedení NN.**
Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.
Pozn.:
Na předmětných pozemcích není umístěno podzemní ani nadzemní vedení NN.
Dle informativního zákresu společnosti se nejbližší vedení elektrosítí nachází na pozemcích ve vlastnictví jiných osob, které přiléhají ke komunikaci na pozemku p. č. 329/1 společnosti EG.D, a.s.

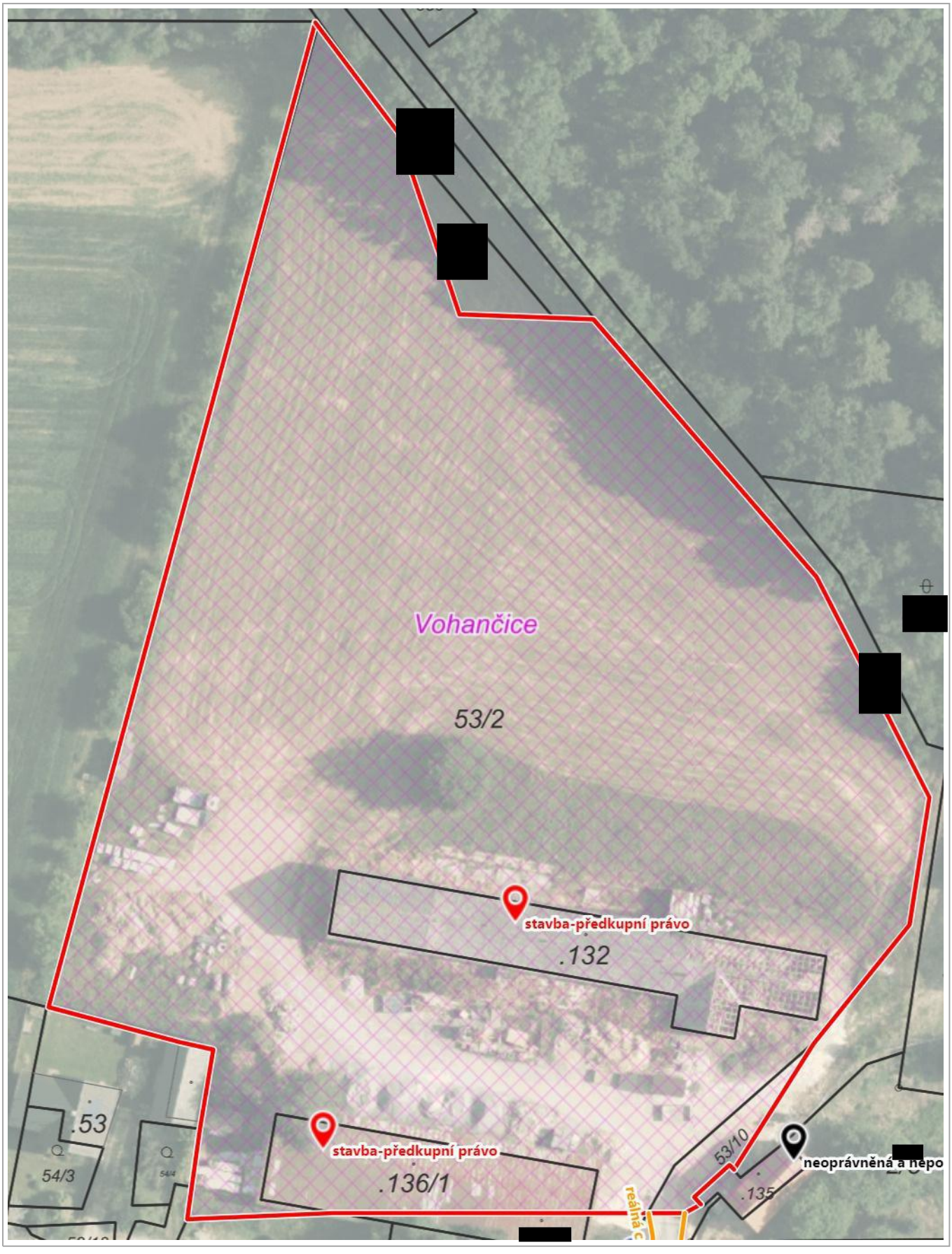
CETIN a.s. - *část stanoviska ze dne 19. 6. 2023, čj. 178101/23:.*
V zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.
Pozn.:
Na předmětných pozemcích nedojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura Dle informativního zákresu společnosti CETIN, a.s. se nejbližší vedení elektrokomunikační sítě nachází na pozemcích ve vlastnictví jiných osob, které přiléhají ke komunikaci na pozemku p. č. 329/1 společnosti EG.D, a.s.



AKCE:	*Vohančice-zaměření skutečného stavu*		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům
Č.ZAKÁZKY:	*196/2024*	INVESTOR: [redacted]	OVĚŘIL: [redacted]
Č.INVESTORA:	-	TERMÍN MĚŘENÍ: *15.7.2024*	[redacted]
		VYKRESLENO: *17.7.2024*	
PK GEO	PK Geo, s.r.o. Jeřábkova 5, 602 00 Brno www.pkgeo.cz [redacted]	MĚŘIL: [redacted]	DAT.OVĚŘENÍ: *17.7. 2024*
		VYPRACOVAL: [redacted]	Č.OVĚŘENÍ: *251/2024*
		SOUŘADNÝ SYSTÉM: *JTSK*	M 1: 250
		VÝŠKOVÝ SYSTÉM: ------	
		LOKALITA: *Vohančice*	

Ing. Tomáš KOBLIŽEK
Položka rejstříku ČKZ č. 3000 v rozsahu podle § 16 odst. 1, písm. a) a c) zákona č. 200/1994 Sb.
Autorizovaný zeměměřický inženýr


Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Obec Vohančice
Lesy města Brna, a.s.
[redacted]
SAMSONSTAV s.r.o.
[redacted]
ostatní fyzické osoby
Vlastníci staveb (stavba na ciz. pozemku):
[redacted]
Předmět dispozice - prodej:
formou dražby
k.ú. Vohančice
(Brno-venkov)
Vohančice
současný stav není v souladu s KN
Lokalita - Vohančice
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 9, A4_Vohancice_v9.dgn, MO MMB, 23.10.2023
měřítko 1:1200
S

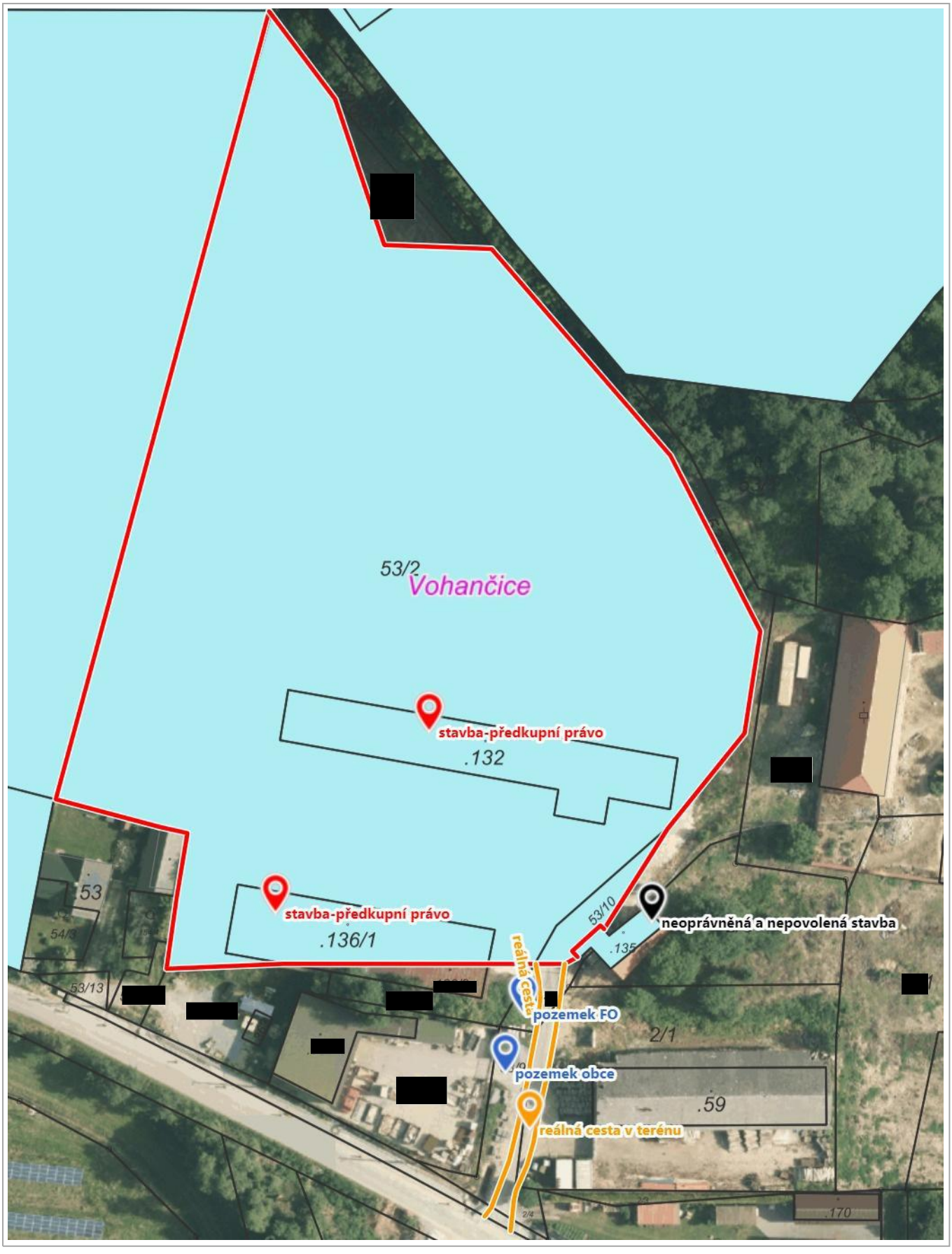


0 25 m 50 m

1 : 800

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímkování červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímkování červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

ORTO - lokalita

23. 10. 2024

0 50 m 100 m

1 : 2 000

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímkování červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

ORTO - k.ú. Vohančice

23. 10. 2024

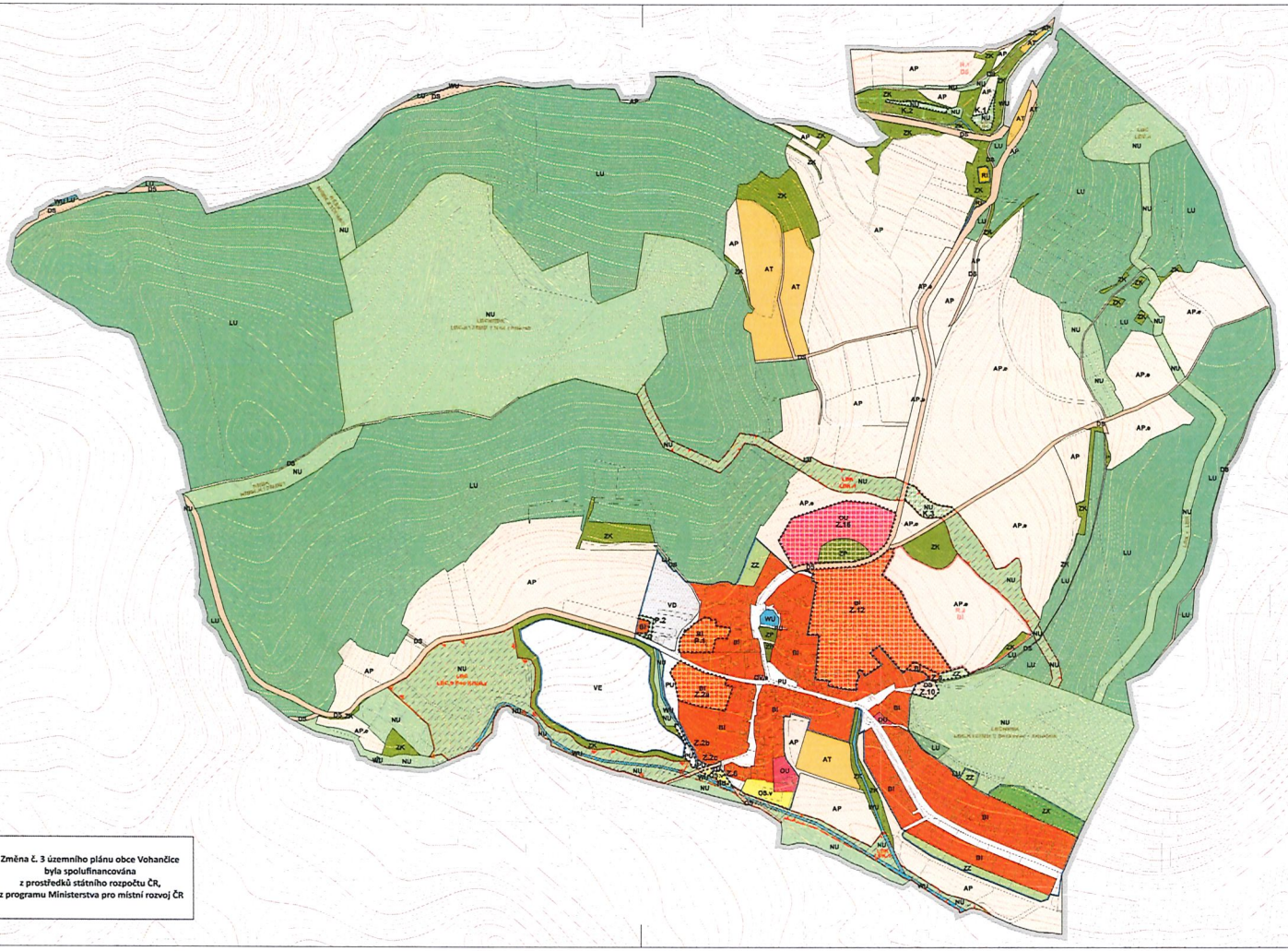
0 250 m 500 m

1 : 15 097

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímkování červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Výřez územního plánu obce Vohančice



Změna č. 3 územního plánu obce Vohančice
byla spolufinancována
z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

LEGENDA:

- řešené území
- zastavěné území k 30. 4. 2023
- Z.1 zastavitelná plocha
- P.1 plocha přestavby
- K.1 plocha změny v krajině

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	územní rezerva	
			hranice ploch s rozdílným způsobem využití
BI	BI	R.2	bydlení individuální
RI			rekreace individuální
OU	OU		občanské vybavení všeobecné
OV.e			občanské vybavení veřejné - - kultura, církev
OS.v	OS.v		občanské vybavení - - sport a volný čas
PU	PU		veřejná prostranství všeobecná
ZP	ZP		zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZZ	ZZ		zeleň - zahrady a sady
	ZO		zeleň ochranná a izolační
ZK			zeleň krajinná
ZX			zeleň jiná
DS		R.1	doprava silniční
TU			technická infrastruktura všeobecná
VD			výroba drobná a služby
VE			výroba energie z obnovitelných zdrojů
WU			vodní a vodohospodářské všeobecné
AP			pole a trvalé travní porosty
AP.e			pole a trvalé travní porosty - - environmentální
AT			trvalé kultury
LU			lesní všeobecné
NU	NU		přírodní všeobecné

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

stav	návrh	
NRBK		nadregionální biokoridor
LBC	LBC	lokální biocentrum
LBK	LBK	lokální biokoridor

Zastavěné území je aktualizováno dle stavu k 30. 4. 2023.

Použitou katastrální mapu poskytl Městský úřad Tišnov,
Odbor územního plánování v březnu 2023.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU ÚP VYDAL:
Zastupitelstvo obce Vohančice
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY:
Změna č. 3
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY:
....
JMÉNO, PŘÍJMENÍ A FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTTISK RAZÍTKA:
Ing. Alena Dolezalova, Odbor územního plánování MěÚ Tišnov

archislužba.cz
ARCHITEKT

OBJEDNATEL
Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov
POŘIZOVATEL
MěÚ Tišnov, Odbor územního plánování, nám. Míru 346, 666 19 Tišnov
ZHOTOVITEL
Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA
SPOLUPRÁCE
Ing. arch. Ivana Smětáková

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 3

HLAVNÍ VÝKRES B.2

DATUM	MĚŘÍTKO	FORMÁT
říjen 2023	1 : 5000, e = 2 m	3 A3

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064143/2024

Základní obor ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov

Znalec: [redacted]

[redacted]

Digitálně podepsal [redacted]
Datum: 2024.09.05 14:39:43 +02'00'

Zadavatel: Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 196/1
60200 Brno

Číslo jednací: 9632400094

OBVYKLÁ CENA	**9 060 000 Kč**

Počet stran: 43 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** PDF/A

Podle stavu ke dni: 09.08.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 5.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132 o výměře 769m^2, parc.č. St. 136/1 o výměře 537m^2; parc.č. 53/2 o výměře 12.822m^2 a parc.č. 53/10 o výměře 130m^2 v k.ú. Vohančice, okr. Brno-venkov.

Stavby na pozemcích [redacted] a nejsou tedy součástí ocenění. Část pozemku p.č. 53/10 je zatížena nepovolenou přístavbou, bude tedy zohledněno zatížení touto stavbou jiného vlastníka. Cena stavby není předmětem ocenění.
Na ostatních pozemcích se nacházejí nezapsané drobné stavby (objekt výtopny a zbořené stavby - venkovní úpravy. Tyto stavby budou znalcem posouzeny, zda-li mají pozitivní či negativní vliv na výslednou cenu.

Uvedena bude i informace, zda-li se jedná o cenu s DPH a nebo včetně DPH.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účel případného prodeje nemovité věci formou veřejné aukce.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku, jedná se o:
- výpis z katastru nemovitostí LV87 a LV[redacted].. (*v příloze zn. posudku*);
- plán na zaměření skutečného stavu nemovitostí v býv. zemědělském areálu Vohančice ... (*v příloze zn. posudku*);
- vyjádření orgánu územního plánování Městského úřadu Tišnov ze dne 11.5.2023 ... (*v příloze zn. posudku*);
- mapa s vyznačením majetkových poměrů v zemědělském areálu Vohančice ... (*v příloze zn. posudku*).

Zjištěné skutečnosti, které po zadání znaleckého úkolu mají vliv na ocenění:
1) Oceňovaná parc.č. St. 132, parc.č.St.136/1 jsou podle územního plánu zařazeny do zastavěného území, VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD).
2) Oceňovaná parc.č.53/2 je v převažující části podle územního plánu zařazena do zastavěného území, VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD) a z menší části do plochy přestavbové (P2) ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ.
3) Oceňovaná parc.č. 53/10 je podle územního plánu zařazena do zastavěného území, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU).
4) Oceňovaná parc.č. St.135 je podle územního plánu zařazena do plochy přestavbové (P1), BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.8.2024 za přítomnosti [redacted] vlastníka staveb a znalce, zpracovatele zn. posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření databáze byly znalcem dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanty především z veřejně přístupných informací o kupních cenách.
Znalec při výběru zdrojů dat vycházel především podle těchto kritérií:
časové hledisko, lokalita, využití podle ÚP a další vlivy.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Jako podkladové materiály pro zpracování znaleckého posudku byly znalcem zejména použity:

- Objednávka č. 9632400094 Majetkového odboru, Magistrátu města Brna ze dne 5.8.2024 k vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé p.č. St.132, St.136/1, 53/2, 53/10.

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 16.7.2024 a vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem dne 16.7.2024 pro LV 87, k.ú. katastrální území Vohančice, obce Vohančice, okr. Brno-venkov a obsahující mimo jiné tyto údaje:
  A - Vlastník, jiný oprávněný
  Vlastnické právo
  - Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, identifikátor – 44992785;
  B – Nemovitosti
  Pozemky
  - Parcela – St.132; výměra – 769m^2; druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří; způsob využití – 0; způsob ochrany – 0;
  Na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem. stav., LV[redacted]
  - Parcela – St.136/1; výměra – 537 m^2; druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří; způsob využití – 0; způsob ochrany – 0;
  Na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem. stav., L[redacted]
  - Parcela – 53/2; výměra – 12822m^2; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – manipulační plocha; způsob ochrany – 0;
  - Parcela – 53/10; výměra – 130m^2; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – ostatní komunikace; způsob ochrany – 0.

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 16.7.2024 a vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem dne 16.7.2024 pro LV [redacted] k.ú. katastrální území Vohančice, obce Vohančice, okr. Brno-venkov a obsahující mimo jiné tyto údaje:
  A - Vlastník, jiný oprávněný
  Vlastnické právo
  -[redacted]
  B – Nemovitosti
  Pozemky
  - Parcela – St.136/2; výměra – 96m^2; druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří; způsob využití – 0; způsob ochrany – 0;
  Na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem. stav.;
  Stavby
  - bez č.p./č.e., způsob využití - zem stav; na parcele St.132; LV87; způsob ochrany - 0;

- bez č.p./č.e., způsob využití - zem stav; na parcele St.136/1; LV87; St. 136/2; způsob ochrany - 0;

- Katastrální mapa a ortomapa dotčeného území vyhotovená dne 9.8.2024 na internetovém portálu pro katastrální území Vohančice, obce Vohančice, okr. Brno-venkov.

- Vyjádření Městského úřadu Tišnov, nám. Míru 111, 666 19 Tišnov, Odbor územního plánování vydané dne 11.5.2023 na základě žádosti Majetkového odboru MmB ohledně vyjádření k pozemkům parc.č. 53/2, 53/10, St.132, St.135; St. 136/1 v k.ú. Vohančice z hlediska územního plánování evidované pod Spis.zn. MUTI 21019/2023/OÚP.

- Plán - zaměření skutečného stavu nemovitostí v zemědělském areálu Vohančice vyhotovený ing. [redacted] autorizovaným zeměměřičským inženýrem - PK GEO, s.r.o., Jeřábkova 5, 602 00 Brno dne 17.7.2024 pod č. 196/2024.

- Mapa s vyznačením majetkových poměrů v zemědělském areálu Vohančice, bez vyznačení data a zpracovatele vypracování.

- Informace získané z veřejně přístupné internetových serverů www.cuzk.cz, www.inem.cz, www.mapy.cz.

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při prohlídce nemovité věci, z informací KN, z platného územního plánu a tudíž jsou považována za věrohodná.
Zpracovatel zn. posudku v ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
Zpracovatel zn. posudku vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA OBVYKLÁ
Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
Podle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 9.8.2024 - k datu prohlídky pozemků v zemědělském areálu..
Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1m^2 plochy pozemku. Pro porovnání byly znalcem vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě typu nemovité věci znalec stanovil tato kritéria srovnávaných položek pro určení ceny obvyklé:

Kritérium:

časové hledisko	do 24měsíců zpětně k datu prohlídky tj. 9.8.2024
lokalita	katastrální území v okolí obce Vohančice, okres Brno-venkov
využití podle ÚP	v zastavěné části, podle ÚP různé
další vlivy	možnosti faktického využití/omezení na parcele, územní plán

Na základě vyhodnocení kritérií byly zjištěny realizované obchody se srovnatelnými pozemky, uvedeno v příloze znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Cena obvyklá a tržní hodnota:

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována v posudku.

Ceny uváděné v kupních smlouvách jsou bez DPH.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Vohančice, k.ú. Vohančice

Adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB, Malinovského náměstí 196/1, 60200 Brno, podíl 1 / 1

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

Srovnávaný objekt č.1

BRNO-VENKOV, k.ú. CHUDČICE: prodej pozemků p.č. [redacted] v průmyslovém areálu na okraji obce, druh pozemku: ostatní plocha. [redacted]

Srovnávaný objekt č.2

BRNO-VENKOV, k.ú. ZBRASLAV NA MORAVĚ: prodej pozemku p.č. [redacted] v průmyslové zóně na okraji obce, druh pozemku - ostatní plocha/manipulační plocha. [redacted]

Srovnávaný objekt č.3

BRNO-VENKOV, k.ú. VEVERSKÉ KNÍNICE: prodej pozemků v zemědělském areálu, část parcel se nachází pod stávajícími stavbami, část parcel je na volné ploše; druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. [redacted]

ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

BRNO-VENKOV, k.ú. CHUDČICE: prodej pozemku [redacted] (výměra podle GP) při komunikaci procházející obcí, na pozemku se nachází obecní chodník, druh pozemku: ostatní plocha. [redacted]

Srovnávaný objekt č.2
okr. BLANSKO, k.ú. LAŽANY: prodej pozemku [redacted] pozemek navazuje na obecní komunikaci, okrajová část obce, druh pozemku: ostatní plocha/neplodná půda. [redacted]
Srovnávaný objekt č.3
BRNO-VENKOV, k.ú. BŘEZINA U TIŠNOVA: prodej pozemků [redacted] pozemek pod místní komunikací, druh pozemku: ostatní plocha/ostatní komunikace. [redacted]

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
BRNO-VENKOV, k.ú. RADOSTICE U BRNA: stavební pozemek v okrajové části obce, (výměra upravena GP, změněno p.č.) druh pozemku: orná půda. [redacted]
Srovnávaný objekt č.2
BRNO-VENKOV, k.ú. PŘEDKLÁŠTEŘÍ: prodej pozemku [redacted] v nově založené oblasti rezidenčního bydlení, druh pozemku - orná půda [redacted]
Srovnávaný objekt č.3
BRNO-VENKOV, k.ú. ŽELEZNÉ: prodej pozemku p.č. [redacted] sousedství nových rodinných domů, mírně svažité, na pozemku PS elektro, druh pozemku: orná půda. [redacted]

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o parcely v k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov nacházející se asi 400m západně od středu obce, po silnici se jde o vzdálenost 500m – 7minut chůze. Parcely se nachází v zastavěném území obce, jsou v blízkosti a nebo přímo v býv. zemědělském areálu Vohančice, který není již využíván k zemědělským účelům.
V okolí předmětných nemovitostí se nachází historická budova Zámku Vohančice.

- Podle platného územního plánu Vohančice se zapracováním změny III se předmětné parcely nachází v zastavěné části obce s jejich možné využití podle ÚP je takto:
- **parc.č. St. 132 a St. 136/1** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. VD, výroba drobná a služby, výměra 769m^2 + 537m^2 = 1.306m^2
- **parcela č. 53/2** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. VD, výroba drobná a služby, zčásti v ochranném pásmu lesa, výměra 12.292m^2. Část p.č. 53/2 je v rozsahu asi 530m^2 - podle ÚP vč. změny III pod ozn. ZO, přestavbová plocha P2, zeleň ochranná a izolační;
- **parcela č. 53/10** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. PU, veřejná prostranství všeobecná, dopravní infrastruktura, místní komunikace výměra 125m^2. Část p.č. 53/10 je zastavěna nepovolenou přístavbou v rozsahu 5m^2 - podle ÚP vč. změny III pod ozn. BI, přestavbová plocha P1, bydlení individuální.

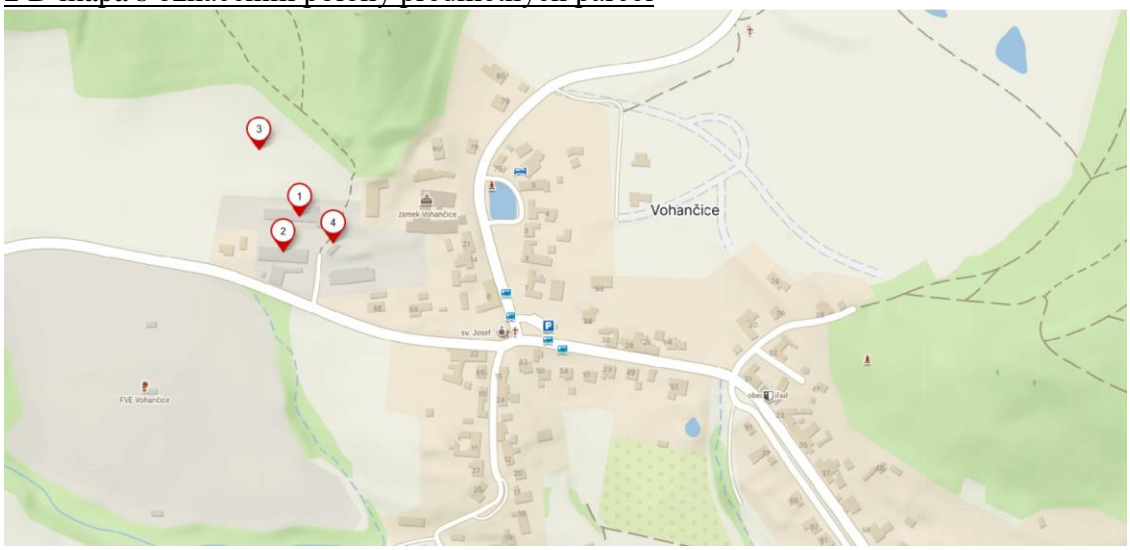
Podrobné možnosti využití pozemků jsou uváděné níže v posudku.

Podle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky evidované v druhu pozemku jako:
- parc.č. St. 132 a St. 136/1 (evidována jako zastavěná plocha a nádvoří) jsou skutečně zastavěné zemědělskými stavbami;
- parcela č. 53/2 (evidována jako ostatní plocha) je podle skutečnosti využívána k zemědělským účelům jako louka (na parcele se nachází nezapsaná budova býv. výtopny),
- parcela č.53/10 je (evidována jako ostatní plocha - ostatní komunikace), přičemž je takto využívána. Část p.č. 53/10 je zastavěna nepovolenou přístavbou v rozsahu 5m^2 objektu bývalé váhy, nyní po rekonstrukci s nezjištěným účelem využití, podle majitele objektu se jedná o využití jako kancelář.

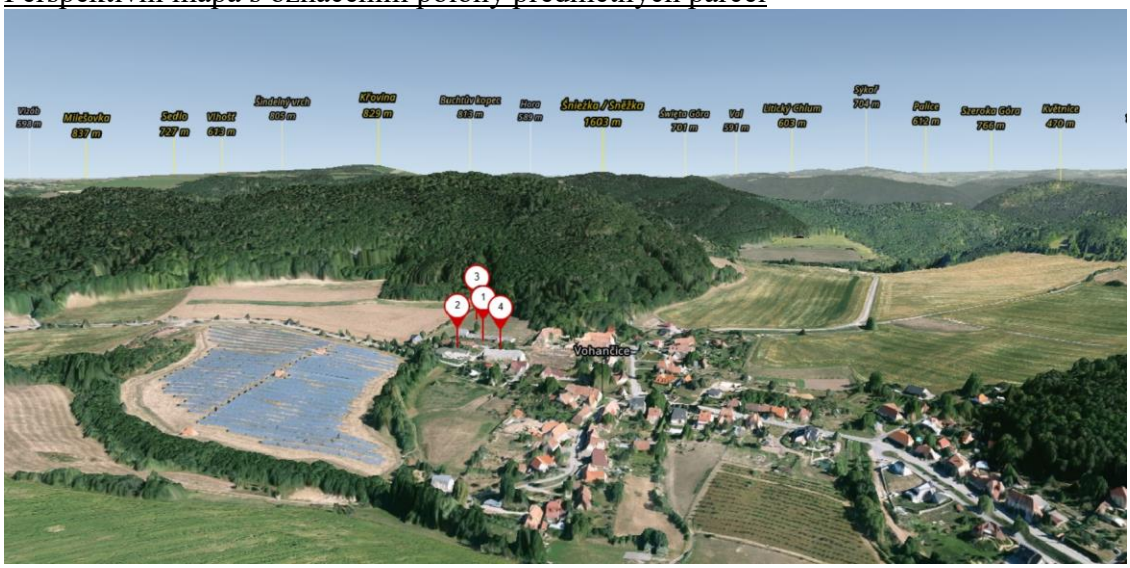
Místopis

Předmětná nemovitost leží na západním okraji malé obce Vohančice. Docházková vzdálenost do středu obce je asi 500m, tj. 7minut chůze, zastávka autobusové dopravy IDS JMK se nachází vě vzdálenosti do 250m od okraje býv. zemědělského areálu. V obci není stanice vlakové dopravy, nejbližší zastávka vlakové dopravy je v obci Hradčany (do 4,50km, tj. 6min. jízdy OA) a to na dvoukolejné elektrifikované trati Brno-Tišnov-Žďár/Sázavou. Vohančice jsou malou obcí v oblasti Tišnovska a je s nízkou, prakticky žádnou občanskou vybaveností, v obci je budova OÚ, drobné služby, veřejné prostranství s kaplí Sv. Josefa. Vzdálenost do Brna je 22 km na okraj Brno - Ivanovice (tj. 21minut dojezd), do centra Brna asi 280km - 31minut jízdy. Do města Tišnov, jako obce s rozšířenou působností je vzdálenost je 4km vzdušnou čarou a 6km po silnici. Vzdálenost na dopravní spojení k dálnici D1 (Praha-Brno) nájezd Velká Bíteš je 17km (17minut jízdy). Okolí Vohančic je se zalesněnými plochami - oblíbená rekreační místa. Obec se nachází ve východní části Českomoravské vrchoviny (Křižanovská vrchovina), ve vyšší nadmořské výšce cca 500 m n.m..
Dopravu zajišťuje autobusová doprava IDS JmK ve směru do Tišnova.

2 D mapa s označením polohy předmětných parcel

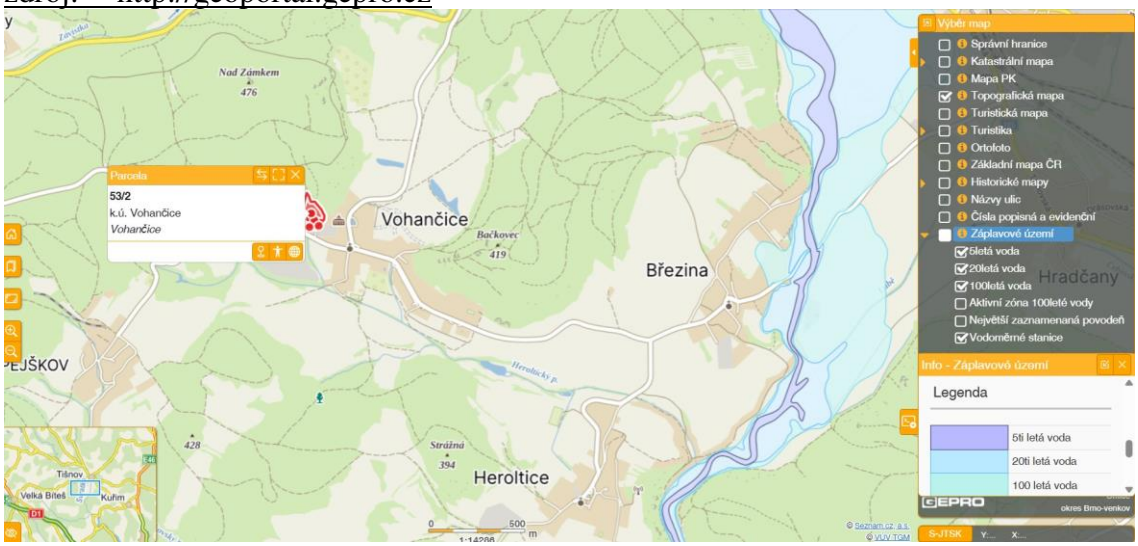


Perspektivní mapa s označením polohy předmětných parcel



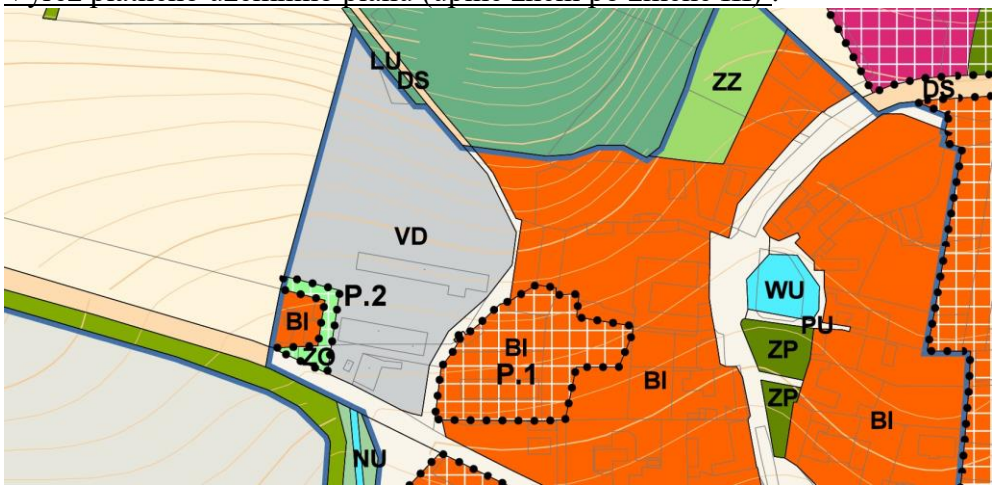
Celkový popis nemovité věci

Parcely č. St.132, St. 136/1, 53/2 a 53/10, k.ú. Vohančice se nachází v mírně sklonitém svahu směrem k jihu. Na parcelách není evidováno žádné omezení věcnými břemeny/služebností.
Pozemky se nachází v zastavěné části obce Vohančice.
Na parcele č. St. 132 a St. 136/1 se nachází budovy bývalé zemědělské výroby, v současnosti je využita pouze budova bez č.p./č.e. na p.č. St.136/1 a to ke skladování zařízení a materiálu majitele budovy [redacted] Pozemky nejsou pronajímané.
Záplavové území:
Parc.č. St.132, St. 136/1, 53/2 a 53/10, k.ú. Vohančice se nenachází v záplavovém území 5-ti, 20-ti ani 100leté vody, viz. obr.
zdroj: http://geoportal.gepro.cz

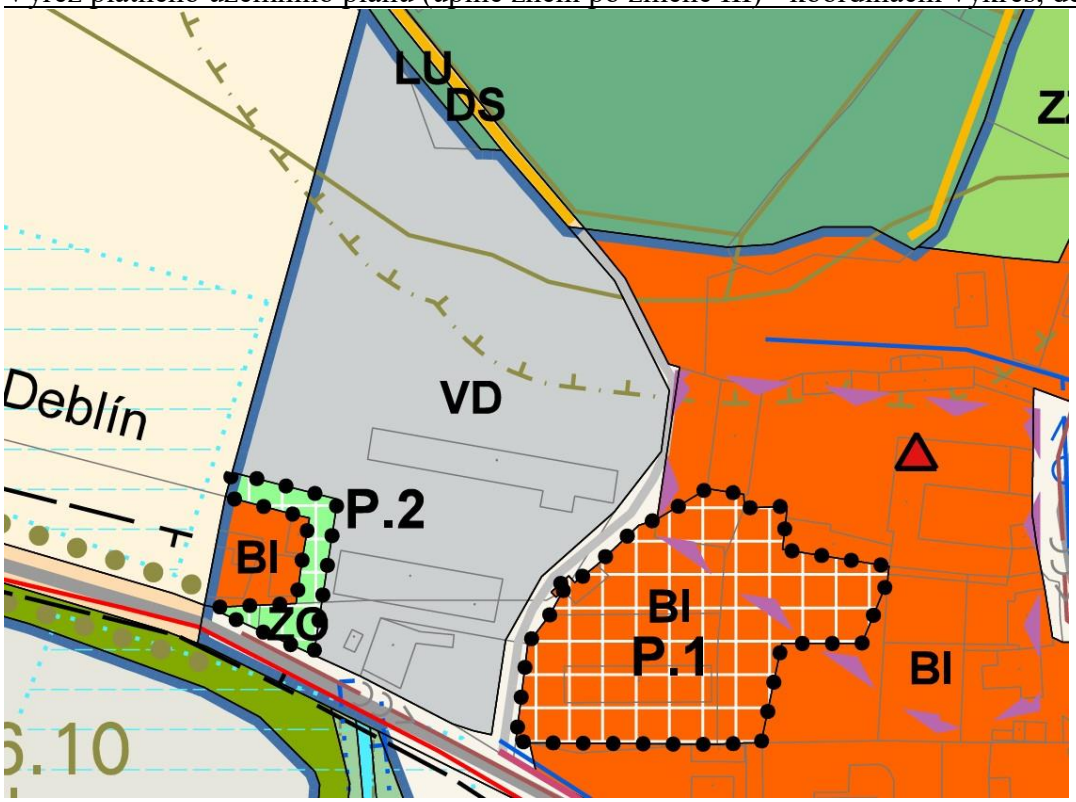


Územní plán obce Vohančice:
Územní plán obce Vohančice schválený zastupitelstvem obce a s nabytím účinnosti k 30.10.2014 vypracovaný i[redacted] - JARMILA HALUZOVÁ ATELIÉR PROJEKTIS. Územní plán prošel změnou I, II a III, která byla schválena zastupitelstvem obce s nabytím účinnosti k 22.11.2023 a byla vypracována [redacted]

Výřez platného územního plánu (úplné znění po změně III) :



Výřez platného územního plánu (úplné znění po změně III) - koordinační výkres, detail:



Využití podle funkčních ploch územního plánu:

VD - výroba drobné služby

Hlavní využití:

• podnikatelské aktivity, stavby a zařízení v zemědělské výrobě, skladování, technické a dopravní stavby, agroturistika

• drobná výroba, řemesla a služby, skladování, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech

Přípustné využití:

• administrativní budovy

• vybavenost pro zaměstnance

• byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
• sídelní zeleň a veřejná prostranství
• komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu - stavby technické infrastruktury

ZO, P2 - zeleň ochranná a izolační
Hlavní využití:
• pozemky zeleně sloužící k izolování ploch vůči okolí
Přípustné využití:
• komunikace
• technická infrastruktura

BI, P1 - bydlení individuální
Hlavní využití:
• bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahrádkami
Přípustné využití:
• pozemní komunikace (zejména komunikace místní, účelové, pro pěší, cyklostezky) a stavby a zařízení s nimi související
• veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně - činnosti, stavby a zařízení nepřesahující význam a rámec daného území:
• maloobchod do 100 m^2 prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení
• nerušící služby
• stavby a zařízení technické infrastruktury a stavby a zařízení s nimi související
• nezbytná technická vybavenost - parkoviště pro osobní automobily

PU - veřejná prostranství všeobecná, místní komunikace
Hlavní využití:
• veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení – pozemky návsí, ulic
• komunikace, zpevněné plochy
• veřejná zeleň
• uliční mobiliář
Přípustné využití:
• pozemky technické infrastruktury
• parkovací a odstavná stání - menší dětská hřiště

3.4. Obsah

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OBJEKT BÝVALÉ VÝTOPNY

2. Hodnota pozemků

2.1. Parc. č. St. 132 (769m^2), St. 136/1 (537m^2), 53/2 (12.292m^2), k.ú. Vohančice

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/2 (530m^2), parc.č. 53/10 (125m^2), k.ú. Vohančice

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/10 (5m^2), k.ú. Vohančice

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy pozemku. V případě ocenění stavby byla použita nákladová metoda za 1m^3 OP.
Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OBJEKT BÝVALÉ VÝTOPNY

Věcná hodnota dle THU

Popis:
Stavba není pronajímána. Jedná se samostatně stojící objekt, v zastavěném území obce Vohančice. Objekt je konstrukčně proveden jako zděná stavba s plochou střechou, má jedno nadzemní podlaží a není podsklepena. Jedná se o jeden vnitřní prostor objektu, stavba je klasifikována jako budova.

Výčet místností
- 1.nadzemní podlaží
- skladovací prostor s podlahovou plochou 13,81m^2

Stavebně-technický popis
Základy tvoří betonové pasy, izolace proti zemní vlhkosti není předpokládáno. Zdivo/svislé nosné konstrukce jsou provedeny jako cihelné zdivo z CP, tl. do 30cm. Stropy jsou v provedení z montovaného železobetonu. Střecha je provedena jako plochá, krytina je tvořena pozinkovaným falcovaným plechem. Vnitřní omítky jsou ve stavbě provedeny jako vápenocementové v hrubém provedené. Obklady stěn ve stavbě nejsou. Vnější omítky jsou vápenocementové, zčásti narušené povětrnostními vlivy. Podlaha je z degradovaého betonu vlivem vlhkosti a povětrnostních vlivů. Klempířské konstrukce, bleskosvod – není. Okna jsou ocelová jednoduchá, vrata jsou ocelová, dvoukřídlá. Vnitřní dveře ve stavbě nejsou. Vytápění vnitřního prostoru není řešeno. Vnitřní elektroinstalace je v nefunkčním stavu, zřejmě v Al. vodičích. Další vybavení, vnitřní ZTI instalace ve stavbě nejsou. Vybavení stavby je zohledněno a promítnuto do jednotkové ceny.

Stáří a opotřebení
Doklad o stáří stavby na poz. parc.č. 53/2 v k.ú. Vohančice zpracovateli znaleckého posudku předložen nebyl. Stáří stavby bylo určeno podle stavebně technického řešení stavby a se zohledněním informací získané při prohlídce stavby. Datum vzniku stavby znalec předpokládá v období r. 1950-1955.

Účel využití:
Stavba v minulosti sloužila pro vytápění sousední stavby, nyní bez využití a jediným možným způsobem pro využívání bez dalších významných stavebních úprav je pro skladování a takto je oceněna.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ		
	3,25 * 4,25 =	13,81 m^2
		13,81 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ	3,90 * 4,90 =	19,11	3,40 m
		19,11 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ	(3,90 * 4,90 * 3,40) =	64,97
Obestavěný prostor - celkem:			**64,97 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	zdivo z plných pálených cihel
3. Stropy	ŽB montované desky
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	falcovaný plech
6. Klempířské konstrukce	bez okapů a svodů z pz. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	hrubé omítky stěn
8. Úprava vnějších povrchů	VPC omítky fasády
9. Vnitřní obklady keramické	neuvažují se
10. Schody	nejsou, jedná se o jednopodlažní objekt
11. Dveře	vnitřní dveře nejsou
12. Vrata	ocelová dvoukřídlá vrata
13. Okna	ocelová okna s jednoduchým zasklením
14. Povrchy podlah	hrubý narušený beton
15. Vytápění	neuvažuje se
16. Elektroinstalace	nefunkční vnitřní elektroinstalace
17. Bleskosvod	není
18. Vnitřní vodovod	neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	neuvažuje se
21. Ohřev teplé vody	neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vyb.	neuvažuje se
24. Výtahy	neuvažuje se
25. Ostatní	žádné
26. Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	64,97 m^3
Reprodukční cena	519 760 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	68 608	68 608	15,77
2. Svislé konstrukce	30,40	158 007	158 007	36,32
3. Stropy	13,80	71 727	71 727	16,49
4. Krov, střecha	7,00	36 383	36 383	8,36
5. Krytiny střech	2,90	15 073	15 073	3,46
6. Klempířské konstrukce	0,70	3 638	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	21 830	21 830	5,02
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	15 073	15 073	3,46
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	9 356	0	0,00
11. Dveře	2,40	12 474	0	0,00
12. Vrata	3,00	15 593	15 593	3,58
13. Okna	3,40	17 672	17 672	4,06
14. Povrchy podlah	2,90	15 073	15 073	3,46
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	30 146	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	2 079	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	27 028	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			435 039 Kč	
Množství			64,97 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 696 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	19
Užitná plocha (UP)	[m^2]	14
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	64,97
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 696
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 696
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	435 039
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	69,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**134 862**

2. Hodnota pozemků

2.1. Parc. č. St. 132 (769m2), St. 136/1 (537m2), 53/2 (12.292m2), k.ú. Vohančice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	13 598,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **CHUDČICE, okres BRNO-VENKOV**
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Chudčice v KN jako ostatní plocha. Rovinatý terén. Pozemek je volný, bez venkovních úprav, okrajová část obce. Územní plán - VP – PLOCHA LEHKÉ VÝROBY
Pozemek: 2 255,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	0,90
K4 Tvar pozemku - .	1,00
K5 Inženýrské sítě - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z III/2024; Lokalita - VĚTŠÍ OBEC S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ, BLÍŽE MĚSTU BRNO: LEPŠÍ POLOHA; Velikost - MENŠÍ VÝMĚRA POZEMKŮ, VE SROVNÁNÍ S POZEMKEM VE VOHANČICÍCH UPRAVUJI CENU SMĚREM DOLŮ; Tvar pozemku - POZEMKY PRAVIDELNÝCH TVARŮ UMOŽŇUJÍCÍ ZÁSTAVBU: NEUPRAVUJI; Inženýrské sítě - MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNÉ IS: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč] k III/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 500 000	2 255	665	0,81	**539,00**

Název: **ZBRASLAV NA MORAVĚ, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Zbraslav na Moravě
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Zbraslav na Moravě v KN jako ostatní plocha. Území průmyslové zóny obce, okrajová část obce. Pozemek je volný, bez venkovních úprav, na sousedních parcelách se nachází objekty pův. zemědělské výroby a fotovoltaická elektrárna. Územní plán - HU – PLOCHA SMÍŠENÉ VYROBNÍ VŠEOBECNÉ.
Pozemek: 2 301,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	0,90
K4 Tvar pozemku - .	1,00
K5 Inženýrské sítě - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z X/2023; Lokalita - OBEC S LEPŠÍ OBČANSKOU VYBAVENOSTÍ, VZDÁLENOST DO BRNA JE SROVNATELNÁ: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - MENŠÍ VÝMĚRA POZEMKŮ, VE SROVNÁNÍ S POZEMKEM VE VOHANČICÍCH UPRAVUJI CENU SMĚREM DOLŮ; Tvar pozemku - POZEMEK PRAVIDELNÝCH TVARŮ UMOŽŇUJÍCÍ ZÁSTAVBU: NEUPRAVUJI; Inženýrské sítě - MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNÉ IS: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**

k X/2023	[m²]	[Kč/m²]	**Kc**	[Kč/m²]
2 070 900	2 301	900	0,81	**729,00**

Název: **VEVERSKÉ KNÍNICE, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Veverské Knínice
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Veverské Knínice, okrajová část obce, Parcely v k.ú. Veverské Knínice v KN jako ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Nachází se v uzavřeném zemědělském areálu, pozemky zastavěné budovami a jako volné plochy i se zpevněnou plochou. Územní plán - URBANIZOVANÉ ZÓNY ZASTAVITELNÉ – UV-Z ... ZEMĚDĚLSJÁ VÝROBA
Pozemek: 13 296,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	1,00
K4 Tvar pozemku - .	1,00
K5 Inženýrské sítě - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z III/2024; Lokalita - OBEC S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ, KRÁTKÁ VZDÁLENOST NA D1, RYCHLEJŠÍ DOSTUPNOST BRNA; Velikost - POZEMKY V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU RŮZNÝCH VELIKOSTÍ A TVARŮ: NEUPRAVUJI; Tvar pozemku - POZEMKY ZASTAVĚNÉ I VOLNÉ V AREÁLU: NEUPRAVUJI; Inženýrské sítě - MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNÉ IS: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**
k III/2024	[m²]	[Kč/m²]	**Kc**	[Kč/m²]
9 706 080	13 296	730	0,90	**657,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnání je se srovnatelnými nemovitými věcmi u nichž došlo k prodeji.
Pomocí korekčních koeficientů znalec provedl úpravu pro jednotkovou cenu.
Čísla vkladových listů srovnávacích objektů jsou v posudku uvedeny.
Porovnávací metoda používá pro výpočet srovnatelné prodeje pozemků v průmyslových/zem. areálech ve vesnickém prostředí.
Na parcele č. 53/2 se nachází budova výtopny, nyní bez využití, ocenění je provedeno nákladovou metodou, cena obvyklá je vyjádřena v oddíle „VÝROBA A DROBNÉ SLUŽBY" za celek, včetně objektu býv. výtopny.
Na parcele č.53/2 se nachází drobné stavby - převážně venkovní úpravy, které nemají negativní ani pozitivní vliv na cenu obvyklou pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	539 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	642 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	729 Kč/m²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.132	769	642,00		493 698,00
zastavěná plocha a nádvoří	St.136/1	537	642,00		344 754,00
ostatní plocha - manipulační plocha	53/2	12 292	642,00		7 891 464,00
Výsledná porovnávací hodnota					**8 729 916 Kč**

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/2 (530m2), parc.č. 53/10 (125m2), k.ú. Vohančice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	655,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **CHUDČICE, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Chudčice
Popis: Pozemek p.č. [redacted] k.ú. Chudčice v KN jako ostatní plocha, využito jako chodník u silnice, zpevněná plocha. Rovinatý terén. Na pozemku se nachází zpevněná plocha z betonové dlažby.
Územní plán - PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU.

Pozemek: 57,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Účel využití plochy - .	0,90
K4 Tvar pozemku - .	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z XI/2023; Lokalita - LEPŠÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST, KRATŠÍ VZDÁENOST DO BRNA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Účel využití plochy - POZEMEK V BLÍZKOSTI KOMUNIKACE V ŠIRŠÍM STŘEDU OBCE: VE SROVNÁNÍ KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ; Tvar pozemku - STANDARDNÍ TVAR, MENŠÍ VÝMĚRA: VE SROVNÁNÍ KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ;

Cena [Kč] k XI/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
19 950	57	350	0,77	**270,00**

Název: **LAŽANY, okres BLANSKO**
Lokalita: Lažany
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Lažany v KN jako ostatní plocha - neplodná půda, využito jako komunikace. Rovinatý terén v blízkosti menšího vodního toku Lažánka. Územní plán - PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
Pozemek: 324,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Účel využití plochy - .	1,00
K4 Tvar pozemku - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z X/2023; Lokalita - OBEC LAŽANY JSOU OBCÍ S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ, RYCHLEJŠÍ DOSTUPNOST DO BRNA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Účel využití plochy - JEDNÁ SE O KOMUNIKACI V OKRAJOVÉ ČÁSTI OBCE, V MENŠÍ MÍŘE VYUŽÍVANOU: NEUPRAVUJI; Tvar pozemku - STANDARDNÍ TVAR POZEMKU: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**
k X/2023	[m^2]	[Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
113 400	324	350	0,90	**315,00**

Název: **BŘEZINA, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Březina u Tišnova
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Chudčice v KN jako ostatní plocha, využito jako komunikace. Rovinatý terén. Na pozemcích se nachází zpevněná plocha - asfaltová komunikace. Územní plán - PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.
Pozemek: 1 255,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Účel využití plochy - .	0,90
K4 Tvar pozemku - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z XI/2023; Lokalita - VĚTŠÍ OBEC S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Účel využití plochy - POZEMEK POD KOMUNIKACÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, VE SROVNÁNÍ KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ; Tvar pozemku - STANDARDNÍ TVAR POZEMKU: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**
k XI/2023	[m^2]	[Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
376 500	1 255	300	0,81	**243,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je znalcem se srovnatelnými nemovitými věcmi u nichž došlo k prodeji.
Pomocí korekčních koeficientů znalec provedl úpravu pro jednotkovou cenu.
Čísla vkladových listů srovnávacích objektů jsou uvedena v posudku.
Porovnávací metoda používá pro výpočet srovnatelné prodeje veřejných prostranství a komunikací v blízkém okolí nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	243 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	276 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	315 Kč/m^2

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	53/10	125	276,00		34 500,00
ostatní plocha - manipulační plocha	53/2	530	276,00		146 280,00
Výsledná porovnávací hodnota					**180 780 Kč**

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/10 (5m2), k.ú. Vohančice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	5,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RADOSTICE, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Radostice u Brna
Popis: Pozemek p.č.. [redacted] v zastavěné části obce, v KN parcela zapsána v jako orná půda. Napojení na komunikaci je přímo na místní komunikaci při ulici Nová, mírně svažitý terén. Přípojné možné a kpl. Na pozemku není rostlinstvo. Stavební pozemek pro výstavbu objektu bydlení. Územní plán – BV PLOCHA BYDLENÍ, VENKOVSKÉHO CHARAKTERU. Poznámka: Navíc podíl na sousedním pozemku o výměře 56m^2. Možnosti připojení na veř. IS – kpl. možnost připojení. Záplavová oblast – NENÍ.
Pozemek: 460,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	1,00
K4 Inženýrské sítě - .	1,00
K5 Okolní zástavba - .	0,80
K6 Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - .	0,90

Zdůvodnění koeficientu K$_c$: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z II/2023; Lokalita - LEPŠÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST, KRATŠÍ VZDÁLENOST DO BRNA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - VELIKOST POZEMKU STANDARDNÍ, PRO VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKU POD STAVBOU NEBUDE KOEFICIENT UPRAVOVAT CENU; Inženýrské sítě - KPL. MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘ. IS: NEUPRAVUJI; Okolní zástavba - BYTOVÁ ZÓNA NA ROZDÍL OD LOKALITY VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT UPRAVUJE VE SROVNÁNÍ CENU SMĚREM DOLŮ; Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - VOLNÝ POZEMEK, NA ROZDÍL OD POZEMKU VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU

SMĚREM DOLŮ;

Cena [Kč] k II/2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
2 196 000	460	4 774	0,65	**3 103,00**

Název: **PŘEDKLÁŠTEŘÍ, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Předklášteří
Popis: Pozemek v okrajové části Předklášteří, stavební pozemek parc.č. [redacted] o výměře 1035m^2 v nové lokalitě pro výstavbu skupiny rodinných domů v lokalitě Pod Horkou v jihovýchodní okrajové části obce; příjezd bude po veřejné zpevněné komunikaci. Územní plán – plochy bydlení v rodinných domech, studie Z10. Možnosti připojení na veř. IS – budou přivedeny k pozemku.
Pozemek: 1 035,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	1,00
K4 Inženýrské sítě - .	1,00
K5 Okolní zástavba - .	0,80
K6 Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - .	0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z V/2023; Lokalita - LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOST, OBLÍBENÁ OBEC, KRATŠÍ VZDÁLENOST DO TIŠNOVA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - VELIKOST POZEMKU STANDARDNÍ, PRO VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKU POD STAVBOU NEBUDE KOEFICIENT UPRAVOVAT CENU; Inženýrské sítě - DOSTAČUJÍCÍ MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘ. IS: NEUPRAVUJI; Okolní zástavba - BYTOVÁ ZÓNA NA ROZDÍL OD LOKALITY VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT UPRAVUJE VE SROVNÁNÍ CENU SMĚREM DOLŮ; Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - VOLNÝ POZEMEK, NA ROZDÍL OD POZEMKU VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ;

Cena [Kč] k IV/2023	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
4 451 000	1 035	4 300	0,65	**2 795,00**

Název: **ŽELEZNÉ, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Železné
Popis: **ŽELEZNÉ, okr. BRNO-VENKOV, p.č.** [redacted] Pozemek p.č.. [redacted] v zastavěné části obce, v KN parcela zapsána v jako orná půda, svažitý terén, na pozemku se nachází pilíř elektro, okrajová část obce, bezproblémové napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stavební pozemek pro výstavbu objektu bydlení. Územní plán – **BI - PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RD – MĚSTSKÉHO A PŘÍMĚSTSKÉHO TYPU**. Možnosti připojení na veřejné IS – kpl. možnost připojení. Záplavová oblast – NENÍ. Na pozemku je věcné břemeno ve prospěch E.GD, a.s..
Pozemek: 930,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,95
K3 Velikost - .	1,00
K4 Inženýrské sítě - .	1,00
K5 Okolní zástavba - .	0,80
K6 Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - .	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z I/2024; Lokalita - LEPŠÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST, KRATŠÍ VZDÁLENOST DO TIŠNOVA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - VELIKOST POZEMKU STANDARDNÍ, PRO VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKU POD STAVBOU NEBUDE KOEFICIENT UPRAVOVAT CENU; Inženýrské sítě - KPL. MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘ. IS: NEUPRAVUJI; Okolní zástavba - BYTOVÁ ZÓNA NA ROZDÍL OD LOKALITY VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT UPRAVUJE VE SROVNÁNÍ CENU SMĚREM DOLŮ; Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - VOLNÝ POZEMEK, NA ROZDÍL OD POZEMKU VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ;

Cena [Kč] k I/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
3 990 000	930	4 290	0,68	**2 917,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací metoda používá pro výpočet srovnatelné prodeje pozemků rezidenčního bydlení v okrese Brno-venkov. Čísla vkladových listů srovnávacích objektů jsou uvedena v posudku. Pomocí korekčních koeficientů znalec provedl úpravu pro jednotkovou cenu.

Část pozemku p.č. 53/10 (ostatní komunikace) je zatížena nepovolenou přístavbou - zatížení je zohledněno v ceně v oddíle „BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ". Jedná se o ponižující vliv pro cenu pozemku, znalec zohledňuje srážkou 10%, když je vlastník pozemku limitován stavbou cizího vlastníka. Při případném prodeji je vlastník stavby potencionálním možným kupujícím, pokud pozemek koupí jiný zájemce musí dojít k dohodě o nájmu.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 795 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 938 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 103 Kč/m^2

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Spoluvl. podíl**	**Cena** [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	53/10	5	2 938,00		14 690,00
Výsledná porovnávací hodnota					**14 690 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OBJEKT BÝVALÉ VÝTOPNY 134 862,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Parc. č. St. 132 (769m^2), St. 136/1 (537m^2), 53/2 (12.292m^2), k.ú. Vohančice 8 729 916,- Kč

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY
Obvyklá cena 8 864 778 Kč
slovy: osm milionů osm set šedesát čtyři tisíc sedm set sedmdesát osm Kč

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/2 (530m^2), parc.č. 53/10 (125m^2), k.ú. Vohančice 180 780,- Kč

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
Obvyklá cena 180 780 Kč
slovy: jedno sto osmdesát tisíc sedm set osmdesát Kč

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/10 (5m^2), k.ú. Vohančice 14 690,- Kč

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Obvyklá cena 14 690 Kč
slovy: čtrnáct tisíc šest set devadesát Kč

Věcná hodnota	**9 060 248 Kč**
z toho hodnota pozemku	8 925 386 Kč

Obvyklá cena celkem	**9 060 000 Kč**
slovy: devět milionů šedesát tisíc Kč	

Silné stránky
- areál je velkého rozsahu, převážná část převážně na tzv. zelené louce, čímž je pro potencionálního kupce dána příležitost pro individuální řešení staveb;
- existuje zde faktická možnost, i když i přes cizí pozemky realizovat přípojky elektro, kanalizace, vodovodu a plynovodu;
- na pozemcích nejsou evidována věcná břemena;

Slabé stránky
- přístup k pozemkům je přes parcelu ve vlastnictví FO;
- některé z pozemků jsou zastavěny stavbou cizího vlastníka;
- část parcely č. 53/2 se nachází v ochranném pásmu lesa, což může způsobit při stavebním řízení - vynucené kompromisy.

Komentář ke stanovení výsledné ceny
1) Podle zadání znalec podává informaci, že ve znaleckém posudku uváděné ceny jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty.
2) Podle zadání znalec neprovádí výpočet ceny zjištěné podle §1c vyhlášky MF.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.
Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

5.2. Kontrola postupu
Pro určení ceny obvyklé:
- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze katastrálního úřadu.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů znalec stanovil celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol: Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice, okr. Brno-venkov
Má být i uvedena informace, zda-li se jedná o cenu s DPH a nebo včetně DPH.

Ve znaleckém posudku podle zadání zadavatele je stanovena tato cena za parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice:
CENA OBVYKLÁ: **- 9.060.000,00 Kč**
- slovy: devětmilionůšedesátáttisíc korun českých

Další odpovědi na otázku zadavatele:
1) Uváděné ceny jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty.
2) Stavby na p.č. St. 132 a St. 136 nejsou předmětem ocenění, jedná se o stavbu cizího vlastníka.
3) Na parcele č. 53/2 se nachází budova výtopny, nyní bez využití, ocenění stavby je provedeno nákladovou metodou, cena obvyklá je vyjádřena v oddíle „VÝROBA A DROBNÉ SLUŽBY" za celek včetně objektu býv. výtopny..
4) Část pozemku p.č. 53/10 (ostatní komunikace) je zatížena nepovolenou přístavbou - zatížení je zohledněno v ceně v oddíle „BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ". Jedná se o srážku 10%, když je vlastník pozemku limitován stavbou cizího vlastníka.
5) Na parcele č.53/2 se nachází drobné stavby - převážně venkovní úpravy, které nemají negativní ani pozitivní vliv na cenu obvyklou pozemků.

Obvyklá cena	**9 060 000 Kč**
slovy: devět milionů šedesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob v ocenění je založen na úsudku a erudici znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU	2
PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV87	2
PŘÍLOHA C: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV[redacted]	2
PŘÍLOHA D: KATASTRÁLNÍ MAPA	2
PŘÍLOHA E: VYJÁDŘENÍ MĚSTSKÉHO ÚŘADU TIŠNOV	1
PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024	6
PŘÍLOHA G: ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO STAVU BUDOV V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU VOHANČICE	1
PŘÍLOHA H: MAPA S VYZNAČENÍM MAJETKOVÝCH POMĚRŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU VOHANČICE	1

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU

Statutární město Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Neurčeno

VÁŠ DOPIS ČJ:
ZE DNE :
NAŠE ČJ :
SPIS ZN :

[redacted]
IČO: 68630212 DIČ:

VYŘIZUJE: Pošmura Marek Ing.
TELEFON :
E-MAIL : posmura.marek@brno.cz
FAX :

Fakturujte na adresu:
Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno 2

OBJEDNÁVKA: 9632400094

ZE DNE: 05.08.2024

Dodací adresa:
Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Termín dodání : 09.09.2024
Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemků v zemědělském areálu:
- p.č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2,
- p.č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2,
- p.č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12 822 m2,
- p.č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2,

vše v k.ú. Vohančice.

Stavby na pozemcích st. 132 a st. 136/1 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a nejsou tedy součástí ocenění.

Část pozemku p.č. 53/10 je zatížena nepovolenou přístavbou, viz zaměření skutečného stavu. Prosím zohlednit zatížení touto stavbou jiného vlastníka ve stanovené ceně (cena stavby není předmětem ocenění).

Na ostatních pozemcích se nacházejí nezapsané drobné stavby (např. kotelna, viz fotodokumentace) a zbořené stavby/venkovní úpravy (např. zbytky zdí, plotů, jímek, silážních jímek…). Tyto stavby budou součástí prodeje, a proto prosíme o posouzení, zda tyto drobné stavby mají vliv (pozitivní či negativní) na výslednou cenu. Tento vliv prosíme zohlednit ve výsledné ceně.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Předmět ocenění bude nabídnut formou elektronické aukce.

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

Fakturujte na adresu:
Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

list 1

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU

Kontaktní osoba: [redacted]

Maximální cena zakázky bez DPH: 23 000 Kč + DPH

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 pracovní dny před termínem dodání.

Poznámka: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000,- Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu. Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Účel posudku:	příprava majetkové dispozice - prodej formou elektronické aukce
Cenový předpis:	zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění
Ocenění k datu:	místního šetření
Zvláštní požadavek:	není
Dodací podmínky:	2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné:	dle Rámcové dohody
Předání:	ZP budou předány na MMB MO – Ing. Pošmura Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: **mo-faktury@brno.cz**
Podklady ocenění:	LV, vyjádření dotčených orgánů, mapové podklady, fotodokumentace – vše zasláno elektronicky přes E-ZAK

.....

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

list 2

PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV87

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**

Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: **87**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 132	**769**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:		**bez čp/če, zem.stav, LV** [redacted]		
St. 136/1	**537**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:		**bez čp/če, zem.stav, LV** [redacted]		
53/2	**12822**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
53/10	**130**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna číslování parcel**
  při DKM
  Původní parcela část PK 54/1
  Povinnost k
  Parcela: 53/10, Parcela: 53/2

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 132, Parcela: 53/10, Parcela: 53/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 172/1991 NAVRH NA ZAPIS NEMOVITYCH VECI Z CESKE REPUBLIKY DO VLASTNICTVI OBCE DLE ZAK. 172/1991 SB. PARAGRAF 2 ODST. 1.**
  POLVZ:23/1992 **Z-13600023/1992-733**

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

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

list 1

PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV87

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**

Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: **87**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 128/2000 Žádost vlastníka MO/6246/00/Pos ze dne 29.11.2000 a MO/V-121 /01/Pos ze dne 8.1.2001 o zápis změny názvu vlastníka dle §4 zákona o obcích, s účinností dnem voleb do zastupitelstev krajů v roce 2000, t.j. 12.11.2000.**

POLVZ:16/2001 **Z-13600016/2001-733**

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.07.2024 12:04:37*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

list 2

PŘÍLOHA C: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**

Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 136/2	**96**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**zem.stav**	**St. 132, LV 87**	
bez čp/če	**zem.stav**	**St. 136/1, LV 87**	
		St. 136/2	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 08:45:47. Zápis proveden dne 23.11.2016.**

  [redacted]

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

- **Smlouva kupní ze dne 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 07:00:00. Zápis proveden dne 22.12.2020.**

  [redacted]

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

- **Smlouva kupní ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 12:30:59. Zápis proveden dne 29.12.2021.**

  [redacted]

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

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

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

list 1

PŘÍLOHA C: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

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

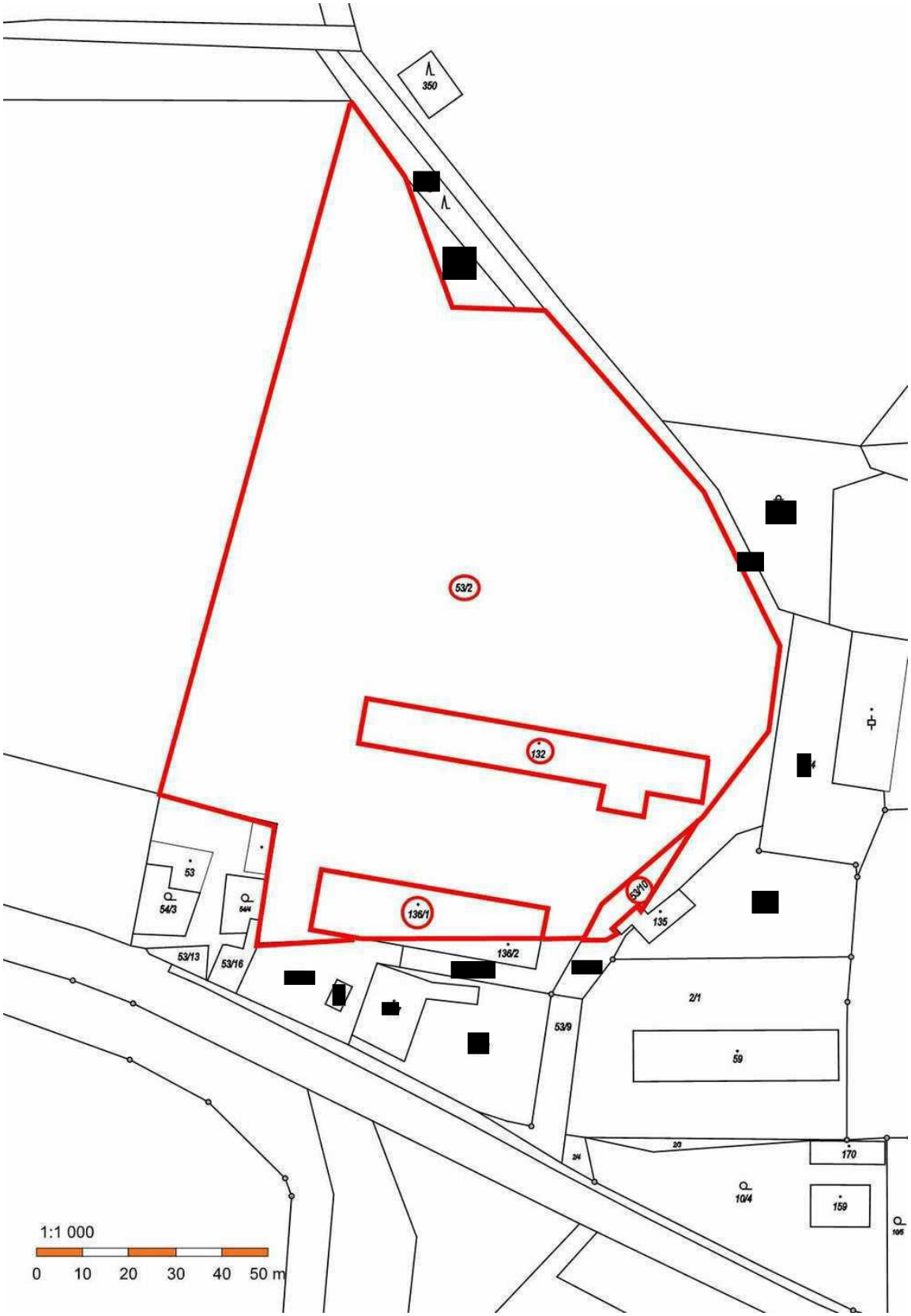
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.07.2024 12:06:46*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

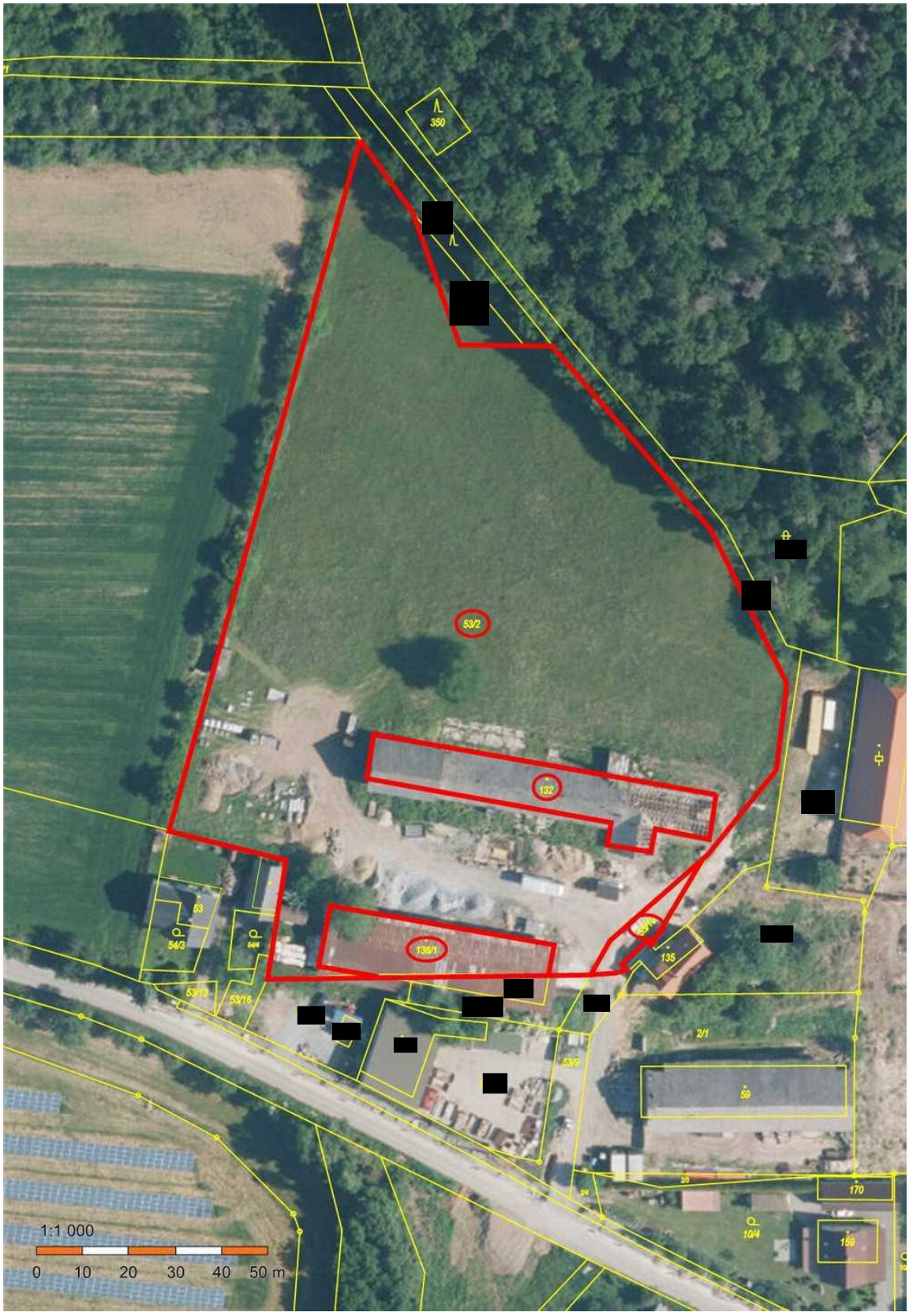
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

list 2

PŘÍLOHA D: KATASTRÁLNÍ MAPA



list 1



list 2

PŘÍLOHA E: VYJÁDŘENÍ MĚSTSKÉHO ÚŘADU TIŠNOV

MĚSTSKÝ ÚŘAD TIŠNOV
nám. Míru 111, 666 19 Tišnov

Odbor územního plánování

Statutární město Brno, MMB
Majetkový odbor
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Spis.zn.: S-MUTI 21019/2023/OÚP
Č.j.: MUTI 23806/2023/OÚP/DA/KN
Počet listů: 1 Počet příloh: 0

Vyřizuje: Ing. Alena Doležalová
Vyřizuje: Ing. Natálie Konečná
Tel: 549 439 733
E-mail: natalie.konecna@tisnov.cz

Tišnov, 11. 05. 2023

VYJÁDŘENÍ
orgánu územního plánování

Dne 24. 04. 2023 jsme obdrželi žádost Majetkového odboru Magistrátu města Brna, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno, o vyjádření k pozemkům p. č. 53/2, 53/10, p.č.st. 132, p.č. st. 135, p.č. st. 136/1 v k. ú. Vohančice z hlediska územního plánování. Vyjádření bude sloužit jako podklad pro prodej předmtné nemovitosti.

Na základě platného územního plánu Vohančice (a jeho změny č. I a II) sdělujeme k podané žádosti následující:

- Pozemek p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice je zahrnut částečně do zastavěného území do plochy výroby (ozn. indexem Vdz) a částečně do přestavbové plochy (ozn. P2) vymezené pro zeleň síldelní – izolační zeleň (ozn. Zi).
- Pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice je zahrnut do zastavěného území do plochy veřejných prostrantsví (ozn. indexem PV).
- Pozemky p. č. st. 132 a 136/1 v k. ú. Vohančice jsou zahrnuty do zastavěného území do plochy výroby (ozn. indexem Vdz).
- Pozemek p. č. st. 135 v k. ú. Vohančice je zahrnut do přestavbové plochy P1 vymezené pro bydlení v rodinných domech (ozn. indexem Br).

Úplné znění platného územního plánu Vohančice je zveřejněno na https://www.tisnov.cz/obec-vohancice/d-7712/p1=11750.

S pozdravem

Ing. Alena Doležalová
vedoucí odboru územního plánování

1

list 1

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. St. 132 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

parcela č. St. 132 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. St. 132 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

parcela č. St. 136/1 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. St. 136/1 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

parcela č. St. 136/1 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

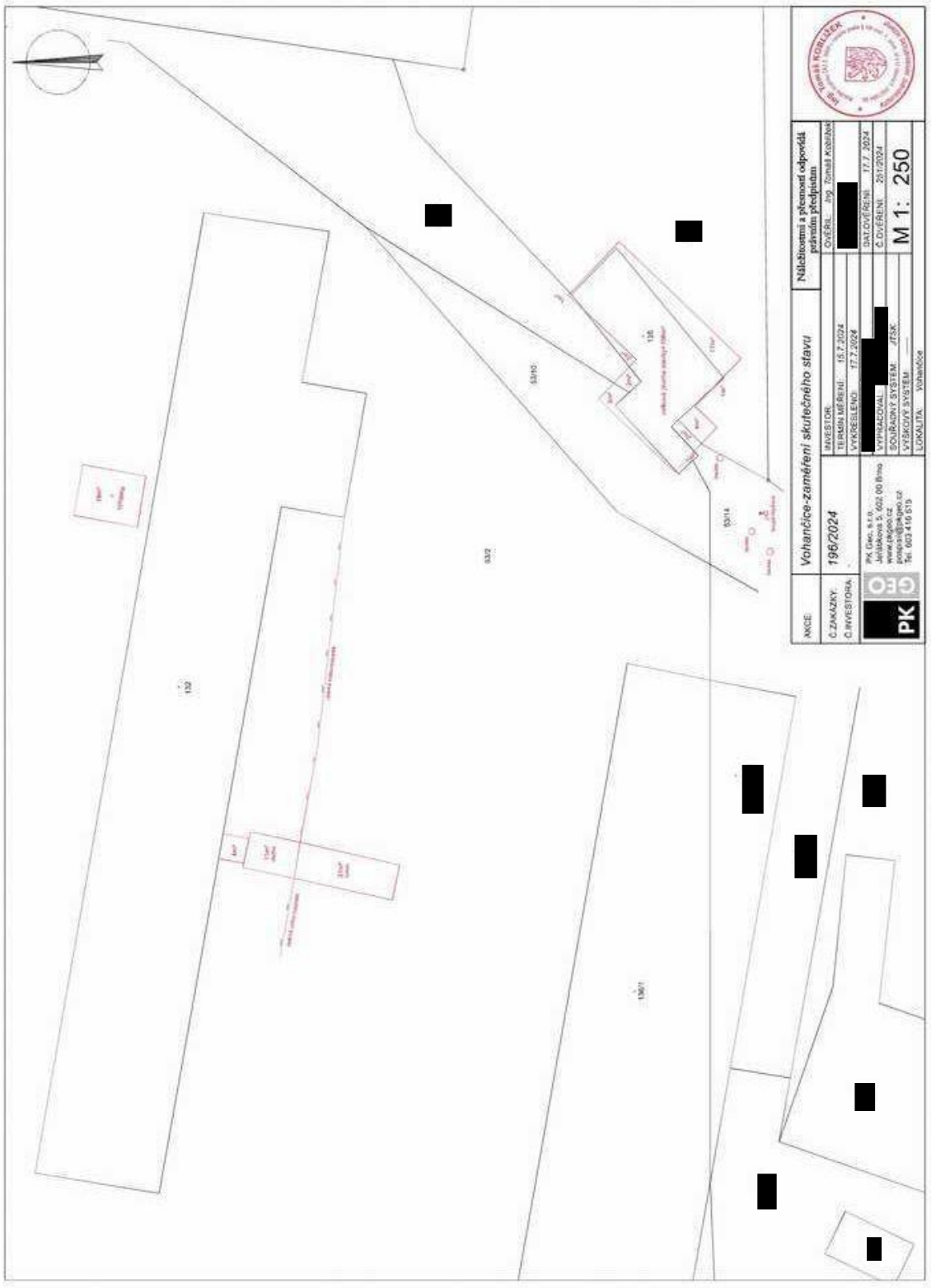
parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. 53/10, k.ú. Vohančice (s částí [redacted] bydovy bez č.p. /č.e.)

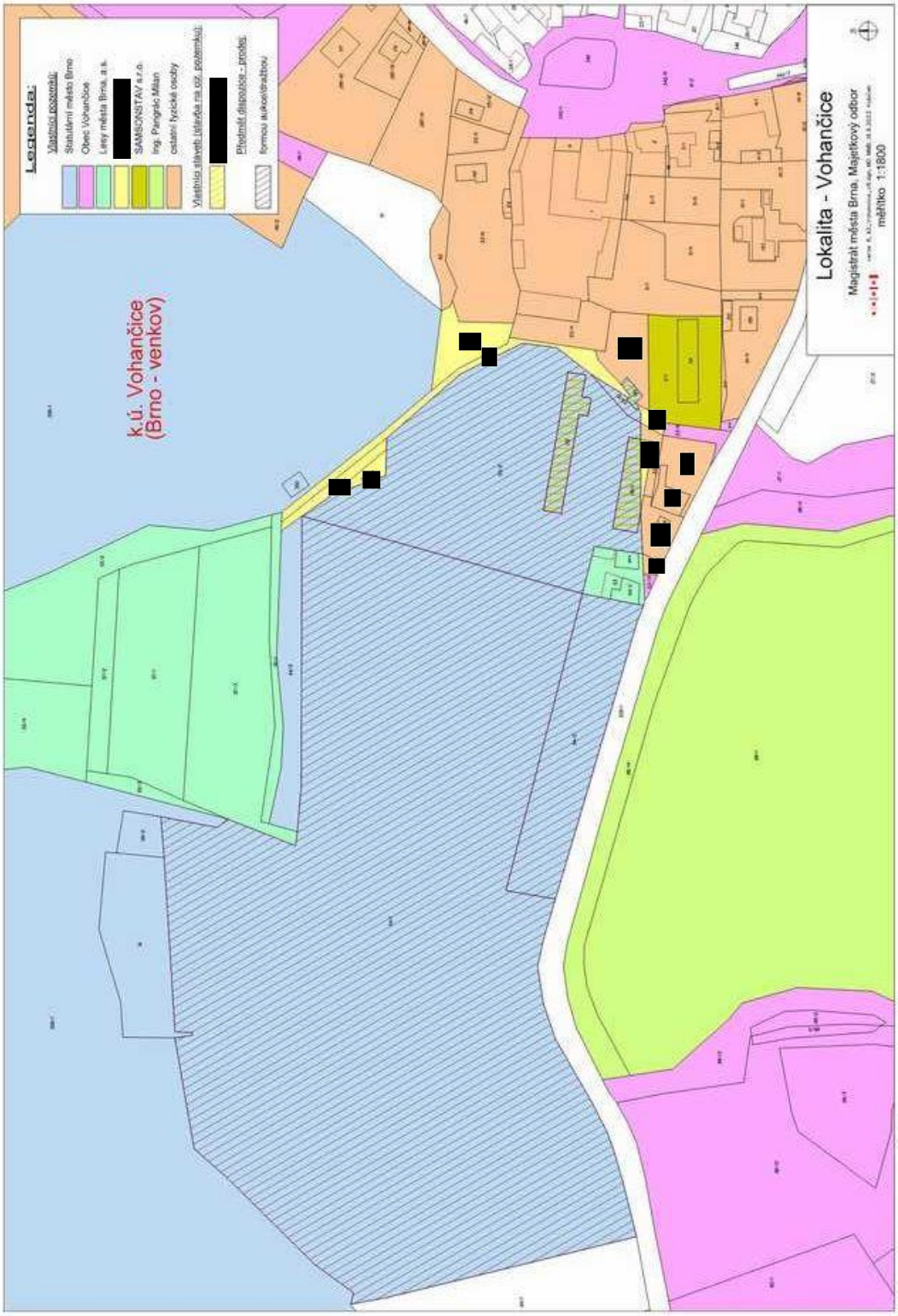
parcela č. 53/10, k.ú. Vohančice (s částí [redacted] bydovy bez č.p. /č.e.)

PŘÍLOHA G: ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO STAVU BUDOV V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU VOHANČICE



list 1

PŘÍLOHA H: MAPA S VYZNAČENÍM MAJETKOVÝCH POMĚRŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU VOHANČICE



list 1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly znalcem přizváni konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 0409/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.2001, č.j. Spr. 1152/2001, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064143/2024.

V Brně 5.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.