

Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.6.2025

## 94. Návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 553/31, p. č. 553/43 a p. č. 553/68, vše v k. ú. Ivanovice, formou veřejné elektronické dražby

### Anotace

Jedná se o opakovaný návrh zpeněžení tzv. zbytného majetku v k. ú. Ivanovice, a to níže uvedených pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního bloku. V roce 2024 proběhla dražba, ale nebyl učiněn ani jeden příhoz a předmětné pozemky zůstaly nevydraženy. Na základě ocenění pozemků je cena obvyklá nyní navrhována ve výši 1 365 270 Kč, tj. 170 Kč/m<sup>2</sup>. Dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je dodání předmětných pozemků od DPH osvobozeno.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

zpeněžení (prodej) pozemků  
- p. č. 553/31 orná půda o výměře 1282 m<sup>2</sup>  
- p. č. 553/43 orná půda o výměře 2257 m<sup>2</sup>  
- p. č. 553/68 orná půda o výměře 4492 m<sup>2</sup>  
v k. ú. Ivanovice

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, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, zejména že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění v místě a čase obvyklou ve výši 1 365 270 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode 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 136 527 Kč
- minimální příhoz 30 000 Kč

### Stanoviska

RMB - R9/131 dne 21. 5. 2025 projednala a doporučila ZMB schválit zpeněžení (prodej) pozemků v k. ú. Ivanovice.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.6.2025 v 11:12

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

29.5.2025 v 10:47

**Obsah materiálu**

|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| Návrh usnesení                                    | 1 - 2   |
| Obsah materiálu                                   | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva                                   | 4 - 10  |
| Příloha (Návrh ocenění.pdf)                       | 11 - 13 |
| Příloha (majetek.pdf)                             | 14 - 14 |
| Příloha (mapa s vyznačením majetku a svěření.pdf) | 15 - 15 |
| Příloha (orto.pdf)                                | 16 - 16 |
| Příloha (Technické sítě stávající.pdf)            | 17 - 18 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Ivanovice - 553_31.pdf)  | 19 - 20 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Ivanovice - 553_43.pdf)  | 21 - 22 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Ivanovice - 553_68.pdf)  | 23 - 24 |

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je **návrh zpeněžení (prodeje) pozemků p. č. 553/31, p. č. 553/43 a p. č. 553/68, vše v k. ú. Ivanovice, formou veřejné elektronické dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. (IČO: 07379161).**

Celková výměra pozemků činí **8031 m<sup>2</sup>**. Pozemky jsou zemědělsky využívány.

Jedná se o zbytný majetek. SMB zařadilo předmětné pozemky do seznamu zbytného majetku určeného ke zcizení tvořícího **přílohu č. 002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna, včetně postupu dalšího nabývání nemovitého majetku**, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/10 konaném dne 10. 10. 2023.

Dle nového ÚPmB jsou předmětné pozemky navrhované dispozice součástí **stabilizované plochy AU zemědělské všeobecné** (všechny v rozsahu 100 %).

### Jsou navrhovány tyto podmínky dražby, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu obvyklou ve výši **1.365.270 Kč**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením **30 dnů** ode 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 **136.527 Kč**
- minimální příhoz **30.000 Kč**

### Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby

**Vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění pozemků ke dni 30. 4. 2025 za cenu v daném místě a čase obvyklou ve výši 1.365.270 Kč. Jednotková cena obvyklá činí 170 Kč/m<sup>2</sup>.**

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

Uvedená cena je osvobozena od DPH dle § 56 zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.

*/více viz ocenění ze dne 30. 4. 2025 níže/*

Pozemky p. č. 553/31 a p. č. 553/43, oba k. ú. Ivanovice, jsou **ornou půdou** a jsou součástí rozsáhlého půdního bloku zemědělsky obhospodařovaného společností **HERBASTAR, spol. s r.o.** (IČO: 47915951) na základě **Pachtovní smlouvy č. 6321030081** ze dne 22. 1. 2021 uzavřené se SMB.

Pozemek p. č. 553/68 k. ú. Ivanovice nebyl předmětem pachtu, neboť v době podpisu této smlouvy byl užíván jinými subjekty.

Předmětem pachtu pozemků uvedených v PS je i část pozemku **p. č. 553/83** (553 m<sup>2</sup>) v k. ú. Ivanovice nacházející se na hranici půdního bloku při ul. Mácova. Tento pozemek **nebyl zařazen do seznamu zbytného majetku**, a proto není součástí navrhované dispozice. Dle nového ÚPmB je nyní v části 91% zařazen v plochách veřejného prostranství všeobecného v ploše zastavitelné PU.

**Se zveřejněním záměru zpeněžení (prodeje) předmětných pozemků** na úřední desce MMB byla zároveň zveřejněna informace o povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

Na základě této povinnosti je **od 23. 5. 2025 do 23. 7. 2025 uvedena informace o chystaném zcizení předmětných pozemků v k. ú. Ivanovice v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM.**

*/viz Pozn. 1/*

Pokud organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. projeví zájem o tyto pozemky, nebo některý z nich, nedojde k uskutečnění veřejné

elektronické dražby, nebo jen v možném rozsahu. ZMB by byl v tomto případě podán návrh na zrušení usnesení, bude-li v ZMB dne 10. 6. 2025 schváleno zpeněžení (prodej) všech předmětných pozemků formou dražby.

*Pozn.1:*

*Od 1. 3. 2025 nabyla účinnosti novela zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále též „zákon o obcích“), dle které je na majetek obcí, které se tato rozhodne prodat či darovat, uplatňován postup dle § 39a až 39c zákona o obcích. U majetku dotčeného postupem postup dle § 39a až 39c zákona o obcích má stát jednající prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takového majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím stránek ÚZSVM. **Pokud oprávněná organizační složka státu nebo ŘSD neprojeví v zákonné lhůtě dvou měsíců o převod zájem nebo sdělí, že o převod nemá zájem, pak právo státu na převod vlastnického práva zaniká a obec může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.***

*Na základě této skutečnosti je nově dle postupu MO MMB součástí usnesení RMB o záměru zpeněžení (prodeje) předmětných nemovitých věcí také upozornění o tom, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle §39a, §39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.*

### **Předchozí neúspěšná dražba:**

**Dne 30. 10. 2024** proběhla prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. **veřejná elektronická dobrovolná dražba.**

Dle Protokolu o provedené dobrovolné dražbě elektronické č. 6324174662 **nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 1.971.290 Kč a předmět dražby tak zůstal nevydražen.**

Nejnižší podání bylo stanoveno na základě **Znaleckého posudku číslo položky: 23794/2024 ze dne 6. 5. 2024 /ZP/**. Uvedená cena byla jako cena konečná, tj. bez DPH. Byla stanovena cena obvyklá ve výši 1.971.290 Kč.

**RMB (R9/096 dne 11. 9. 2024) schválila smlouvu o provedení dražby uzavřenou s Realitní společností města Brna a.s.** Smlouva byla uzavřena dne 19. 9. 2024.

**ZMB (Z9/19 dne 10. 9. 2024) schválilo zpeněžení pozemků formou veřejné el. dobrovolné dražby s tím, že nejnižší podání bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě ZP ve výši 1.971.290 Kč (bez případného DPH).**

**RMB (R9/089 dne 26. 6. 2024) souhlasila se záměrem zpeněžení pozemků formou veřejné elektronické dobrovolné dražby a doporučila ZMB schválit zpeněžení pozemků touto formou za cenu v místě a čase obvyklou na základě ZP ve výši 1.971.290 Kč.**

**KM RMB (R9/KM/30 dne 13. 6. 2024) hlasovala o předloženém návrhu usnesení obsahujícím návrh souhlasit se záměrem zpeněžení pozemků formou veřejné el. dobrovolné dražby.**

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel. Usnesení nebylo přijato.

Informace o veřejné dobrovolné elektronické dražbě konané dne 30. 10. 2025 byly zveřejněny na webových stránkách SMB, na stránkách dražebníka dražby-brno.cz a na stránkách dalších realitních inzercích.

Konaly se dvě prohlídky předmětného pozemku, a to 1. 10. 2024 a 17. 10. 2024.

Termín konání elektronické dražby byl stanoven na **30. 10. 2024** od 10.00 do 10.30 hod.

Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) byla stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb ve znění Dodatku č.1, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. uzavřena dne 9. 12. 2021. Nyní pod obchodní firmou Realitní společnost města Brna a.s.

**Protože předmětné pozemky nebyly vydraženy, je nyní znovu předkládán Zastupitelstvu města Brna k projednání návrh usnesení s návrhem, aby ZMB schválila zpeněžení (prodej) předmětných pozemků v k. ú. Ivanovice formou veřejné elektronické dražby (anglický způsob licitace za účelem uzavření kupní smlouvy).**

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou veřejné elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy k Rámcové smlouvě o provádění dražeb, a to ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s veřejnou elektronickou dražbou, tj. Realitní společnosti města Brna a.s.  
Návrh bude předložen, pokud nebude uplatněn nárok státu (organizační složky) dle výše uvedeného.

Pozn. 2:

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 dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebním 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.

#### **Vlastnictví pozemků:**

Statutární město Brno dle LV č. 10001 pro k. ú. Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město, vlastní pozemky v k. ú. Ivanovice:

- p. č. 553/31 orná půda o výměře 1282 m<sup>2</sup>
- p. č. 553/43 orná půda o výměře 2257 m<sup>2</sup>
- p. č. 553/68 orná půda o výměře 4492 m<sup>2</sup>

Pozemky jsou zapsány na LV 10001 pro k. ú. Ivanovice. SMB pozemky nabylo do vlastnictví dle zákona č. 172/91 Sb. Na pozemky nebyly uplatněny restituční nároky.

Dle LV není vlastnické právo k pozemkům v k. ú. Ivanovice omezeno.

Předmětné pozemky jsou ve správě Odboru správy majetku MMB.

#### **Uzavřené smlouvy:**

a/ Pozemek **p. č. 553/68** v k. ú. Ivanovice je součástí předmětu dohody o uzavření smlouvy o zřízení služebnosti uzavřené **Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ev. č. 5620070168**. Budoucím oprávněným ze smlouvy je Spolek pro ulici Milonická, Brno-Ivanovice, z.s. Smlouva je uzavřena z důvodu umístění přeložek sdělovacích vedení, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, přeložek vodovodu, STL plynovodů, budované v rámci stavby nazvané „**Komunikace, IS a RD ul. Milonická, Brno-Ivanovice**“. Vlastníkem inženýrské sítě se stane budoucí oprávněný, tj. spolek.

Pozn.:

- **MO MMB, Referát stavební**, vydal dne 29. 1. 2020 souhlasné stanovisko č.j. MMB/0048814/2020 k projektové dokumentaci pro územní řízení stavby „**Komunikace, IS a RD ul. Milonická, Brno-**

**Ivanovice**“. Stavba je členěna pro jednotlivé stavební objekty, přičemž stavebním objektem **SO 501 – STL plynovod (přípojka)** je dotčen pozemek **p. č. 553/68** v k. ú. Ivanovice, ale jen cca 5 m od hranice pozemku, kde se nachází **stávající STL plynovod** vedoucí podél komunikace ul. Černohorské. Přípojka od napojení do tohoto potrubí vede v chrániče pod komunikací směrem k plánované zástavbě RD.

- Dále **MO MMB**, Referát stavební vydal dne 24. 4. 2020 souhlasné stanovisko č.j. MMB/0131708/2020 k projektové dokumentaci pro **stavební řízení** stavby „**Komunikace, IS a RD ul. Milonická, Brno-Ivanovice**“. Dle přiloženého **Koordinačního situačního výkresu** dané stavby je zakreslen v okrajové části cca 5 m od hranice pozemku vedení stávajícího **STL plynovodu**, do kterého je **zakreslena plynovodní přípojka** vedoucí chráničkou pod komunikací k prostoru plánované výstavby RD. Předmětem schválení je mimo jiné stavba objektů SO - 101 komunikace a SO 303 Dešťová kanalizace (vč. retenční nádrže).

Uvedený objekt **SO 501- STL plynovod**, kterým je dotčen pozemek p. č. 553/68 v k. ú. Ivanovice, **nebyl předmětem dokumentace pro stavební řízení**, tudíž ani tohoto souhlasného stanoviska MO MMB k PD ke stavebnímu řízení.

- **ÚMČ Brno-Ivanovice**, stavební úřad, vydal dne 6. 1. 2021 veřejnou vyhláškou **stavební povolení** na stavbu „**Komunikace a IS, ul. Milonická, Brno-Ivanovice**“, vč. podmínek stavby. Povolenou stavbou je **dílčí akce na výstavbu komunikace** k obsluze novostaveb rodinných domů s napojením na místní komunikaci ul. Mácova a silnici II/6401 ul. Černohorská. Komunikace bude veřejně přístupná. Součástí je odvodnění komunikace - přípojka dešťové kanalizace. Týká se tedy především objektu **SO 101 – Komunikace a SO 303 – Odvodnění komunikace (vč. retenční nádrže)**, která bude zaústěna do SO 302 – dešťová kanalizace. V tomto rozhodnutí pozemek **p. č. 553/68** v k. ú. Ivanovice **není dotčen** žádnou stavbou povoleného stavebního objektu.

b/ Pozemky **p. č. 553/43 a p. č. 553/31** v k. ú. Ivanovice jsou v pachtu společnosti **HERBASTAR, spol. s r.o.** na základě **Pachtovní smlouvy č. 6321030081**. Doba pachtu je sjednaná na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou ve vazbě na pachtovní rok (období 1. 10. - 30. 9.).

Pozemek **p. č. 553/68** v k. ú. Ivanovice je aktuálně bezesmluvně užíván částečně Ing. Petrem Juránkem a částečně manželi Jiřím a Blankou Bublíkovými. Byla podána výzva k úhradě za bezesmluvní užívání částí pozemků (uhrazeno). Nyní je v přípravě projednání a uzavření pachtovních smluv na tento a další pozemky.

#### Inženýrské sítě nezapsané v KN:

Dle technické mapy města Brna se na pozemcích nachází:

- p. č. 553/31 – dotčen vedením a ochrannými pásmy hlavních tras plynovodů VTL a STL a elektrického vedení VVN.

- p. č. 553/43 – dotčen vedením a ochranným pásmem hlavní trasy plynovodu VTL.

- p. č. 553/68 – dotčen vedením a ochrannými pásmy hlavní trasy plynovodů VTL, STL (vč. přípojky ve výstavbě), vedením elektronické komunikace a veřejným osvětlením.

Dle sdělení jsou:

- nadzemní vedení VVN a nadzemní sdělovací vedení vlastněné a provozované společností EG.D Holding, a.s.

- provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.

- sítě elektronických komunikací provozované společností CETIN a.s.

#### Popis předmětu zpeněžení (prodeje):

Pozemky se nacházejí v rámci obce při severním zastavěném okraji, v obvodu k. ú. Ivanovice se pak nachází při severovýchodním okraji, který sousedí s k. ú. Česká. Lokalita je dle mapového podkladu nazvaná Lelekovská. Lokalita s předmětnými pozemky je ohraničena ulicemi Mácova, Černohorská a Hradecká. Pozemky jsou užívány k zemědělské výrobě. Lokalita má pravidelný tvar s proměnnou sklonitostí. Přístup k pozemkům je z ulice Černohorská, která je hlavní dopravní tepnou místní části zajišťující spojení severního okraje města Brna s městem Kuřim. Při východním okraji lokality pak prochází silnice I/43 ve směru Brno – Svitavy.

Přes pozemky prochází vedení a ochranné pásmo plynovodu VTL, ochranné pásmo elektrického vedení VVN a ochranné pásmo koridoru tratí vysokých rychlostí.

Všechny předmětné pozemky mají protáhlý tvar ve směru východ-západ a jsou součástí scelené plochy zemědělských pozemků. Pozemky na sebe nenavazují. Hranice pozemků nejsou v terénu polohově patrné a nebyly ani geodetickým zaměřením určeny. Na pozemcích nebyly zjištěny žádné stavby ani trvalé porosty.

Pro orientaci lze stanovit, že pozemek p. č. 553/31 v k. ú. Ivanovice se nachází ve vzdálenosti cca 94m jižním směrem od pozemku p. č. 553/43 v k. ú. Ivanovice a pozemek p. č. 553/68 v k. ú. Ivanovice se nachází ve vzdálenosti cca 83 m jižním směrem od pozemku p. č. 553/31 v k. ú. Ivanovice.

#### **Ocenění – viz příloha:**

a) **Cenový návrh ze dne 30. 4. 2025** je vytvořen v návaznosti na předchozí znalecký posudek ze dne 6.5.2024. Průměrná jednotková cena dle ZP činila 245,46 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na lokalitu, větší celkovou výměru a využití předmětných pozemků je navržena cena obvyklá:

Jednotková kupní cena.....**170 Kč/m<sup>2</sup>**

Kupní cena při výměře 8031 m<sup>2</sup> .....**1.365.270 Kč**

*Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.*

*Od DPH je osvobozeno dodání předmětných pozemků dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (nejde o stavební pozemky).*

b) Znalecký posudek z 6. 5. 2024:

Obvyklá cena pozemků zapsaných na LV č. 10001 pro k. ú. Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj byla pro dražbu v roce 2024 stanovena podle **Znaleckého posudku číslo položky: 23794/2024 ze dne 6. 5. 2024** zpracovaného znalcem [REDAKCE] za účelem přípravy majetkové dispozice.

Obvyklá cena dle ZP činila.....**1.971.290 Kč**

*V ZP bylo uvedeno, že cena obvyklá je cenou konečnou, kdy není řešena otázka DPH.*

#### **Závěr:**

**Je předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to v tomto případě formou veřejné elektronické dražby podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude v tomto případě stanovena jako cena v daném místě a čase obvyklá na základě cenového návrhu (ocenění pozemků ke dni 30. 4. 2025).**

**Předmětem navrhované veřejné elektronické dražby je tzv. zbytný majetek.**

**Jedná se o opakování dražby, neboť v dražbě realizované v roce 2024 nebyly předmětné pozemky vydraženy.**

**Je navrhováno, aby Zastupitelstvo města Brna schválilo zpeněžení (prodej) níže uvedených pozemků v k. ú. Ivanovice formou veřejné elektronické dražby podle zákona o veřejných dražbách s tím, že vyvolávací cena bude stanovena za cenu v místě a čase obvyklou na základě ocenění ve výši 1.365.270 Kč, tj. 170 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Předmětem dražby jsou pozemky v k. ú. Ivanovice:**

- p. č. 553/31 orná půda o výměře 1282 m<sup>2</sup>

- p. č. 553/43 orná půda o výměře 2257 m<sup>2</sup>

- p. č. 553/68 orná půda o výměře 4492 m<sup>2</sup>

**Celková výměra pozemků činí 8031 m<sup>2</sup>.**

**Dražba pozemků bude probíhat za těchto podmínek, zejména:**

- bude prováděna prostřednictvím **Realitní společnosti města Brna a.s.**

- nejnižší podání bude na základě ocenění stanoveno ve výši **1.365.270 Kč**

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode 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 **136.527 Kč**

- minimální příhoz **30.000 Kč**

*Dodání předmětných pozemků je osvobozeno od DPH dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (není stavebním pozemkem).*

Ve smlouvě o provedení dražby bude dále doplněno:

- způsob licitace - anglický
- za účelem - uzavření kupní smlouvy
- způsob úhrady ceny
- označení a popis předmětu dražby

Dle nového zákona o dražbách se kupní smlouva uzavírá příklepem licitátora. Podkladem pro zápis do KN je potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem obsahující prohlášení, že byla uhrazena cena dosažená vydražením (vč. splnění případných podmínek).

Na základě povinnosti SMB vyplývající z § 39a, § 39b a § 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, je nyní **od 23. 5. 2025 do 23. 7. 2025 uvedena v aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM informace o chystaném záměru zcizení předmětných pozemků v k.ú. Ivanovice.**

Pokud organizační složka státu, státní organizace, na kterou se použije zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a Ředitelství silnic a dálnic s.p. projeví zájem o předmětné pozemky, nebo některý z nich, a ZMB dne 10. 6. 2025 schválí zpeněžení (prodej) formou veřejné elektronické dražby, bude ZMB předložen návrh na zrušení přijatého usnesení.

V případě, že bude možné dražbu realizovat, bude následně předložen Radě města Brna 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.

Návrh usnesení bude RMB předložen za předpokladu, že ZMB schválí tuto formu zcizení předmětných pozemků a stát (organizační složka státu) neuplatní svůj nárok.

#### **Aktuální projednávání v orgánech města – dražba II:**

**KM RMB** - nebylo předloženo z časového důvodu a zároveň i vzhledem k tomu, že ZMB již v roce 2024 schválilo předchozí návrh zpeněžení předmětných pozemků v k. ú. Ivanovice formou veřejné el. dobrovolné dražby, na základě čehož byla dražba realizována, nebylo učiněno ani nejnižší podání a předmětné pozemky zůstaly nevyměřeny.

Jde tedy o opakovaný návrh zpeněžení (prodeje) všech uvedených pozemků v k. ú. Ivanovice touto formou.

Na základě výše uvedené skutečnosti nebyla žádná další nová stanoviska vyžádána.

#### **RMB na své R9/131. schůzi konané dne 21. 5. 2025**

1. souhlasila

se **záměrem** zpeněžení (prodeje) pozemků

- p. č. 553/31 orná půda o výměře 1282 m<sup>2</sup>

- p. č. 553/43 orná půda o výměře 2257 m<sup>2</sup>

- p. č. 553/68 orná půda o výměře 4492 m<sup>2</sup>

v k. ú. Ivanovice

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, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno), kde vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění za cenu v místě a čase obvyklou ve výši 1 365 270 Kč,

s tím, že součástí zveřejnění tohoto záměru na úřední desce Magistrátu města Brna bude i informace o povinnostech statutárního města Brna dle ustanovení §39a, §39b a §39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

## 2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna **schválit** zpeněžení (prodej) pozemků

- p. č. 553/31 orná půda o výměře 1282 m<sup>2</sup>
  - p. č. 553/43 orná půda o výměře 2257 m<sup>2</sup>
  - p. č. 553/68 orná půda o výměře 4492 m<sup>2</sup>
- v k. ú. Ivanovice

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, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za podmínek, zejména že:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě ocenění v místě a čase obvyklou ve výši 1 365 270 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode 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 136 527 Kč
- minimální příhoz 30 000 Kč

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Záměr zpeněžení (prodeje) byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 23. 5. 2025 do 9. 6. 2025.

V aplikaci na internetových stránkách ÚZSVM je od 23. 5. 2025 do 23. 7. 2025 uvedena informace o chystaném záměru SMB.

**OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU**  
**ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY****Návrh výše kupní ceny pro pozemky p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/68, vše v k.ú. Ivanovice**  
(zpracováno na žádost OPS – Mgr. Frimmelová)

Ocenění ke dni: 30. 4. 2025  
Navrhovatel: SMB (dražba)  
Umístění: při ulici Černoohorská  
Dispozice: prodej (dražba)  
Dle KN: pozemek p.č. 553/31 (1 282 m<sup>2</sup>), orná půda;  
pozemek p.č. 553/43 (2 257 m<sup>2</sup>), orná půda;  
pozemek p.č. 553/68 (4 492 m<sup>2</sup>), orná půda;  
vše v k.ú. Ivanovice  
Dle ÚP: stabilizované plochy zemědělské všeobecné  
Dle skutečnosti: protáhlé nesousedící parcely v rámci scelené zemědělské plochy

**Ocenění:****Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:**

|          |                                                                       |     |                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| 1) 2024  | ul. Malinská, část zemědělské půdy                                    | 250 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 2)       | ul. Podzimní, plocha ZPF pokrytá porosty a dřevinami (31 %)           | 151 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 3)       | ul. Za hřbitovem, úzký pruh zemědělské půdy v blízkosti intravilánu   | 200 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 4) 2023  | ul. Plástky, pruh zemědělské půdy                                     | 118 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 5)       | ul. Řezáčova, pruh zemědělské půdy                                    | 200 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 6)       | ul. Holzova, úzký pruh zemědělské půdy                                | 182 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 7) 2022  | ul. Chrpová, úzký pruh zemědělské půdy v blízkosti intravilánu (33 %) | 137 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 8)       | ul. Dlážděná, úzký pruh zemědělské půdy v okolí ploch pro rekreaci    | 190 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 9) 2021  | ul. Vlčková, pruh zemědělské půdy v blízkosti intravilánu             | 130 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 10) 2020 | ul. Černoohorská, úzký pruh zemědělské půdy v rámci scelené plochy    | 136 | Kč/m <sup>2</sup> |
| 11)      | ul. Černoohorská, pruh zemědělské půdy v rámci scelené plochy (50 %)  | 216 | Kč/m <sup>2</sup> |



Realizovaný prodej č. 1



Realizovaný prodej č. 2



Realizovaný prodej č. 3



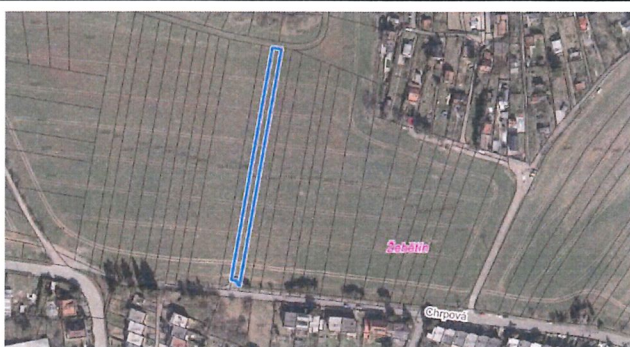
Realizovaný prodej č. 4



Realizovaný prodej č. 5



Realizovaný prodej č. 6



Realizovaný prodej č. 7



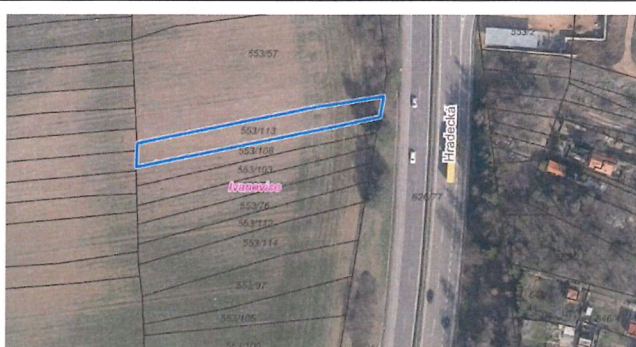
Realizovaný prodej č. 8



Realizovaný prodej č. 9



Realizovaný prodej č. 10



Realizovaný prodej č. 11

Cenový návrh je vytvořen v návaznosti na znalecký posudek č. 23794/2024. V posudku znalec stanovil porovnávací metodou průměrnou jednotkovou cenu 245,46 Kč. V následné dražbě poté však předmětné pozemky nebyly vydraženy

S ohledem na lokalitu, větší celkovou výměru a využití předmětných pozemků (protáhlé nesousedící parcely ZPF) navrhuje koncovou kupní cenu ve výši přibližného středu intervalu realizovaných cen v okolí, tj. 170 Kč/m<sup>2</sup>.

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

#### **Cena obvyklá**

**Jednotková kupní cena**

**170 Kč/m<sup>2</sup>**

**Kupní cena při výměře 8 031 m<sup>2</sup>**

**1 365 270 Kč**

Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případného DPH.

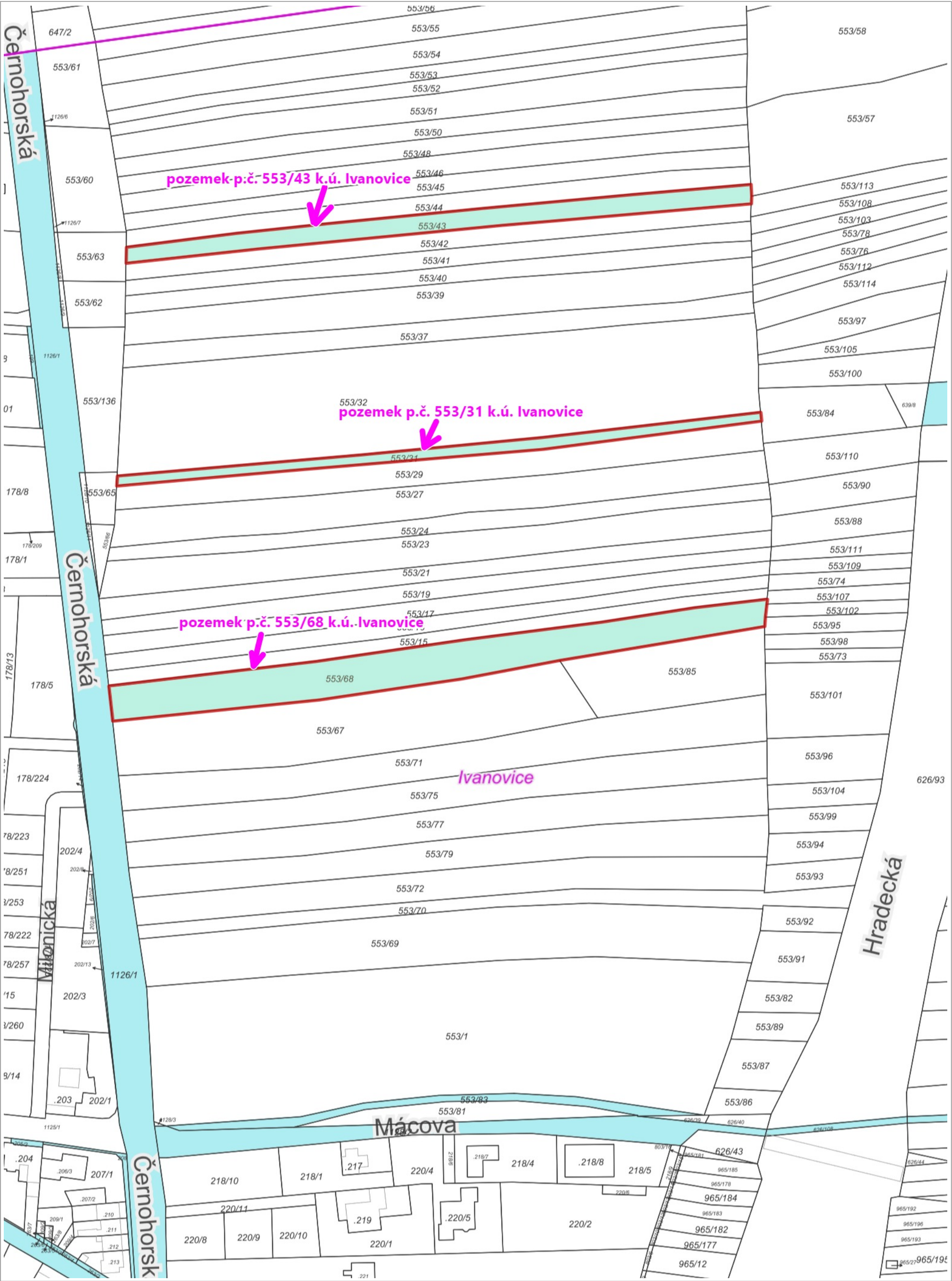
Zpracováno ORE

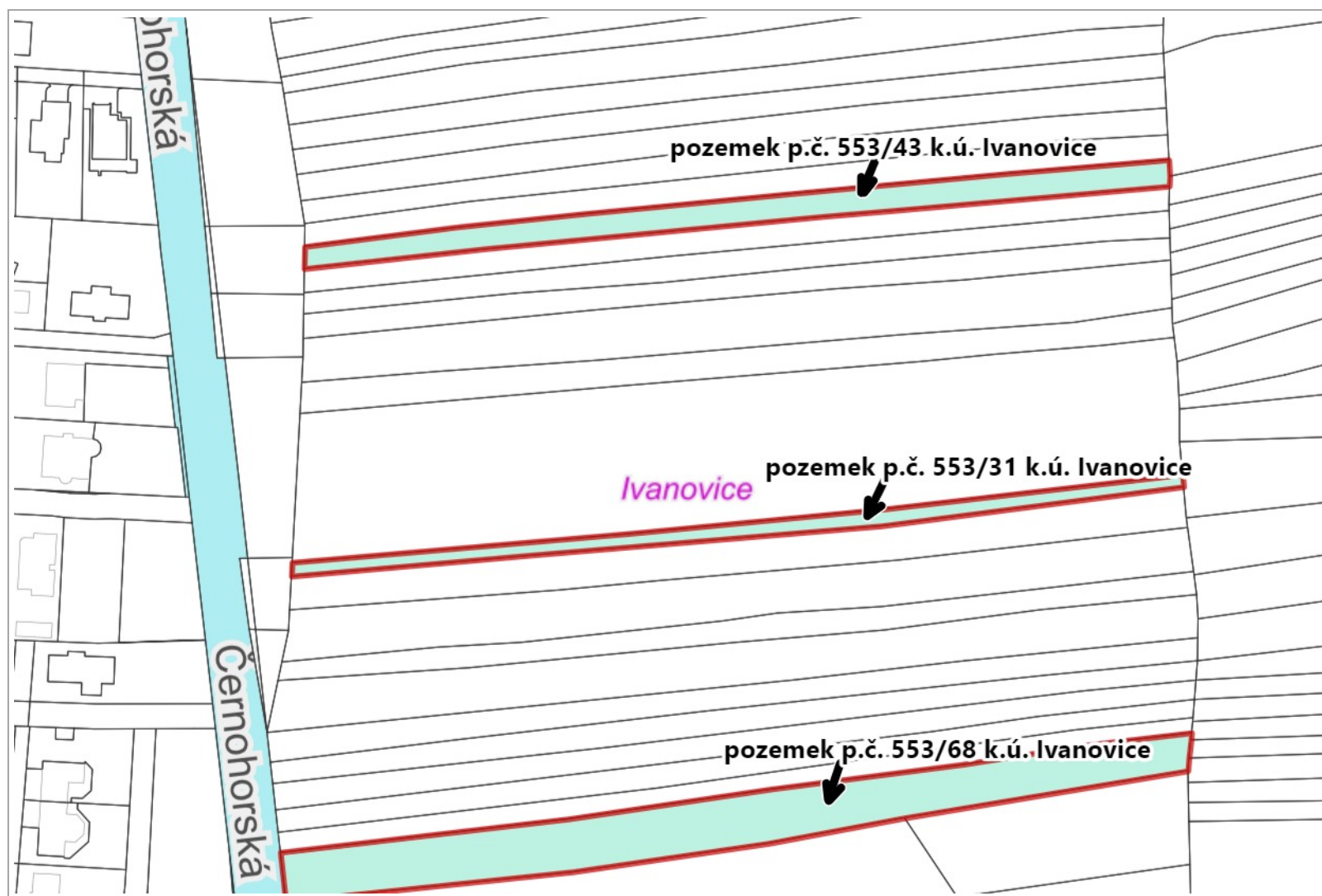


Mgr. Dominik Blanarsch  
specialista cenových analýz



Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D.  
vedoucí oddělení





# KATASTRY

Katastry

## KATASTRÁLNÍ MAPA

- Az Popisy parcel
- Definiční bod parcel
- Vnitřní parcelní kresba
- Parcelní kresba

## VŠECHNY KATEGORIE

- Svěření části pozemku - kat. I.
- Svěření celého pozemku - kat. I.
- Svěření části pozemku - kat. II.
- Svěření celého pozemku - kat. II.
- Svěření části pozemku - kat. III.
- Svěření celého pozemku - kat. III.

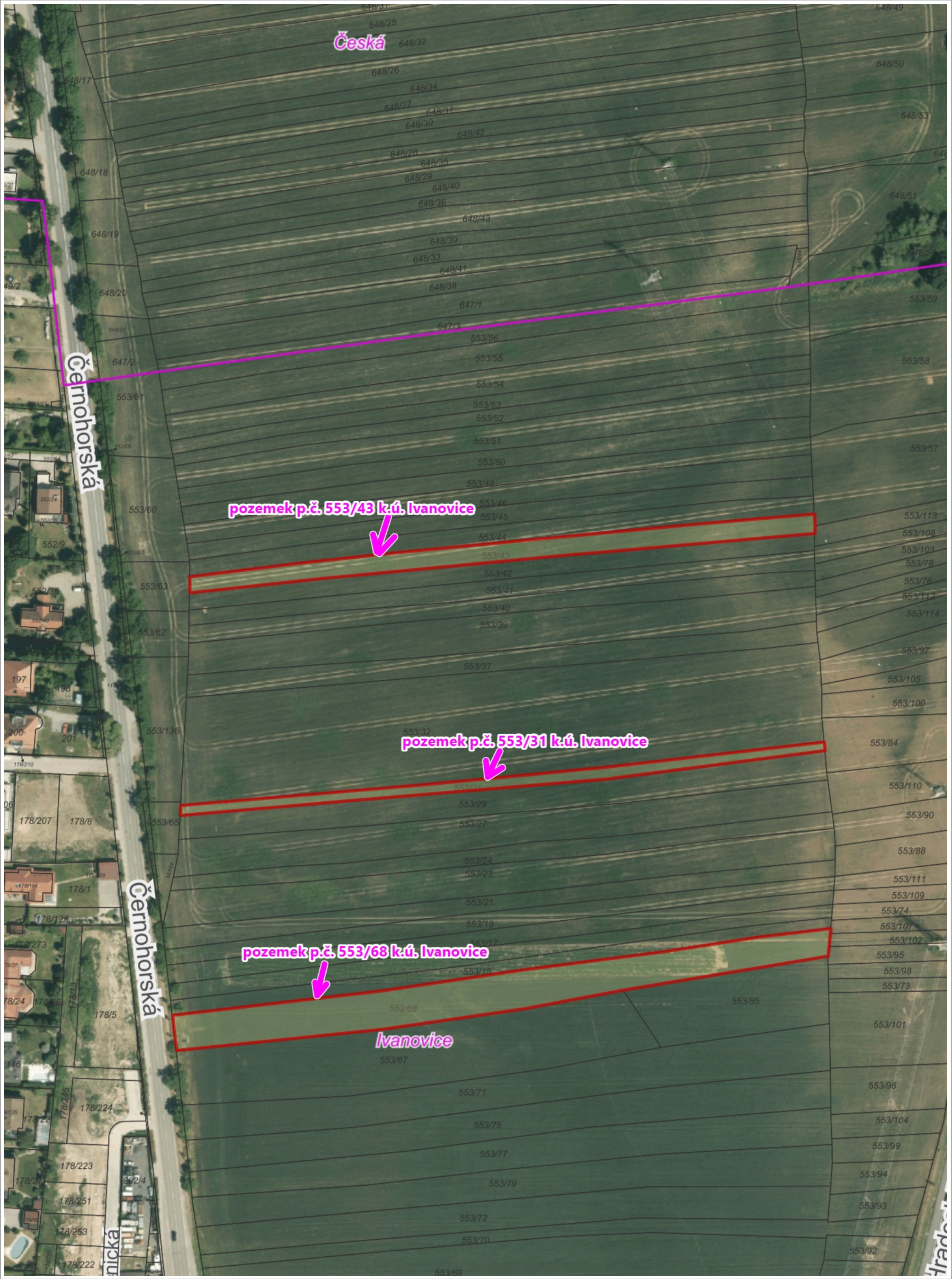
## PARCELY SMB

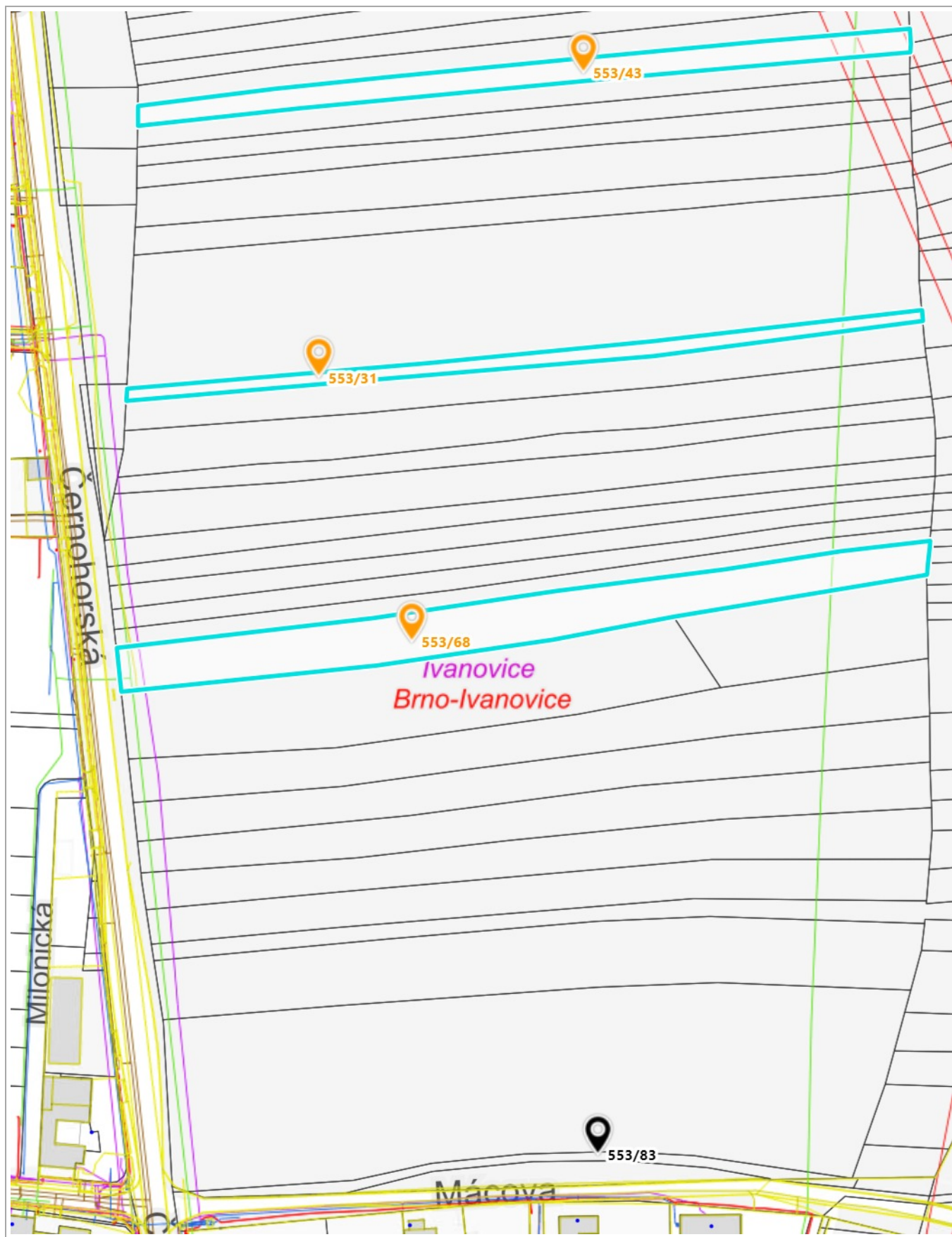
Parcely SMB

0 50 m 100 m

1 : 1 990

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





0 50 m 100 m

1 : 1 900

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, Technická mapa: Informativní zobrazení digitální technické mapy města Brna. Informace nenahrazují vyjádření správců o existenci a poloze sítí. MMB neručí za správnost a polohovou přesnost.

## KATASTRY

 Katastry

## MĚSTSKÉ ČÁSTI

 Městské části

## ADRESNÍ MÍSTA

 Číslo popisné / číslo orientační

 Číslo evidenční

- Definiční body adres RÚIAN

## KOMPLETNÍ SÍŤ

 Vodovod

 Veřejné osvětlení

 Teplovod

 Slaboproud

 Silnoproud

 Plynovod

 Kolektor

 Kanalizace

## KATASTRÁLNÍ MAPA

 Az Popisy parcel

- Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

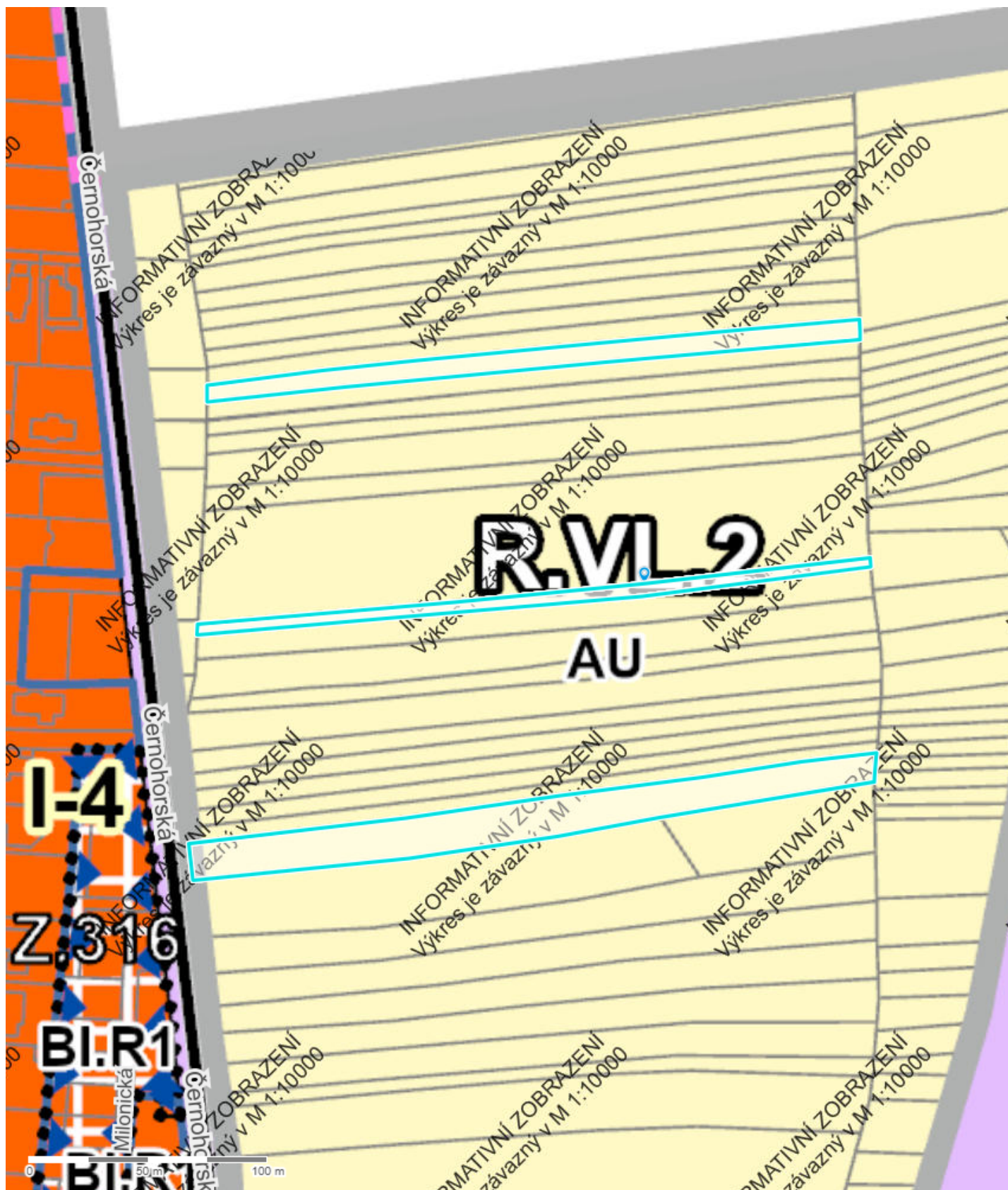
 Parcelní kresba

## ULICE

 Malé n Náměstí

 Sady Parky, sady

## Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 553/31, k.ú. Ivanovice



## Parcela

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Katastrální území    | Ivanovice            |
| Číslo parcely        | 553/31               |
| List vlastnictví     | 10001                |
| Druh pozemku         | orná půda            |
| Způsob využití       | –                    |
| Výměra dle KN        | 1 282 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 1 282 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.05.2025           |

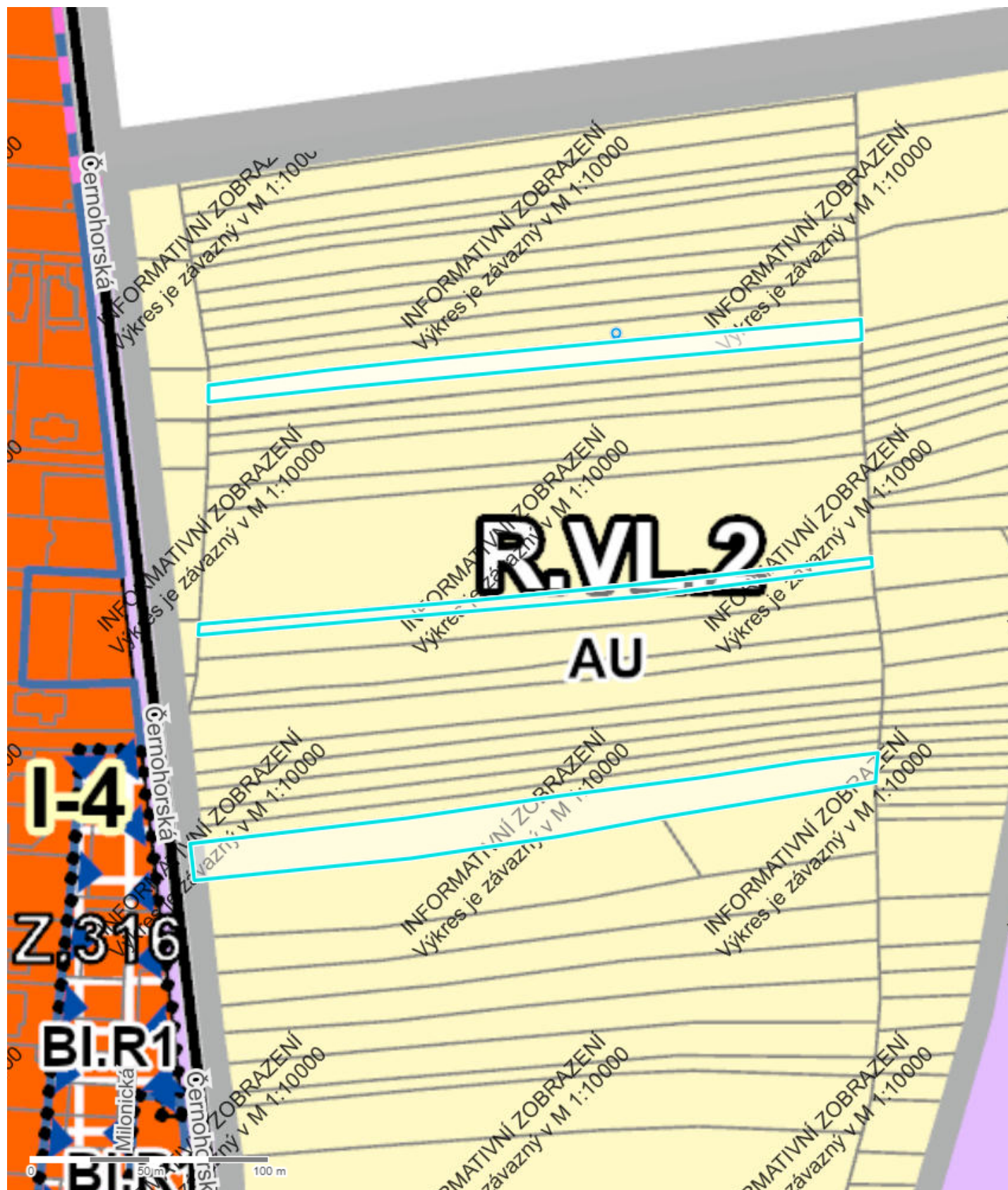
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná        |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | AU                          |
| Název RZV                                     | Zemědělské všeobecné        |
| Struktura zástavby                            | –                           |
| Výšková úroveň zástavby                       | –                           |
| Podrobnější využití                           | –                           |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 1 282 m <sup>2</sup> (100%) |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Koridor plošně vymezený                           | –      |
| Zóna se shodným charakterem                       | –      |
| Rozvojová lokalita                                | –      |
| Územní rezerva                                    | R.VL.2 |
| Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné         | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové        | –      |

## Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 553/43, k.ú. Ivanovice



## Parcela

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Katastrální území    | Ivanovice            |
| Číslo parcely        | 553/43               |
| List vlastnictví     | 10001                |
| Druh pozemku         | orná půda            |
| Způsob využití       | –                    |
| Výměra dle KN        | 2 257 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 2 257 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.05.2025           |

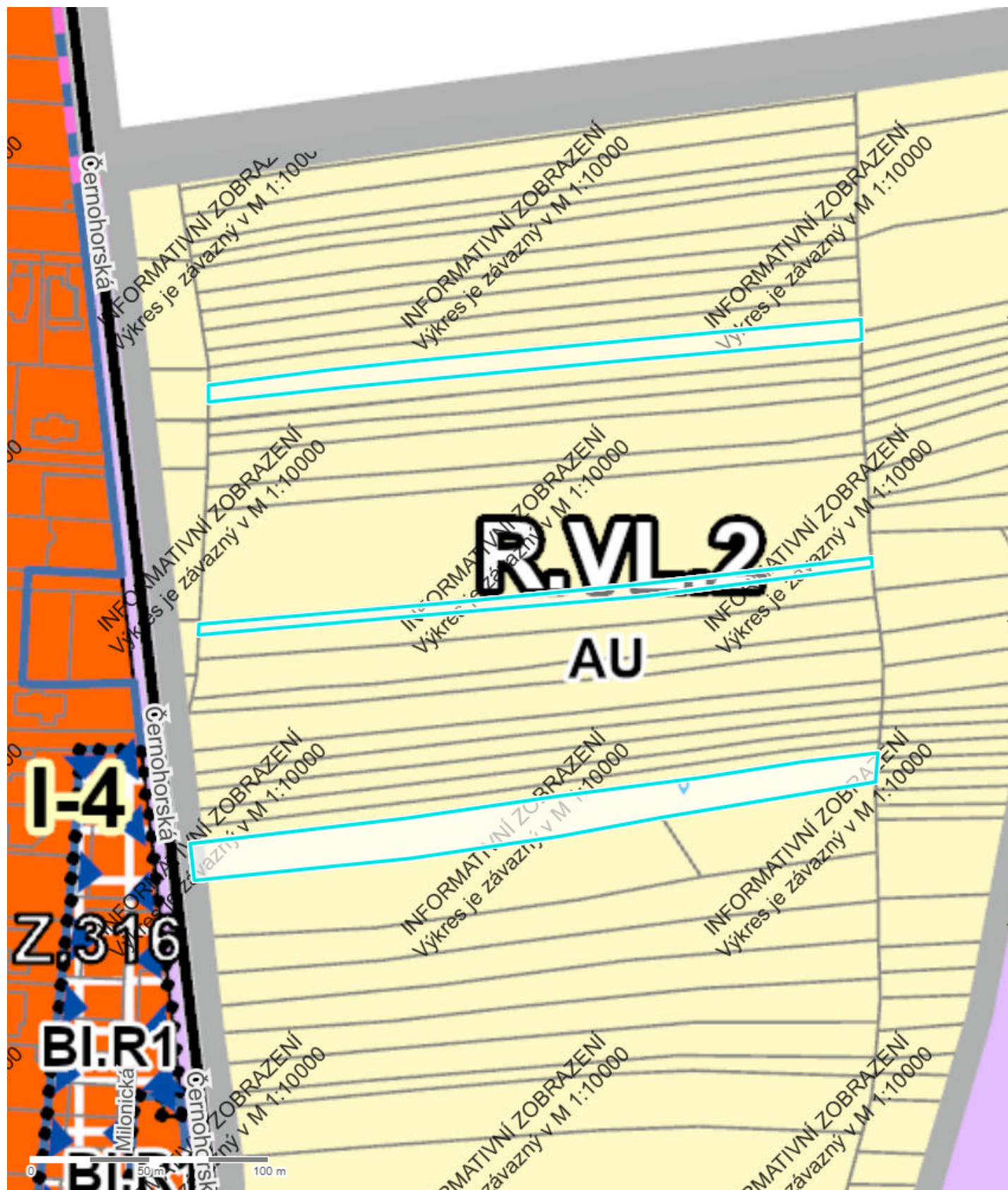
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná        |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | AU                          |
| Název RZV                                     | Zemědělské všeobecné        |
| Struktura zástavby                            | –                           |
| Výšková úroveň zástavby                       | –                           |
| Podrobnější využití                           | –                           |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 2 257 m <sup>2</sup> (100%) |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Koridor plošně vymezený                           | –      |
| Zóna se shodným charakterem                       | –      |
| Rozvojová lokalita                                | –      |
| Územní rezerva                                    | R.VL.2 |
| Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné         | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové        | –      |

## Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 553/68, k.ú. Ivanovice



## Parcela

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Katastrální území    | Ivanovice            |
| Číslo parcely        | 553/68               |
| List vlastnictví     | 10001                |
| Druh pozemku         | orná půda            |
| Způsob využití       | –                    |
| Výměra dle KN        | 4 492 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 4 492 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.05.2025           |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná        |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | AU                          |
| Název RZV                                     | Zemědělské všeobecné        |
| Struktura zástavby                            | –                           |
| Výšková úroveň zástavby                       | –                           |
| Podrobnější využití                           | –                           |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 4 492 m <sup>2</sup> (100%) |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná  |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | DU                    |
| Název RZV                                     | Doprava všeobecná     |
| Struktura zástavby                            | –                     |
| Výšková úroveň zástavby                       | –                     |
| Podrobnější využití                           | –                     |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 0 m <sup>2</sup> (0%) |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Koridor plošně vymezený                           | –      |
| Zóna se shodným charakterem                       | –      |
| Rozvojová lokalita                                | –      |
| Územní rezerva                                    | R.VL.2 |
| Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné         | –      |
| VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové        | –      |