

IX/13. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 25.4.2024

Název:

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Obsah:


- důvodová zpráva
- návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě


Návrh usnesení:


Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň
- schvaluje smlouvu o budoucí kupní smlouvě uzavíranou se společností PMF s.r.o., se sídlem Brno, Zvonařka 541/8 – dle přílohy;
- pověřuje p. starostu podpisem smlouvy.

Stanoviska dotčených orgánů:

RMČ projednala materiál na schůzi konané dne 2.8.2023 a doporučila ZMČ výše uvedené usnesení schválit.

Garance správnosti, zákonnosti materiálu				
Podpisy dotčených odborů				
sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	Stavební
				


Zpracovala: JUDr. Eva Vacková
Odbor majetkoprávní


Předkládá: Mgr. Břetislav Štefan
starosta městské části Brno-Líšeň

Důvodová zpráva :

Předkládaný návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě je výsledkem jednání s vlastníkem pozemku p.č. 8131/1 při ul. Bednaříkova, společností PMF s.r.o. Účelem těchto jednání je zabránit výstavbě bytového domu na uvedeném pozemku. Společnost PMF souhlasila se směnou tohoto pozemku za jiné pozemky v MČ Brno-střed, celá tato nemovitostní transakce probíhá z úrovně města. Pouze pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu tato směna nakonec realizována nebyla, se strany dohodly na záložní variantě – odkoupení pozemku do vlastnictví města naší městskou částí. Pro tento případ a pro upevnění právní jistoty obou stran je navrženo uzavřít předkládanou smlouvu o budoucí kupní smlouvě.

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

mezi

PMF s.r.o.

jako budoucím prodávajícím na straně jedné

a

Statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Líšeň

jako budoucím kupujícím na straně druhé

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**Občanský zákoník**“) ve spojení s ust. § 2079 a násl. Občanského zákoníku
(dále jen „**Smlouva**“):

SMLOUVNÍ STRANY

- (1) obchodní firma: **PMF s.r.o.**
sídlo: Zvonařka 541/8, Trnitá, 617 00 Brno
IČ: 087 36 961
zápis v OR: oddíl C, vložka 115181, vedeno u Krajského soudu v Brně
zastoupena: Milanem Křížem, jednatelem
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)
- a
- (2) obchodní firma: **Statutární město Brno**
sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČ: 44992785
zastoupena: starostou městské části Brno-Líšeň Mgr. Břetislavem Štefanem
kontaktní adresa: Městská část Brno-Líšeň, Jírova 2609/2, 628 00 Brno
(dále jen „**Budoucí kupující**“; Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně jen „**Strany**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
- a) **pozemek parc. č. 8131/1, o výměře 989 m², druh pozemku: ostatní plocha**, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, pro katastrální území Líšeň, v obci Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2. Budoucí prodávající podal dne 4. 11. 2022 k Majetkovému odboru Magistrátu města Brna návrh na dispozici s majetkem města, přičemž předmětem dispozice mají být pozemky parc. č. 747/7, 747/3 a 746 (resp. jejich části), zapsané na LV č. 10001, pro katastrální území Brno – střed, v obci Brno, to vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, které jsou navrhovány ke směně právě za Pozemek (dále jen „**Návrh na dispozici**“). Návrh na dispozici je u Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna veden pod sp. zn. MMB/0541059/2022.
- 1.3. Strany mají zájem pro případ, že nedojde k realizaci směny dle Návrhu na dispozici, případně k jakékoliv jiné směně obdobného charakteru (např. pod jinou spisovou značkou na základě nového návrhu) do patnácti (15) měsíců od podpisu této Smlouvy realizovat nemovitostní transakci, tak jak je tato specifikována níže.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je vymezení podmínek, vzájemných práv a povinností Stran při převodu Pozemku, včetně všech jeho součástí a příslušenství, do vlastnictví Budoucího kupujícího.
- 2.2. Strany se na základě této Smlouvy (a za podmínek v této uvedených) zavazují uzavřít ve lhůtě a za podmínek stanovených touto Smlouvou, kupní smlouvu ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. Občanského zákoníku, na základě které Budoucí prodávající převede na Budoucího kupujícího vlastnické právo k Pozemku včetně všech jeho součástí a příslušenství (dále jen „**Kupní smlouva**“). Kupní smlouva bude uzavřena za podmínek obvyklých v daném místě, čase a za podmínek obvyklých pro daný segmentu trhu.

3. PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

- 3.1. Strany si sjednávají, že práva a povinnosti dle této Smlouvy jsou ve smyslu ustanovení § 548 Občanského zákoníku vázána na podmínku, kterou je negativní (zamítavé) stanovisko ve vztahu k Návrhu na dispozici příp. k obdobnému návrhu, tzn. k uzavření Kupní smlouvy nedojde v případě, že bude vyhověno Návrhu na dispozici (příp. jinému obdobnému návrhu na dispozici), to vše ve lhůtě patnáct (15) měsíců od podpisu této Smlouvy.
- 3.2. Strany si sjednávají, že v případě, že řízení, resp. proces spojený s Návrhem na dispozici (příp. obdobným návrhem) nebude ukončen ani ve lhůtě patnáct (15) měsíců od podpisu této Smlouvy, prodlužuje se automaticky tato lhůta až do ukončení tohoto řízení.
- 3.3. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností Strany staví na jisto, že je jejich společnou vůlí, aby došlo ke kladnému vyřízení Návrhu na dispozici s tím, že uzavření Kupní smlouvy je dle dohody Stran záložní variantou pro případ, že Návrhu na dispozici nebude vyhověno.

4. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

- 4.1. Strany se dohodly na tom, že kupní cena za Pozemek činí **10.580.000,- Kč** (slovy: deset milionů pět set osmdesát tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
- 4.2. Kupní cena byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 1198-18/2023 ze dne 16. 6. 2023 vypracovaného Ing. Tomášem Janasem, znalcem v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, se sídlem Výzkumní 733/18, 644 00 Brno.
- 4.3. V případě, že v mezidobí mezi podpisem této Smlouvy a uzavřením Kupní smlouvy dojde k podstatné změně tržních podmínek (nárůstu cen nemovitých věcí), zavazují se Strany nechat vypracovat nový znalecký posudek, kterým bude určena aktuální cena Pozemku. Náklady na tento znalecký posudek nese Budoucí prodávající. Strany se pak v dobré víře zavazují aktualizovat Kupní cenu.
- 4.4. Strany se dohodly na tom, že Kupní cena bude Budoucím kupujícím uhrazena bezhotovostně na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od podpisu Kupní smlouvy.

5. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

- 5.1. Budoucí kupující je povinen vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy dojde ke splnění podmínky dle čl. 3 této Smlouvy. Přílohou takové výzvy bude i návrh Kupní smlouvy.
- 5.2. Budoucí kupující se zavazuje do deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy uzavřít Kupní smlouvu.

- 5.3. Budoucí kupující zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Budoucí kupující.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato Smlouva nahrazuje jakákoli dosavadní ústní či psaná ujednání či prohlášení Stran a obsahuje úplné ujednání Stran; všechny předchozí diskuze, dohody a úmluvy jakékoliv podoby jsou vtěleny do této Smlouvy a jí nahrazeny.
- 6.2. Strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.
- 6.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nevymahatelné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná, účinná a vymahatelná. Strany se zavazují nahradit taková ustanovení platnými, účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež budou odpovídat smyslu a záměru neplatných, neúčinných či nevymahatelných ustanovení.
- 6.4. Tato Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této Smlouvy vznikající, popřípadě s těmito související, včetně otázek platnosti a následků neplatnosti, se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku. Strany si tímto sjednávají, že všechny spory vyplývající z této Smlouvy a s touto Smlouvou související, jakož i otázky platnosti a účinnosti této Smlouvy se budou řešit u věcně a místně příslušného soudu v České republice.
- 6.5. Tato Smlouva se stává platnou a účinnou okamžikem jejího podpisu oběma Stranami a lze měnit jen písemně prostřednictvím číslovaných dodatků podepsanými oběma Stranami. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních v českém jazyce, z nichž po dvou obdrží každá ze Stran.
- 6.6. Strany tímto prohlašují, že mají způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, tuto Smlouvu uzavírají ze své vůle, svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, Smlouvu si před podpisem řádně přečetly a jsou srozuměny s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- 6.7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem městské části Brno-Líšeň na jeho zasedání konaném dne

Budoucí prodávající:

Místo: Brno

Datum:

Budoucí kupující:

Místo: Brno

Datum:

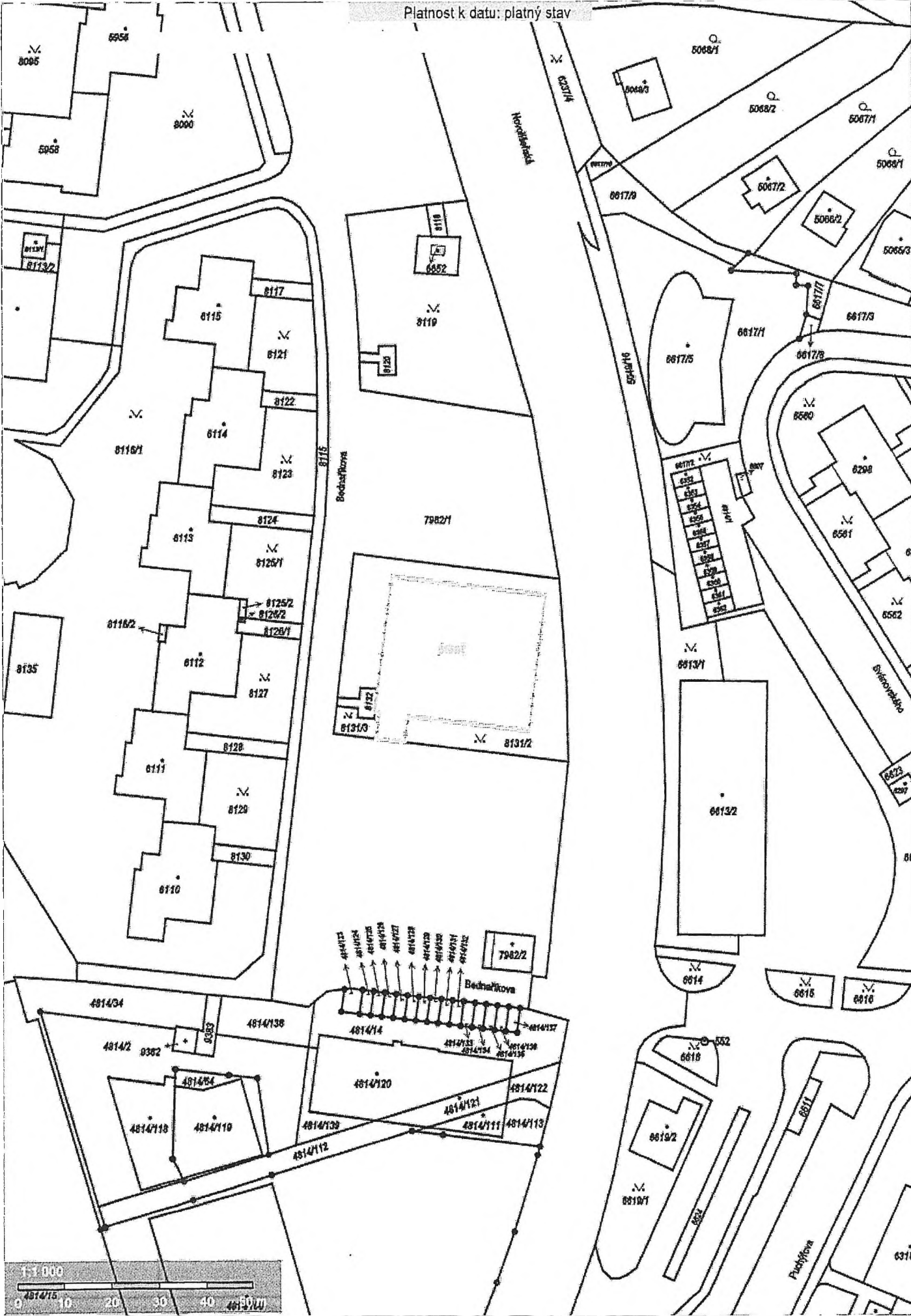
PMF s.r.o.

Milan Kříž, jednatel

Statutární město Brno

Mgr. Břetislav Štefan, starosta MČ Brno-Líšeň

Platnosť k dátumu: platný stav



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 12:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 7077

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PMF s.r.o., Zvonařka 541/8, Trnitá, 61700 Brno	08736961	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
8131/1	989	ostatní plocha	jiná plocha		

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

- o Smlouva kupní ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 12:09:34.
Zápis proveden dne 30.08.2022.

V-15717/2022-702

Pro: PMF s.r.o., Zvonařka 541/8, Trnitá, 61700 Brno

RČ/IČO: 08736961

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

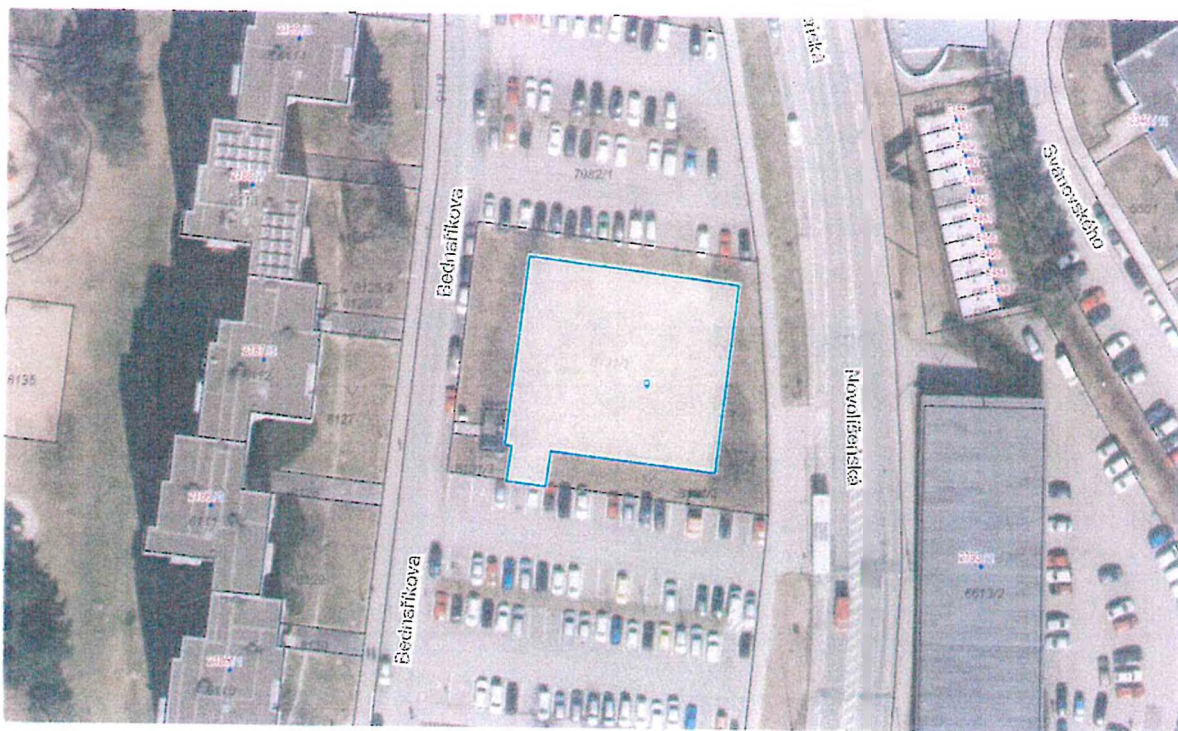
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.02.2024 12:58:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
tel.: 511 156 347

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Objednávka:

OBJ00170/2023

Vyhotovení číslo:

Elektronická verze

Datum:

16. 06. 2023

Posudek obsahuje:

22 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh:

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7077, k.ú. Líšeň
2. Výřez z katastrální mapy a mapy
3. Ortofotomapa
4. Vývoj cen nemovitostí
5. Objednávka č. OBJ00170/2023 ze dne 31. 05. 2023

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení, jedno vyhotovení v elektronické podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1. ZDROJE DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VÉROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	4
3. NÁLEZ	5
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	5
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	5
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	6
3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	6
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	6
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	6
3.3.6 Místní šetření	6
3.4. SITUACE	7
3.4.1 Popis města Brna	7
3.4.2 Umístění pozemků	7
3.4.3 Popis z hlediska územního plánování	8
4. POSUDEK	9
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	9
4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	9
4.1.2 Určení obvyklé ceny	9
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	9
4.1.4 Popis oceňovaného pozemku	10
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	10
4.2.1 Pozemky ve funkční ploše SO – Smíšené plochy obchodu a služeb	10
5. ODŮVODNĚNÍ	15
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	15
5.2. KONTROLA POSTUPU	15
6. ZÁVĚR	16
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	16
6.2. ODPOVĚĎ	16
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	16
ZNALECKÁ DOLOŽKA	16

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. OBJ00170/2023 ze dne 31. 05. 2023. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovité věci:*

- *pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.*

Zadavatel nevyžaduje společně se určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely majetkové dispozice.

1.3. Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru odpovědi na znaleckou otázku.

1.4. Výhrada vlastnického práva

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení ceny za jeho zpracování. Do této doby je tento znalecký posudek vlastnictvím znalce a nesmí s ním být nakládáno jinak, než je dohodnuto. Po přechodu vlastnického práva smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, s přílohami. Znalecký posudek je znalcem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 a.n. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil čtyři základní zdroje, a to data získané od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem, data získaná při místním šetření a data získaná z veřejných zdrojů.

Data získaná od zadavatele znaleckého posudku a data získaná z veřejných zdrojů je možné označit za data SEBRANÁ a pro účely tohoto znaleckého posudku je možné je považovat za využitelná.

Data získaná znalcem a získaná z výsledků místního šetření je možné pro účely tohoto znaleckého posudku považovat za data VĚROHODNÁ a pro účely tohoto posudku jsou zcela využitelná.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data získaná z mapových podkladů
- Data získaná z Územního plánu města Brna

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Použité zdroje dat a získaná data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná z veřejných zdrojů, zejména data z inzerce a kupních smluv, není schopen znalec ověřit.
- Data získaná z mapových podkladů lze považovat za důvěryhodná
- Data HB indexu znalec ověřoval z dalších zdrojů (Cenový index nemovitostí, Colliers, czso) a na jejich základě lze konstatovat, že jsou tato data považována za věrohodná, znalec však za jejich pravost nenese odpovědnost.

2.4. Omezující výhrady

S ohledem na skutečnost, že znalec pro vypracování znaleckého posudku využívá výše uvedené zdroje dat s jejichž informací dále pracuje, jsou závěry tohoto znaleckého posudku vypracovány s následujícími výhradami.

- zadavatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami předaných zadavatelem znaleckého posudku či jinými třetími osobami.
- znalec při zpracování znaleckého posudku vychází z toho, že předané informace či údaje z předaných podkladů jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich úplnosti, správnosti a přesnosti dále ověřovány.
- informace získané z veřejných zdrojů a využití v tomto znaleckém posudku jsou taktéž považovány za věrohodné, správné a pravdivé.
- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku a za případné změny v účelu využití zadavatelem či změny v tržním prostředí nebo oblasti legislativy po uvedeném datu tak znalec nenese odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Pro zpracování odpovědi na odbornou otázku zadavatele, kterou je „určení obvyklé ceny“ za definovaných podmínek. Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zařídění oceňované nemovité věci do příslušného segmentu trhu, jeho analýza a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Všechna data pak budou s ohledem na právní předpisy, řešící otázku oceňování a s ohledem na znalecké standardy, zpracována.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				k datu: 31. 05. 2023	
Okres: CZ0642 Brno-město			Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 612405 Líšeň			List vlastnictví: 7077		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
PM finanční s.r.o., Májová 505/8, Přímětice, 66904 Znojmo				08736961	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
8131/1	989	ostatní plocha	jiná plocha		
B1 Jiná práva – Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu					
D Jiné zápisy – Bez zápisu					
Plomby a upozornění – Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze posudku					
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov				Vyhotoveno: 31. 05. 2023	

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro předmětný pozemek nejsou uvedena žádná omezení.

3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. OBJ00170/2023, vystavená starostou MČ Brno-Líšeň dne 31. 05. 2023.
- Emailová komunikace se zástupcem MČ Brno-Líšeň ze dne 29. 05. 2023

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz.
- Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 7077, katastrální území Líšeň, k datu 31. 05. 2023.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o Územním plánu města Brna ze serveru www.brno.cz.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru www.cuzk.cz.

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. zákona č. 288/2014 Sb., zákona č. 353/2014 Sb., zákona č. 452/2016 Sb. a zákona č. 183/2017 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 02. 06. 2023 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byl prohlédnut předmětný pozemek a jeho nejbližší okolí.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání se zajištěnými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

3.4. Situace

3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2022 má k datu 01. 01. 2023 celkem 379 466 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

3.4.2 Umístění pozemků

Pozemek parc.č. 8131/1, je vymezen ulicemi Bednařikova a Novolišeňská, v katastrálním území Líšeň ve statutárním městě Brně.

Městská část Líšeň je koncipována jako sídliště s bytovou výstavbou obsahující všechny potřebné služby a vybavenost pro rezidenční bydlení. Bezprostřední i vzdálenější okolí pozemku je tvořeno residenčními nemovitostmi v podobě vícepodlažních převážně panelových bytových domů, doplněných o široké spektrum občanské vybavenosti.

V rámci městské části Líšeň se oceňovaná budova nachází na ulici Bednařikova, která sousedí s komunikací Novolišeňská a přímo před pozemkem je situována zastávka MHD Jírova. Ulice Novolišeňská umožňuje snadný přístup jak do městské části Židenice, potažmo na velký brněnský okruh, tak i na výpadevou komunikaci a dálnici D1. Dostupnost centra města je přibližně 30 minut MHD.

V blízkosti budovy se krátkou docházkovou vzdáleností nacházejí zastávky městské hromadné dopravy, obchodní jednotky, knihovna, pohostinská zařízení, úřad městské části, sportoviště či základní škola. Úřad městské části Líšeň je od předmětného pozemku vzdálen přibližně 250 m. Další občanská vybavenost ve formě širokého spektra obchodů a služeb je rozptýlena do nedalekého okolí.

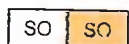


3.4.3 Popis z hlediska územního plánování

Rozsah využití pozemku je dán platným územním plánem města Brna, ve kterém se pozemek nachází v jedné funkční ploše.

3.4.3.1 Využití dle platného Územního plánu města Brna

Pozemek parc.č. 8131/1 se dle platného Územního plánu města Brna nachází v návrhové ploše **SO – smíšená plocha obchodu a služeb**.



SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

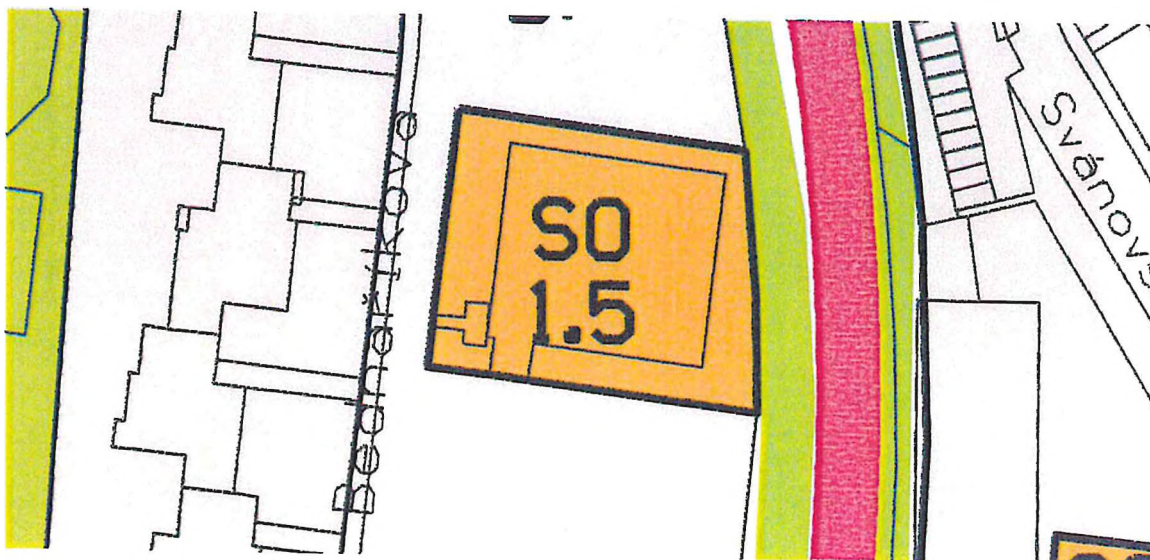
- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustná jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, na základě prověření v ÚPD zóny8) :
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy, nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby



4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětného pozemku určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehle údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvedenou možnost vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena obvyklá cena nemovité věci. Indexy odlišností u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému pozemku. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

4.1.4 Popis oceňovaného pozemku

Pozemek parc.č. 8131/1, k.ú. Líšeň o výměře 989 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku ostatní plocha-jiná plocha. Z katastrální mapy je zřejmý téměř čtvercový půdorys. Jedná se o rovinatý zatravněný pozemek s několika stromovými jedinci. Pozemek obklopuje zatravněný pozemek obdobného charakteru.

K datu ocenění není pozemek zastavěn žádnou stavbou, přístup a příjezd je umožněn z jižní části z veřejného parkoviště.

4.2. Výsledky analýzy dat

Hlavním cenotvorným parametrem pozemků jsou možnosti jejich využití, daného platným Územním plánem města Brna.

4.2.1 Pozemky ve funkci ploše SO – Smíšené plochy obchodu a služeb

S ohledem na reálné možnosti zástavby pozemku parc.č. 8131/1, dané Územním plánem města Brna, je možné jej označit jako **pozemek, určený primárně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, mohou však obsahovat i funkci bydlení.**

Z uvedeného důvodu znalec provedl analýzu trhu se zaměřením na prodej stavebních pozemků, situovaných v ploše SO.

4.2.1.1 Analýza trhu

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.


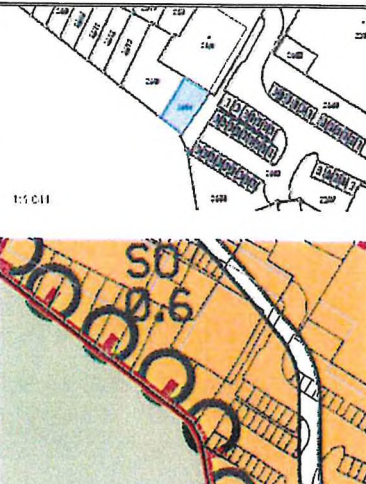

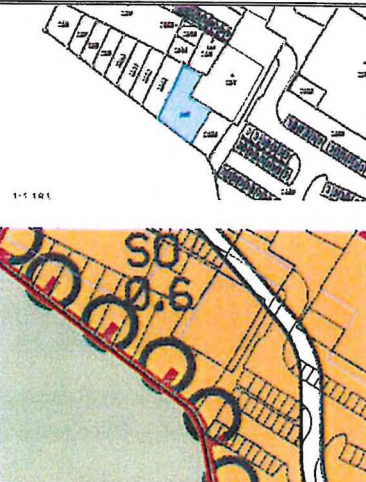

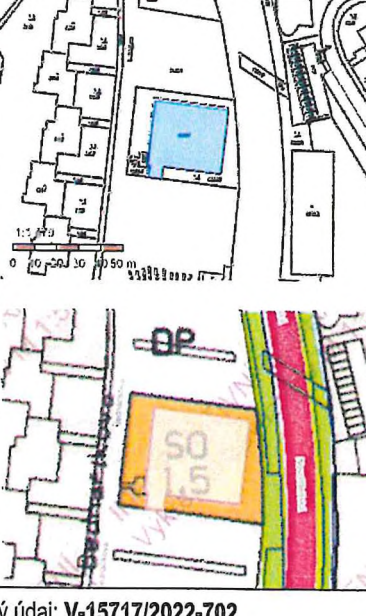
4.2.1.2 Průzkum katastru nemovitostí



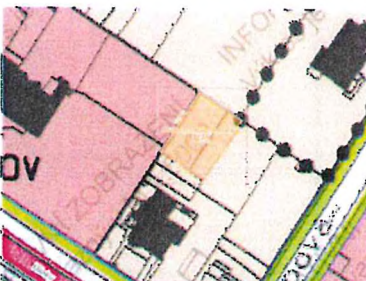






Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze **realizovaných prodejů** obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 - 2023.

Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje pozemků, určených primárně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány pozemky:

- určené převážně pro zástavbu komerčními objekty v plochách SO
- v okrajových částech města Brna s okolím rezidenčních objektů
- s bezproblémovým napojením na stávající komunikaci a inženýrské sítě v dosahu
- s dobrou dostupností centra pomocí MHD a dálniční sítě

4.2.1.3 Databáze sjednaných cen pozemků v ploše SO









1	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 1 131 400 Kč Jednotková cena: 8 839 Kč/m² Adresa: Kleštiny, Brno-Jehnice</p> <p>Datum prodeje: 09. 09. 2022 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 128 m² Číslo řízení: V-16541/2022</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 24/54 o výměře 128 m² v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 1 131 400,- Kč.</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-16541/2022-702		
2	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 2 065 500 Kč Jednotková cena: 7 673 Kč/m² Adresa: Kleštiny, Brno-Jehnice</p> <p>Datum prodeje: 07. 09. 2022 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 269 m² Číslo řízení: V-16379/2022</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 24/3 o výměře 269 m² v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 2 065 500,- Kč.</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-16379/2022-702		
3	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 9 682 000 Kč Jednotková cena: 9 790 Kč/m² Adresa: Novolišeňská, Líšeň</p> <p>Datum vkladu: 30. 08. 2022 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 989 m² Kupující: PM finanční s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 8131/1 - ostatní plocha, zaspáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Líšeň, na LV č. 7077.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 9 682 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-15717/2022-702		

4	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 3 262 000 Kč Jednotková cena: 7 000 Kč/m² Adresa: Lipová, Brno-Pisárky</p> <p>Datum vkladu: 17. 09. 2021 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 466 m² Kupující: Rezidence Lipová s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemky parc.č. 272/4, parc.č. 272/7 o celkové výměře 466 m², vše v k.ú. Pisárky, zapsáno na LV č. 2393.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 3 262 000,- Kč (konečná cena)</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-15717/2022-702		
5	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 2 500 000 Kč Jednotková cena: 9 690 Kč/m² Adresa: Černá pole</p> <p>Datum vkladu: 04. 04. 2022 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 258 m² Kupující: MENDEL QUARTER, s.r.o.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 465/78 - ostatní plocha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, k.ú. Černá Pole, na LV č. 4927.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 2 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-4997/2022-702		
6	<p>Prodej pozemku</p> <p>Kupní cena: 2 505 000 Kč Jednotková cena: 5 000 Kč/m² Adresa: Husovice</p> <p>Datum vkladu: 27. 02. 2020 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 501 m² Kupující: Hus Hill a.s.</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 308/4, ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha, včetně součástí a příslušenství, o celkové výměře 1076 m², v katastrálním území Zábřovice, zapsáno na LV č. 3596.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 5 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p> SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-2278/2022-702		

7	Prodej pozemků		 
	Kupní cena: 14 400 000 Kč	Datum vkladu: 27. 11. 2020	
	Jednotková cena: 11 990 Kč/m²	Prodaná část: 100 %	
	Adresa: Hlavní, Komín	Plocha celkem: 1 201 m²	
		Kupující: PROPERTY FUND SICAV, .a.s.	
<p>Popis: Pozemky parc.č. 1023/2, 1026/1, 1027/1, 1028/1, 1029/1, 1029/3, 1030/1, 1030/4, 1031/1, 1031/5, o celkové výměře 1 201 m², orná půda a ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Komín, obec Brno, okres Brno-město.</p>			
<p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 14 400 000 Kč (konečná cena).</p>			
		<p>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.</p>	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-21804/2020-702			

Z uvedeného průzkumu nabídkových cen a realizovaných prodejů pozemků je patrné, že jednotkové kupní ceny srovnatelných pozemků v okrajových částech města Brna, se pohybují v období 2020 – 2023 v rozmezí od 5 000 Kč/m² do 11 990 Kč/m².

4.2.1.1 Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Územní plán		Vlastnosti
		Kód fce	Funkční typ	
Oceň. objekt	Brno-Líšeň		<i>Smíšené plochy obchodu a služeb</i>	<i>Viz popisy výše</i>
(1)	(2)		(3)	(4)
1	Brno-Jehnice		Smíšené plochy obchodu a služeb	2022
2	Brno-Jehnice		Smíšené plochy obchodu a služeb	2022
3	Brno-Líšeň		Smíšené plochy obchodu a služeb	2022
4	Brno-Pisárky		Smíšené plochy obchodu a služeb	2021
5	Brno-Černá Pole		Smíšené plochy obchodu a služeb	2022
6	Brno-Husovice		Smíšené plochy obchodu a služeb	2020
7	Brno-Komín		Smíšené plochy obchodu a služeb	2020

4.2.1.2 Aplikované koeficienty

KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí, HB index).

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient porovnává možnosti rozsahu zástavby jednotlivých srovnávacích pozemků s pozemkem oceňovaným. V dosud platném územním plánu je to prostřednictvím IPP (indexy podlažních ploch), kdy IPP vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vzít v úvahu k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé vyjma podkrovní a podzemních podlaží.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA MOŽNOSTI ZÁSTAVBY

Vliv zohledňující možnosti napojení inženýrských sítí, vybavenost, tvar pozemků, konfiguraci terénu, rozvoj výstavby v lokalitě. Těmito možnostmi se dále rozumí posouzení, zda existují překážky a složitosti proti jejich nejlepšímu a nejvyššímu využití.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A SVAŽITOST

Vliv zohledňující rozsah a možnosti využití, vzhledem k rozloze a tvaru pozemku, tedy skutečnost, zda je vlastník omezen v běžném užívání.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA PŘÍSTUP A PŘÍJEZD

Koeficient zohledňuje možnosti přístupu a příjezdu k danému pozemku z veřejné komunikace.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací **K_{CR}** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2												
Č.	Skutečná kupní/nabídková cena		Vývoj cen	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena jednotková odvozená
	Kč	Kč / m ²										Kč / m ²
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 131 400	8 839	1,064	9 401	1,00	0,900	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	11 606
2	2 065 500	7 678	1,064	8 166	1,00	0,900	0,90	1,00	1,000	1,00	0,81	10 081
3	9 682 000	9 790	1,064	10 412	1,00	1,000	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	10 412
4	3 262 000	7 000	1,256	8 791	1,10	1,000	0,90	1,00	0,950	1,00	0,94	9 352
5	2 500 000	9 690	1,151	11 155	1,05	1,100	0,90	0,95	0,950	1,02	0,96	11 620
6	2 505 000	5 000	1,542	7 710	1,10	0,980	0,95	0,90	1,000	1,00	0,92	8 380
7	14 400 000	11 990	1,423	17 066	1,10	1,100	1,00	1,00	1,000	1,05	1,27	13 438
Průměr											Kč / m ²	10 698

Porovnáním byla stanovena jednotková cena pozemku parc.č. 8131/1, situovaného v ploše SO, ve výši **10 698 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku: $989 \text{ m}^2 \times 10 698,00 \text{ Kč/m}^2 = 10 580 322,00 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku k datu ocenění činí10 580 322,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu pozemku má rozhodný vliv:

- Pozemek se nachází na východním okraji města Brna v městské části Líšeň, v oblíbené a hustě obydlené lokalitě
- Pozemek je určen k umístění objektu obchodu a služeb, kde podíl plochy do 50% může tvořit bydlení
- Občanská vybavenost včetně zastávek MHD ve velmi krátké docházkové vzdálenosti

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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*“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemku parc.č. 8131/1 zaokrouhleně ve výši **10 580 000,00 Kč.**

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad znalec určil obvyklou cenu.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 8131/1, v katastrálním území Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 7077, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, k datu ocenění činí (zaokrouhleně):

10 580 000,00 Kč

(slovy: deset miliónů pět set osmdesát tisíc korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Pozemek není zatížen žádnou právní vadou (nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem, pachtovním, předkupním, zástavním právem či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.

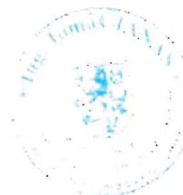
Konzultant nebyl přizván.

Pro vyúčtování byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1198-18/2023.

V Brně dne 16. 06. 2023



podpis znalce

otisk znalecké pečeti

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Janas

Datum: 2023.06.16 15:51:42 +02'00'

PŘÍLOHY

1. Výpis z katastru nemovitostí č. 7077, k.ú. Líšeň

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2023 23:59:00

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612405 Líšeň List vlastnictví: 7077
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo PM finanční s.r.o., Májová 505/8, Přímětice, 66904 Znojmo	08736961	

B Nemovitosti				
Pozemky:				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8131/1	989	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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

o Smlouva kupní ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 12:09:34.
Zápis proveden dne 30.08.2022.

Pro: PM finanční s.r.o., Májová 505/8, Přímětice, 66904 Znojmo V-15717/2022-702
RČ/IČO: 08736961

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.06.2023 09:37:25

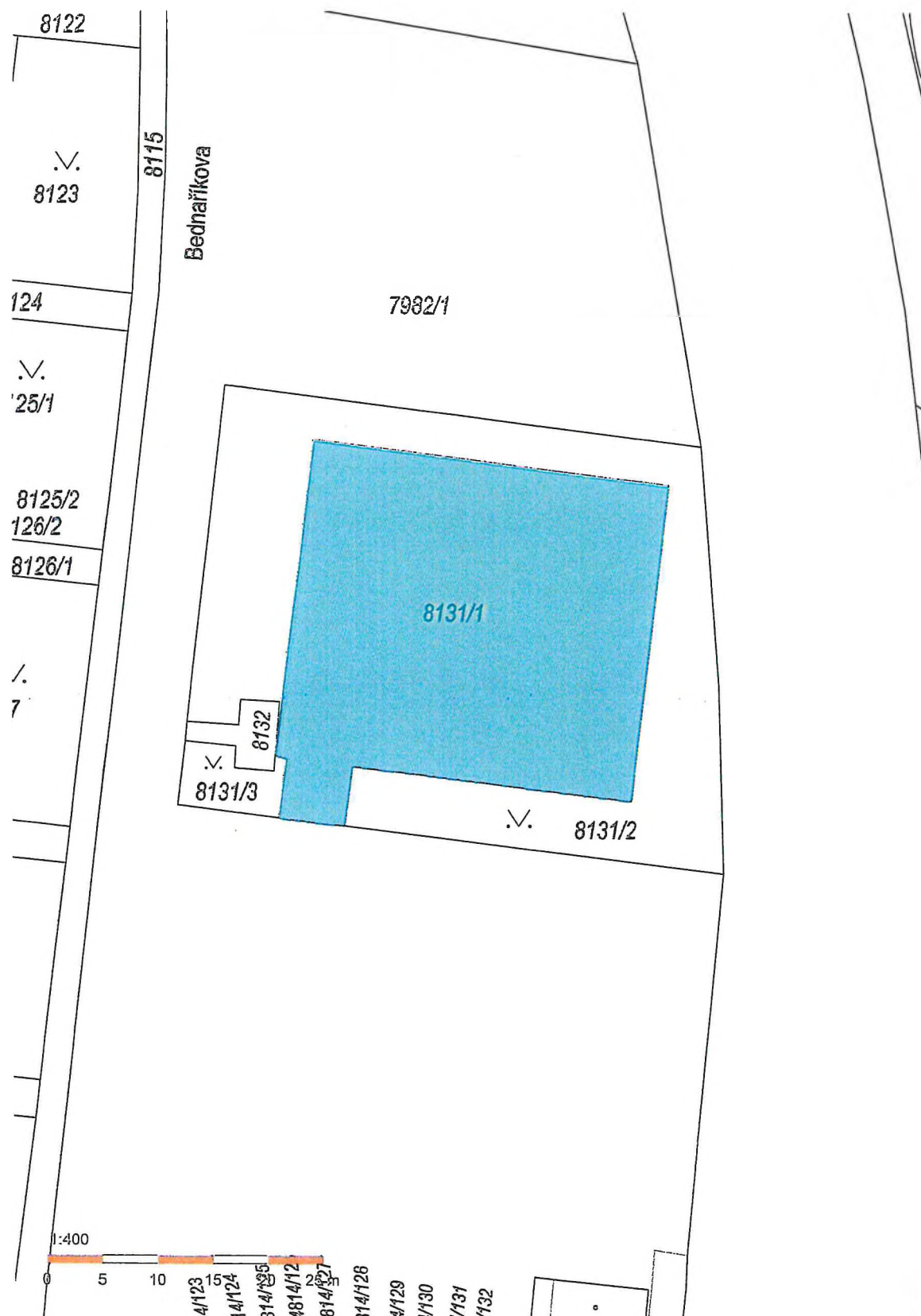
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

2. Výřez z katastrální mapy



3. Ortofotomapa



4. Vývoj cen nemovitostí

	Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna		Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna		Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty					Rodinné domy					Pozemky			
Q1/2020	3,3	156,4	13,4 %		2,7	144,2	10,4 %		2,9	168,2	15,8 %			
Q2/2020	2,5	160,3			1,9	146,9			2,9	173,1				
Q3/2020	3,6	166,1			2,2	150,1			3,7	179,5				
Q4/2020	2,9	170,9			2,8	154,3			3,2	185,2				
Q1/2021	3,8	177,4			3,2	159,2			5,2	194,8				
	Byty					Rodinné domy					Pozemky			
Q2/2020	2,5	160,3	14,8 %		1,9	146,9	12,9 %		2,9	173,1	18,7 %			
Q3/2020	3,6	166,1			2,2	150,1			3,7	179,5				
Q4/2020	2,9	170,9			2,8	154,3			3,2	185,2				
Q1/2021	3,8	177,4			3,2	159,2			5,2	194,8				
Q2/2021	3,8	184,1			4,2	165,9			5,5	205,5				
	Byty					Rodinné domy					Pozemky			
Q2/2021	3,8	184,1	21 %		4,2	165,9	19,9 %		5,5	205,5	23,9 %			
Q3/2021	5,0	193,3			4,8	173,9			5,1	215,9				
Q4/2021	5,0	203			4,6	181,9			5,7	228,2				
Q1/2022	5,4	214			4,7	190,4			5,6	240,9				
Q2/2022	4,1	222,8			4,5	198,9			5,7	254,6				

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,1%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

5. Objednávka č. OBJ00170/2023 ze dne 31. 05. 2023

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 B R N O

OBJEDNÁVKA

Obj.č. OBJ00170/2023

Majetkoprávní odbor

V Brně dne

Odběratel:

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

Adresa příjemce:

Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2
628 00 Brno
(Na tuto adresu zašlete fakturu)

Dodavatel:

Tomáš Janas
Výzkumní 733/18
64400 Brno
IČ: 40455556

DIČ:

Na základě předchozí dohody objednávané u Vás provedení následujících prací a služeb:
vypracování znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. 8131/1 v k.ú. Líšeň
Cena nepřesáhne částku 8000 Kč včetně DPH.

Mgr. Břetislav Štefan
starosta MČ Brno-Líšeň

Vyřizuje: Horáková Eva

tel: 544424841

Poznámka:

Připojte, prosím, kopii objednávky a dodacího listu potvrzeného příjemcem zboží nebo práce k faktuře. Je nutné rovněž uvádět údaj o zápisu do OR nebo ŽL Vaší firmy a IČ, DIČ odběratele, jinak bude faktura vrácena jako neúplná. V korespondenci s námi uvádějte číslo objednávky. Ve faktuře uvádějte minimální splatnost 14 dní.

Datum, podpis, razítko
Správce rozpočtu

Datum, podpis, razítko
Příkazce operace