

Bod programu č.: 25

Výkup pozemků v k.ú. Dvorská

Obsah:

Rada předkládá Zastupitelstvu záměr statutárního města Brna vykoupit soukromé pozemky v dostihovém areálu ve Dvorskách a znalecký posudek č. 4604-14/21, který dne 15. 3. 2021 vypracoval ..., a kterým byla stanovena cena dotčených pozemků jednotkovou cenou 220,- Kč/m². Svůj zájem prodat své pozemky zatím projevíli:

- ...
 - pozemek p.č. 413 o výměře 3 855 m², cena 848.100,- Kč
- ...
 - pozemek p.č. 417 o výměře 8 217 m², cena 1.807.740,- Kč
- ...
 - pozemek p.č. 419 o výměře 8 680 m², cena 1.909.600,- Kč
 - pozemek p.č. 437 o výměře 8 757 m², cena 1.926.540,- Kč
- ... (id. ¼), ... (id. ½) a ... (id. ¼)
 - pozemek p.č. 421 o výměře 10 697 m², cena 2.353.340,- Kč
 - pozemek p.č. 435 o výměře 11 169 m², cena 2.457.180,- Kč

Rada na své 67/VIII. schůzi pod bodem programu č. 26 doporučila Zastupitelstvu schválit záměr nabytí pozemků:

- pozemek p.č. 413 o výměře 3 855 m², za cenu 848.100,- Kč,
- pozemek p.č. 417 o výměře 8 217 m², za cenu 1.807.740,- Kč,
- pozemek p.č. 419 o výměře 8 680 m², za cenu 1.909.600,- Kč,
- pozemek p.č. 421 o výměře 10 697 m², za cenu 2.353.340,- Kč,
- pozemek p.č. 435 o výměře 11 169 m², za cenu 2.457.180,- Kč,
- pozemek p.č. 437 o výměře 8 757 m², za cenu 1.926.540,- Kč,

postupem dle čl. 11 odst. 2 písm. a) Statutu města Brna, a to za podmínky poskytnutí finančního transferu statutárním městem Brnem ve výši 11.302.500,- Kč.

Dále Rada doporučila Zastupitelstvu požádat statutární město Brno o poskytnutí finančního transferu ve výši 11.302.500,- Kč na výkup shora uvedených pozemků.

Příloha:

- znalecký posudek
- mapa 2x

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo MČ Brno–Tuřany

schvaluje

záměr nabytí pozemků:

- pozemek p.č. 413 o výměře 3 855 m², za cenu 848.100,- Kč,
- pozemek p.č. 417 o výměře 8 217 m², za cenu 1.807.740,- Kč,
- pozemek p.č. 419 o výměře 8 680 m², za cenu 1.909.600,- Kč,
- pozemek p.č. 421 o výměře 10 697 m², za cenu 2.353.340,- Kč,
- pozemek p.č. 435 o výměře 11 169 m², za cenu 2.457.180,- Kč,
- pozemek p.č. 437 o výměře 8 757 m², za cenu 1.926.540,- Kč,

postupem dle čl. 11 odst. 2 písm. a) Statutu města Brna, a to za podmínky poskytnutí finančního transferu statutárním městem Brnem ve výši 11.302.500,- Kč

a žádá

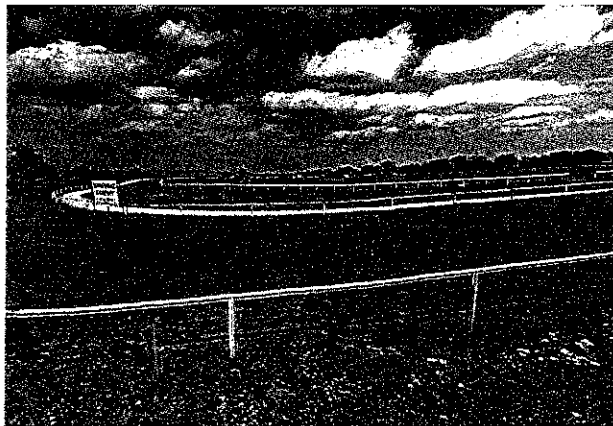
statutární město Brno o poskytnutí finančního transferu ve výši 11.302.500,- Kč na výkup shora uvedených pozemků.

V Brně dne 21. 4. 2021

Zpracoval:
Mgr. Jiří Polák

Předkládá:
Rada MČ Brno-Tuřany

Znalecký posudek č. 4604-14/21



Znalec:

Zadavatel posudku: Statutární město Brno, ÚMČ Brno – Tuřany, Tuřanské náměstí 1, 620 00 Brno

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: MČBT/1446/2021

Popis předmětu znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé (obecné, tržní) hodnoty pozemků zapsaných na listech vlastnictví č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorská, obec Brno , okres Brno - město.

Obor, odvětví, specializace zadaného znaleckého posudku:

Ekonomika, ceny a odhady, nemovitostí.

(Údaj o přezkoumání jiného znaleckého posudku, jeho identifikace): -

Datum zpracování: 15.3.2021

Posudek obsahuje 21 stran textu a přílohy o 24 stranách, a zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedna kopie je uložena v archivu znalce.

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky prodeje. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90). Podrobný popis viz. příloha č. 4 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 118,- Kč/m² až 337,- Kč/m², průměrná hodnota je 224,- Kč/m².

2.1.1.4. Obecná hodnota pozemků

Obecná hodnota zjištěná srovnávací metodou byla zhotovitelem vzhledem k poloze, umístění a využití, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané pozemky navržena ve středu uvedeného rozpětí po zaokrouhlení na 220,- Kč/m².

Jednotková cena pozemků

220,- Kč/m²

Celková výměra pozemků

140 259 m²

Přehled obecných cen oceňovaných parcel:

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	LV č.	Obecná cena Kč
413	3855	orná půda	259	848 100
414	4035	orná půda	27	887 700
415	7951	orná půda	327	1 749 220
416	7998	orná půda	234	1 759 560
417	8217	orná půda	65	1 807 740
419	8680	orná půda	48	1 909 600
420	10336	orná půda	77	2 273 920
421	10697	orná půda	248	2 353 340
424	3 989	orná půda	359	877 580
425	313	orná půda	88	68 860
426	2663	orná půda	281	585 860
427	2180	orná půda	356	479 600
428	4264	orná půda	94	938 080
429	3155	orná půda	59	757 200
430	3010	orná půda	99	662 200
431	3217	orná půda	76	707 740
432	2276	orná půda	86	500 720
433	1817	orná půda	251	399 740
434	1268	orná půda	329	278 960
435	11169	orná půda	248	2 457 180
436	10516	orná půda	77	2 313 520
437	8757	orná půda	48	1 926 540
438	2051	orná půda	350	451 220
439	2413	orná půda	317	530 860
466	6705	orná půda	70	1 475 100
467	2705	orná půda	141	595 100
468	6022	orná půda	79	1 324 840

Obecná hodnota pozemků celkem = 140 259 m² × 220,- Kč/m² = 30 856 980,- Kč

Obecná hodnota po zaokrouhlení celkem

30 860 000,- Kč

Srovnávací hodnota oceňovaných pozemků zapsaných na LV č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorka ke dni ocenění po zaokrouhlení činí

30 860 000,- Kč

(slovy: třicetmilionůosmsetšedesáttisíc korun českých).

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorka v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno věcné břemeno dle listiny u pozemků parc.č. 1331/25, 1298/3 a 1383/6.

Zástavní práva

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorka v oddíle C – omezení vlastnického práva není evidováno žádné zástavní právo.

Ostatní rizika

Na základě informací získaných od objednatele posudku jsou na oceňovaných pozemcích k datu ocenění uzavřeny nájemní smlouvy.

Využití pozemků je dané platným Územním plánem pro město Brno (viz příloha č. 6 tohoto znaleckého posudku).

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

E. ODŮVODNĚNÍ

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda a to porovnáním jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu. Srovnávací hodnota oceňovaných pozemků zapsaných na LV č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorka ke dni ocenění po zaokrouhlení činí 30 860 000,- Kč, třicetmilionůosmsetšedesáttisíc korun českých.

F. REKAPITULACE A ZÁVĚR

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití oceňovaných nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou hodnotu pozemků zapsaných na listech vlastnictví č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorská, obec Brno, okres Brno - město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele posudku k datu ocenění 5.3.202, po zaokrouhlení na:

30 860 000,- Kč

(slovy: třicetmilionůosmsetšedesáttisíc korun českých).

G. PŘÍLOHY POSUDKU

Příloha 1 – Situace širších vztahů a letecký snímek

Příloha 2 – Informace z KN (LV č. 259, 27, 327, 234, 65, 48, 77, 248, 359, 88, 281, 356, 94, 59, 99,76, 86, 251, 329, 248, 350, 317, 70, 141 a 79 pro k.ú. Dvorská)

Příloha 3 – Kopie katastrální mapy 1:1000

Příloha 4 – Výřez z Územního plánu města Brna

Příloha 5 – Srovnatelné pozemky

