

Důvodová zpráva k **Usnesení č. 53R/14/2021** ze dne 18.3.2021

Rada obce Moravany projednala žádost o narovnání majetkových vztahů, týkajících se pozemků p. č. 1424/6 až p. č. 1424/43 vše v k. ú. Moravany u Brna. Rada obce Moravany konstatuje, že katastrální úřad opakovaně rozhodl v tom smyslu, že předmětné parcely vždy byly a jsou majetkem obce Moravany.

Rada obce Moravany souhlasí s nabídkou majitelům přilehlých nemovitostí k odkupu předmětných parcel za tržní cenu 8.000,- Kč/m², případně pronájmem za cenu ve výši 100,- Kč/m²/rok.

Hlasování:

Pro 3, proti 0, zdržel se 1.

K jednání rady obce byly předloženy následující materiály:

- 1) Rozhodnutí Zeměměřičského a katastrálního inspektorátu v Brně č.j. ZKI BR-O-3/55/2021-4, ze dne 9.3.2021, kterým se potvrzuje Rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ze dne 20.11.2020, č.j. OR-819/2020-703-14 a zamítá odvolání Obce Moravany a
- 2) Rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ze dne 20.11.2020, č.j. OR-819/2020-703-14, kterým se nevyhovuje nesouhlasu paní ... ze dne 14.8.2020 s neprovedením požadované opravy, která měla spočívat ve změně evidovaného vlastnického práva k pozemku p.č. 1424/31 v k.ú. Moravany u Brna, z obce Moravany na
- 3) Rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ze dne 7.10.2020, č.j. OR-742/2020-703-15, kterým se nevyhovuje nesouhlasu ... s neprovedením opravy chyby v údajích katastru nemovitostí ze dne 23.7.2020, spočívajícím v zápisu změny vlastnického práva k pozemku, označeném jako p.č. 1424/35, a to sloučením s pozemkem označeným jako p.č. 390/128, vše v k.ú. Moravany u Brna.
- 4) Znalecký posudek č. 3355/38/2020 ze dne 7. 8. 2020 vypracovaný Ing. Radimem Novotným jehož účelem bylo stanovení ceny pozemků, mimo jiné p.č. 1424/6 až p. č. 1424/43 podle oceňovací vyhlášky – pozn. *nejedná se o znalecký posudek jehož účelem je stanovení ceny obvyklé, pouze stanovení ceny „tabulkové“*

Rada obce Moravany pro své rozhodnutí o navržené ceně za prodej či pronájem pozemků v souladu s § 39 odst. 2 zákona o obcích (*při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá*) a v souladu s metodickým doporučením Ministerstva vnitra (<https://www.mvcr.cz/soubor/metodicke-doporuceni-k-cinnosti-usc-c-7-2-povinnosti-obci-pri-nakladani-s-obecnim-majetkem-podle-zakona-o-obcich.aspx>) METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ č. 7.2 Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích podle právního stavu od 1. července 2016 (*Obvyklou cenu je možné zjistit i jinými vhodnými způsoby, např. srovnáním nabídek více realitních kanceláří na podobné nemovitosti – str.36 metodiky*)

Rada obce Moravany dále posoudila aktuální nabídky prodávaných nemovitostí v katastru obce Moravany:

Prodej stavebního pozemku 1 785 m², Brněnská, Moravany, okres Brno-venkov, 16 950 000 Kč (9 495 Kč/m²)

Prodej stavebního pozemku 1 784 m², Moravany, okres Brno-venkov, 16 950 000 Kč (9 501 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 1543 m², Růžová, Moravany, Cena: 13 499 952,- Kč (8 749,- Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 457 m², Za Humny, Moravany, 4 524 300 Kč (9 900 Kč za m²)

Prodej pozemku, Za Humny, Moravany u Brna, 941 m², Cena 4 990 000 (5 302 Kč za m²)

Dražba Pozemek o velikosti 750,00 m², Moravany u Brna, 6 300 000,-Kč (8 400 Kč za m²)

Průměrná cena stavebního pozemku: 8.406,- Kč za m²

Rodinný dům, 127 m², Na Vyhlídce, Moravany, 8 600 000 Kč (67 716,- Kč za m²)

Moravany, prodej rodinného domu 4+kk, plocha parcely 350 m², 9 575 000 (27 357 Kč za m²)

Průměrná cena stavebního pozemku včetně nemovitosti: 47.536,- Kč za m²

Prodej chata bez IS, 36 m², pozemek 454 m², Moravany, Brno-venkov, 2 100 000 Kč (4 625 m²)

Průměrná cena rekreačního pozemku: 4.625,- Kč za m²

Závěr:

- 1) Katastrální úřad opakovaně rozhodl o tom, že dotčené pozemky jsou správně vedeny v majetku obce Moravany
- 2) Dotčené pozemky jsou dle znaleckého posudku zařazeny do kategorie dle § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek
- 3) Tabulková hodnota pozemků dle oceňovacího předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění souvisejících předpisů, je 709,24 Kč za m².
- 4) Znalecký posudek není vypracován na cenu obvyklou, důvodem jeho zadání bylo zjištění obvyklé výše ročního nájmu za pronájem v Kč/m²/rok.
- 5) Průměrná cena stavebního pozemku zjištěná z komerční inzerce je 8.406 Kč za m².
- 6) Výše obvyklého ročního nájemného za pronájem dle znaleckého posudku byla stanovena na 28 Kč/m²/rok.
- 7) Průměrná cena ročního nájemného zjištěná z komerční inzerce je 8,- Kč/m²/měsíc, což činí 96,- Kč/m²/rok (ceny nájmu v komerční inzerci na území Brna se pohybovaly od 30 do 360 Kč za m² za rok)