

8/5

**Materiál pro jednání zastupitelstva města dne 21.6.2017**

**Bod programu:**

**Žádost o prodej pozemků v k. ú. Mikulov na Moravě za účelem vybudování golfového hřiště, žadatel: NEMOTRADE CZ s. r. o.**

**Přílohy:**



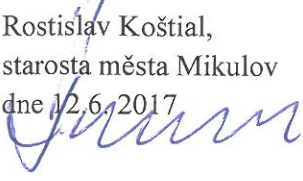
- důvodová zpráva
- žádost č. j. MUMI 17006256, vč. výpisu z obchodního rejstříku
- Přehled požadovaných pozemků – tabulka MPO
- mapa s vyznačením vlastnictví pozemků v dané lokalitě
- mapa s vyznačením veřejně prospěšné stavby „R52“ (výřez z výkresu ÚP)
- vyjádření ORŽP č. j. MUMI 17007369 ze dne 2.3.2017, vyjádření OSŽP č. j. MUMI 17008763 ze dne 13.3.2017, č. j. MUMI 17007886 ze dne 7.3.2017, č. j. MUMI 17010021 ze dne 20.3.2017, vyjádření AOPK ČR-RP JM, Správa CHKO Pálava ze dne 7.3.2017,
- znalecký posudek č. 5854.20/2017 ze dne 15. 5. 2017
- mapa ŘSD „Situace záborů část 2“ rychlostní silnice R52 (podklad pro rozhodnutí zastupitelstva dne 11. 5. 2017 ve věci souhlasu s umístěním stavby rychlostní silnice R52)

**Návrh usnesení ZM:**

1) Zastupitelstvo města schvaluje:

Zveřejnění záměru prodat pozemky v k. ú. Mikulov na Moravě na Úřední desce MěÚ Mikulov dle ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích konkretizované v tabulce „Přehled požadovaných pozemků – tabulka MPO“ za účelem vybudování golfového hřiště, a to kromě pozemků - druh ost. plocha, ost. komunikace a částí pozemků dotčených koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“ dle podkladů OSŽP a ŘSD. Zveřejnění záměru bude obsahovat upozornění na zákonnou úpravu obsaženou v ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích tj. obec je povinna při úplatném převodu majetku sjednat cenu ve výši v místě a čase obvyklé, tj. dle znaleckého posudku č. 5854-20/2017 ze dne 15. 5. 2017 Ing. Arch Pavla Přikryla částku minimálně ve výši 19 mil. Kč. K nabídnuté kupní ceně bude připočtena DPH v platné výši.

2) Zastupitelstvo města ukládá MPO zveřejnit záměr prodeje za podmínek uvedených v odst.1.

<b>Zpracoval:</b>	<b>Odpovídá:</b>	<b>Předkládá:</b>
JUDr. Hřebřinová MPO MěÚ Mikulov, dne 12.6. 2017 	Ing. Dana Kudelňáková, vedoucí MPO MěÚ Mikulov, Dne 12.6. 2017 	Rostislav Košťál, starosta města Mikulov dne 12.6.2017 

## **Materiál pro jednání Zastupitelstva města dne 21.6.2017 - majetkoprávní odbor, důvodová zpráva**

### **Žádost o prodej pozemků v k. ú. Mikulov na Moravě za účelem vybudování golfového hřiště, žadatel: NEMOTRADE CZ s. r. o.**

Dne 20. 2. 2017 byla doručena na MěÚ Mikulov **žádost společnosti NEMOTRADE CZ s. r. o.**, se sídlem tř. Svornosti 1177/57, Olomouc – Nová Ulice, PSČ 77900, IČ 27812987 – o **prodej nemovitých věcí v k. ú. Mikulov na Moravě – pozemků v lokalitě „Šibeniční vrch – Šibeník“ za účelem vybudování golfového hřiště** v souladu s návrhem nového územního plánu města Mikulov (žádost evidujeme pod č. j. MUMI 17006256 – viz kopii v příloze).  
Pozemky požadované k prodeji mají celkovou výměru cca 64,5464 ha (z toho 14,4377 ha je druh pozemku ostatní plocha–ostatní komunikace, dále výměra 3,0 631 ha je druh ostatní plocha-zeleň, zbytek výměry je orná půda tj. 47,0456 ha).

MPO požádalo o písemné vyjádření k shora uvedené žádosti dotčené odbory MěÚ Mikulov, a to Odbor rozvoje a živnostenského podnikání (ORŽP) a Odbor stavební a životního prostředí (OSŽP). Dále byla vyzvána k vyjádření AOPK ČR, Regionální pracoviště JM, Správa CHKO Pálava.

**Vyjádření AOPK ČR, Regionálního pracoviště JM, Správy CHKO Pálava** – záměr realizovat v této lokalitě golfové hřiště není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody, ale je třeba v maximální možné míře zohlednit, že se jedná o chráněná územní a v tomto duchu ke všem přípravným i realizačním pracím přistupovat. Správa CHKO Pálava při zohlednění podmínek konkretizovaných ve vyjádření č. j. MUMI 00505/JM/17 ze dne 7.3.2017 (viz kopii v příloze) nemá námitky k prodeji pozemků dle přiloženého seznamu. Doporučuje o všech zákonných omezeních i obecných doporučeních informovat žadatele a případně je vhodným způsobem zapracovat do podmínek kupní smlouvy.

**Vyjádření ORŽP:** v dané lokalitě není prováděna ani není plánována žádná investiční akce (viz kopii vyjádření č. j. MUMI 17007369 v příloze).

#### **Vyjádření OSŽP**

- **jako silničního správního úřadu:** pozemky evidované jako ostatní plocha s využitím pozemku-ostatní komunikace OSŽP nedoporučuje prodat do doby majetkového vyrovnání žadatele s vlastníky pozemků, ke kterým tyto pozemní komunikace zabezpečují přístup; před prodejem pozemků s využitím ostatní plocha-ostatní komunikace požaduje OSŽP doložit zabezpečení přístupu k nemovitostem, které nejsou ve vlastnictví žadatele (viz kopii vyjádření č. j. MUMI 17007886 ze dne 7. 3. 2017),  
- **jako vodoprávního úřadu:** OSŽP upozorňuje, na právní úpravu, kterou je povinen dodržovat vlastník pozemků při správě vodních toků, jakož i vlastník pozemků sousedících s koryty vodních toků (viz v příloze kopii vyjádření č. j. MUMI17010021 ze dne 20. 3. 2017),  
- **z hlediska územního plánu:** požadované pozemky se nachází v území určeném v souladu se schváleným Územním plánem sídelního útvaru Mikulov – Změny č. 8 ze dne 20.6.2012, v účinnosti dne 26.7.2012 k funkčnímu využití MR – rekreace v přírodním prostředí (herní louky, golfové hřiště, veřejná prostranství, rekreační rybníky, rekreační parky apod.), Krajinné zóny přírodní (plochy tvořené ekologickou kostrou území s dominantní funkcí ochrany přírody), Lt-trvalé travní porosty a Ek – krajinná zeleň, v poznámce k jednotlivým pozemkům OSŽP uvádí urč. omezení – např. u pozemků p. č. 8370, 7774, 7792, 7806, 7815, 7829 je uvedeno: „dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu R52“ (podrobně viz kopii vyjádření č. j. MUMI 17008763 ze dne 13.3.2017 v příloze).



**OSŽP dne 30. 5. 2017 své vyjádření doplnil (mailem), pokud jde o plánovanou veřejně prospěšnou stavbu „R 52“ v dané lokalitě** - t. č. nelze jednoznačně říci, v jak velkém rozsahu bude zábor pozemků pro D52 (dříve značeno R52). Ve Změně č. 1 ÚP SÚ Mikulov je počítáno s plochou pro realizaci stavby 100 m na každou stranu od osy budoucí dálnice. V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje vydaných na podzim roku 2016 a závazných pro rozhodování v území je vymezen koridor o šířce 300 m (tj. cca 150 m od osy dálnice). Pro upřesnění skutečného záboru ploch potřebných pro realizaci dálnice D52 doporučuje OSŽP jednat s ŘSD Brno.

Současně MPO připomíná, že **Zastupitelstvo města Mikulov na svém zasedání dne 11. 5. 2016 přijalo následující usnesení, citujeme:** „Zastupitelstvo města souhlasí s umístěním stavby „Rychlostní silnice R52, stavba 5206 Perná - st. hranice ČR/Rakousko“, úsek km 34,550 - 38,445 na pozemcích p. č. 4513/1, 4528/37, 4528/41, 7702, 7703, 7731, 7739, 7740, 7742, 7750/1, 7752, 7753, 7761, 7770, 7771, 7772, 7774, 7780, 7789, 7792, 7815, 7829, 7830, 7850, 7851, 8188, 8206, 8209, 8260, 8661 v k.ú. Mikulov na Moravě a schvaluje znění formuláře „Souhlasu vlastníka nemovitosti dotčené silniční stavbou“ s umístěním stavby ve znění předložené projektovou kanceláří PK OSSENDORF s.r.o., Tomešova 503/1, 602 00 Brno, IČ: 25564901 zastupující stavebníka - Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4, IČ: 65993390, s korespondenční adresou ŘSD ČR, Závod Brno, Šumavská 33, 602 00 Brno, na základě plné moci, a to za podmínky, že v navazujícím řešení křižovatky MUK Mikulov Jih na D52 - mimoúrovňová křižovatka - bude projekčně a územně připraveno napojení přeložky sil. I/40. Tato přeložka bude sloužit k přímému napojení sil. I/40 na kapacitní komunikaci D52 a to mimo zastavitelné území města Mikulov (pozn. MUK Mikulov Jih není předmětem vlastní předložené DÚR, bude předmětem navazující projektové přípravy).“

Z uvedeného usnesení je zřejmé, že **koridorem pro veřejně-prospěšnou stavbu R 52 jsou z pozemků požadovaných k odkoupení dále dotčeny** (nad rámec vyjádření OSŽP, úseku ÚP) **i pozemky p. č. 7780 a 7789 - viz situační zákres z ŘSD.** Při přípravě materiálu do ZM se vycházelo z podkladů předložených ŘSD.

**Znaleckým posudkem č. 5854-20/2017 ze dne 15. 5. 2017 Ing. Arch Pavla Příkryla byla stanovena obvyklá (obecná, tržní) cena pozemků požadovaných k prodeji ve výši 19 mil. Kč** (viz kopii posudku v příloze).

Majetkoprávní odbor po konzultaci s odborem finančním upozorňuje na skutečnost, že pozemky určené platnou ÚPD pro golf jsou stavebními pozemky a Město Mikulov, jako plátec DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. v pl. zn. a jeho úpravy z roku 2015 musí odvést z uvedených nemovitostí DPH.

Dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 sb., o obcích (obecní zřízení), v pl. zn. **záměr obce mj. prodat hmotnou nemovitou věc je obec povinna zveřejnit** na dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Zveřejnění záměru nezavazuje obec k realizaci zveřejněné dispozice s obecním majetkem.

O zveřejnění záměru dispozice s hmotnou nemovitou věcí ve vlastnictví obce rozhoduje dle ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce (tzv. „zbytková“ nevyhrazená pravomoc rady), pokud si to nevyhradí zastupitelstvo.

Rozhodovat o prodeji hmotných nemovitých věcí je v ust. § 85 písm. a) zákona o obcích vyhrazeno zastupitelstvu obce. **MPO navrhuje v tomto případě** (velká výměra pozemků a

vysoká cena) předložit žádost společnosti NEMOTRADE CZ s. r. o. zastupitelstvu města k rozhodnutí o zveřejnění záměru na Úřední desce MěÚ Mikulov či zamítnutí žádosti.

Současně MPO doporučuje ve zveřejnění upozornit na zákonnou úpravu obsaženou v ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích - obec je povinna při úplatném převodu majetku sjednat cenu ve výši v místě a čase obvyklé, tj. dle výše citovaného znaleckého posudku 19 mil. Kč (viz kopii posudku v příloze) s tím, že k nabídnuté kupní ceně bude připočtena DPH v platné výši.

**RM na svém zasedání dne 6.6.2017 přijala následující rozhodnutí :**

Rada města projednala žádost společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o. ze dne 20.2.2017 č.j. MUMI 17006256 a doporučuje zastupitelstvu města:

1) zveřejnit na Úřední desce MěÚ Mikulov dle ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích záměr prodat pozemky v k. ú. Mikulov na Moravě za účelem vybudování golfového hřiště, a to kromě pozemků - druh ost. plocha, ost. komunikace a částí pozemků dotčených koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“ dle podkladů OSŽP a ŘSD. Zveřejnění záměru bude obsahovat upozornění na zákonnou úpravu obsaženou v ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích tj. obec je povinna při úplatném převodu majetku sjednat cenu ve výši v místě a čase obvyklé, tj. dle znaleckého posudku č. č. 5854-20/2017 ze dne 15. 5. 2017 Ing. Arch Pavla Přikryla částku ve výši 19 mil. Kč. K této částce bude připočtena DPH v platné výši.

2) uložit MPO zveřejnit záměr za podmínek uvedených v odst. 1.

RM ukládá MPO vypracovat do ZM přehled požadovaných pozemků a jejich celkových výměr.

V Mikulově dne 12. 6. 2017

Zpracovala JUDr. Irena Hřebřinová





MUMIP001XZAQ

<b>MĚSTSKÝ ÚŘAD</b> Mikulov 1		Číslo dopor:
Došlo dne: 20-02-2017	Zpracovatel: MPO	Ukládací znak:
Č.j. MUMI 17... 006256		
Příloha: .....		

Odbor majetkoprávní  
Městský úřad Mikulov  
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Žádáme o prodej pozemků

Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku
8826	73273	Orná půda	7792	4494	Ostatní plocha
8819	31014	Orná půda	7806	16938	Orná půda
8817	11561	Ostatní plocha	7817	30092	Orná půda
8813	32705	Orná půda	7826	2439	Ostatní plocha
8816	20018	Orná půda	7827	10547	Orná půda
8323	29311	Orná půda	7815	2565	Ostatní plocha
8820	10810	Ostatní plocha	7829	1915	Ostatní plocha
8357	1373	Ostatní plocha	8352	2445	Ostatní plocha
8332	4177	Ostatní plocha	8914	7096	Ostatní plocha
8809	26718	Ostatní plocha	8807	6908	Ostatní plocha
8317	29479	Orná půda	8800	3230	Ostatní plocha
8326	46292	Orná půda	8805	8406	Ostatní plocha
8331	1644	Ostatní plocha	8296	3756	Ostatní plocha
8319	12996	Orná půda	8298	2864	Ostatní plocha
8315	17376	Orná půda	8282	2498	Ostatní plocha
8370	3260	Orná půda	8295	2152	Ostatní plocha
8351	2122	Ostatní plocha	8310	336	Ostatní plocha
8352	2445	Ostatní plocha	8905	35808	Ostatní plocha
8336	6993	Ostatní plocha	8908	2620	Ostatní plocha
8340	2006	Ostatní plocha	8286	3170	Ostatní plocha
8313	751	Ostatní plocha	8287	1877	Ostatní plocha
7774	4922	Ostatní plocha	8284	192	Ostatní plocha
7780	23463	Orná půda	8311	1455	Ostatní plocha
7789	96954	Ostatní plocha			

491663 + 153803 = 645466

jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, pro k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, u Katastrálního úřadu pro jihomoravský kraj, KP Břeclav. Investor společnost NEMOTRADE CZ s.r.o. má zájem vykoupit i okolní pozemky a v souladu s návrhem nového územního plánu města Mikulov na pozemcích vybudovat golfové hřiště. Zavazujeme se uhradit vzniklé náklady s prodejem.

V Mikulově dne . 2. 2017

NEMOTRADE CZ s.r.o.

IČ: 27812987

tr. Svornosti 1177/57, Olomouc - Nová Ulice, PSČ 77900

Tel.: +420 602 333 406

**NEMOTRADE CZ s.r.o.**  
Nová Ulice, tr. Svornosti 1177/57  
779 00 OLOMOUC  
IČO: 278 12 987 DIČ: CZ27812987

JIRÍ KREVŇÁK - jednatel

POZN. MPO  
Pozemky označené x jsou druh:  
ost. plocha - ost. komunikace

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl C, vložka 30410

**Datum zápisu:**

18. září 2007

**Spisová značka:**

C 30410 vedená u Krajského soudu v Ostravě

**Obchodní firma:**

NEMOTRADE CZ s.r.o.

**Sídlo:**

Olomouc - Nová Ulice, tř. Svornosti 1177/57, PSČ 77900

**Identifikační číslo:**

278 12 987

**Právní forma:**

Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:**

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Předmět činnosti:**

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

**Statutární orgán:****jednatel:**

JIŘÍ KREVŇÁK, dat. nar. 27. prosince 1966

Fibichova 3237/91, 690 02 Břeclav

Den vzniku funkce: 18. září 2007

**jednatel:**

JAROMÍR MÁLEK, dat. nar. 12. května 1966

K lesíku 814, 691 42 Valtice

Den vzniku funkce: 18. září 2007

**Počet členů:**

2

**Způsob jednání:**

Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně.

**Společníci:****Společník:**

JIŘÍ KREVŇÁK, dat. nar. 30. srpna 1994

Fibichova 3237/91, 690 02 Břeclav

**Podíl:**

**Vklad:** 90 000,- Kč

**Splaceno:** 100%

**Obchodní podíl:** 49%

**Druh podílu:** základní

**Kmenový list:** nebyl vydán

**Společník:**

BARBORA MÁLKOVÁ, dat. nar. 20. února 1989

Pod zámkem 1153, 691 42 Valtice

---

**Podíl:****Vklad:** 90 000,- Kč**Splaceno:** 100%**Obchodní podíl:** 49%**Druh podílu:** základní**Kmenový list:** nebyl vydán

---

**Společník:**

KÁRIM TITZ, dat. nar. 25. srpna 1965

Plástky 488/8, 664 31 Lelekovice

---

**Podíl:****Vklad:** 20 000,- Kč**Splaceno:** 100%**Obchodní podíl:** 2%**Druh podílu:** základní**Kmenový list:** nebyl vydán

---

**Základní kapitál:**

200 000,- Kč

---

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu** (<http://www.justice.cz>).

Dne: 1.3.2017 18:47

Údaje platné ke dni 1.3.2017 06:54



Přehled požadovaných pozemků - tabulka MPO



Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Dotčeno koridorem R52	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Dotčeno koridorem R52
8826	73273	orná půda		7792	4494	ost. pl. - ost. komunikace	ANO
8819	31014	orná půda		7806	16938	orná půda	ANO
8817	11561	ost. pl. - zeleň		7817	30090	orná půda	
8813	32705	orná půda		7826	2439	ost. pl. - ost. komunikace	
8816	20018	orná půda		7827	10547	orná půda	
8323	29311	orná půda		7815	2565	ost. pl. - ost. komunikace	ANO
8820	10810	ost. pl. - ost. komunikace		7829	1915	ost. pl. - ost. komunikace	ANO
8357	1373	ost. pl. - ost. komunikace		8352	2445	ost. pl. - ost. komunikace	
8332	4177	ost. pl. - ost. komunikace		8914	7096	ost. pl. - ost. komunikace	
8809	26718	ost. pl. - ost. komunikace		8807	6908	ost. pl. - zeleň	
8317	29479	orná půda		8800	3230	ost. pl. - ost. komunikace	
8326	46292	orná půda		8805	8406	ost. pl. - zeleň	
8331	1644	ost. pl. - ost. komunikace		8296	3756	ost. pl. - zeleň	
8319	12996	orná půda		8298	2864	ost. pl. - ost. komunikace	
8315	17376	orná půda		8282	2498	ost. pl. - ost. komunikace	
8370	3260	ost. pl. - ost. komunikace	ANO	8295	2152	ost. pl. - ost. komunikace	
8351	2122	ost. pl. - ost. komunikace		8310	336	ost. pl. - ost. komunikace	
8352	2445	ost. pl. - ost. komunikace		8905	35808	ost. pl. - ost. komunikace	
8336	6993	ost. pl. - ost. komunikace		8908	2620	ost. pl. - ost. komunikace	
8340	2006	ost. pl. - ost. komunikace		8286	3170	ost. pl. - ost. komunikace	
8313	751	ost. pl. - ost. komunikace		8287	1877	ost. pl. - ost. komunikace	
7774	4922	ost. pl. - ost. komunikace	ANO	8284	192	ost. pl. - ost. komunikace	
7780	23463	orná půda	ANO	8311	1455	ost. pl. - ost. komunikace	
7789	96954	orná půda	ANO				
celkem	491663				153801	645464	

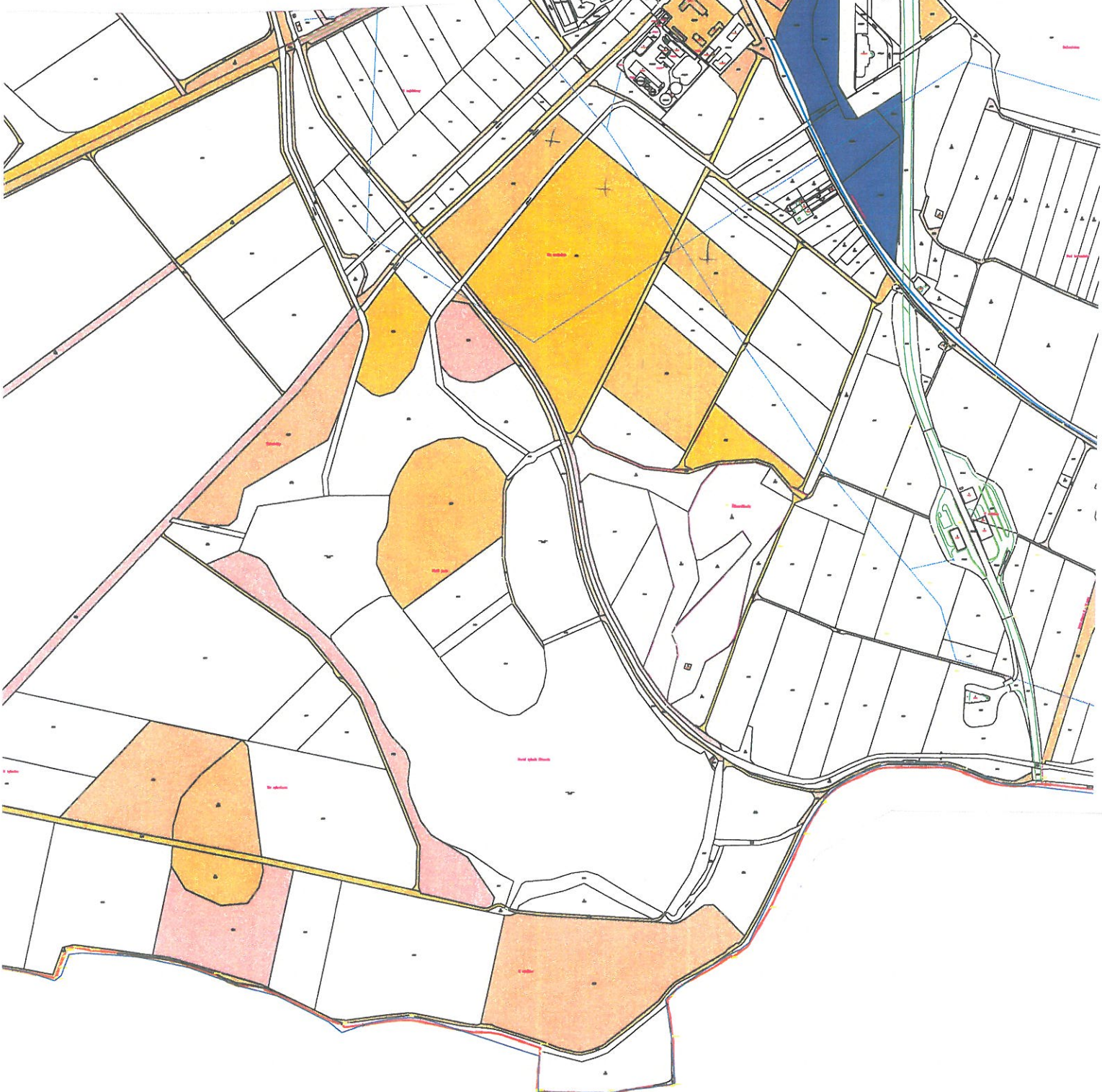
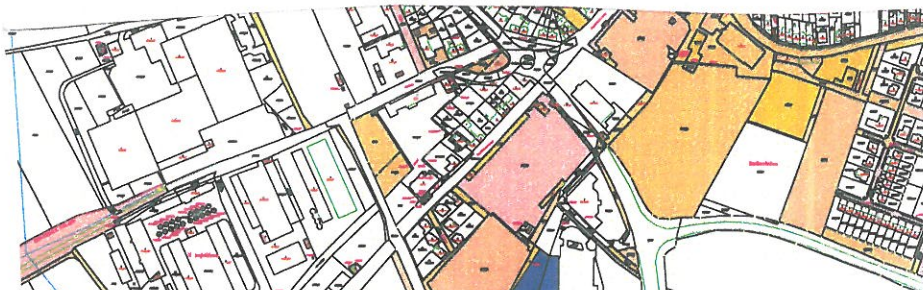
Z toho:	ost. pl. - ost. komunikace	144377
	ost. pl. - zeleň	30631
	orná půda	470456
		<hr/> 645464



# Mapa s vyznačením vlastnictví pozemků

## Legenda:

-  - pozemky ve vlastnictví města Mikulov
-  - pozemky ve vlastnictví NEMOTRADE CZ s.r.o.















**Městský úřad Mikulov**  
**odbor stavební a životního prostředí**

Náměstí 1, 692 01 Mikulov  
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500

SPIS. ZN.: STZI/7363/2017/PROI  
Č.J.: MUMI 17008763  
VYŘIZUJE: Irena Prochásková  
TEL.: 519444509  
E-MAIL: prochaskova@mikulov.cz  
DATUM: 13.3.2017

Město Mikulov,  
Majetkoprávní odbor  
Náměstí č.p. 158/1  
692 01 Mikulov na Moravě

**Vyjádření z hlediska územního plánu k pozemku  
v katastrálním území Mikulov na Moravě  
č. 30/2017**

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle ustanovení § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší žádosti ze dne 1.3.2017 tímto potvrzuje, že níže uvedené pozemky parc. č. v katastrálním území **Mikulov na Moravě** se nachází v území určeném v souladu se schváleným **Územním plánem sídelního útvaru Mikulov - Změny č. 8** ze dne 20.6.2012, v účinnosti dne 26.7.2012:

Pozemek parc.č.	Grafická značka dle hlavního výkresu ÚPSÚ	Poznámka
8826	MR	
8819	Část MR + Ek	
8817	Ek	
8813	MR	
8816	Ek	
8323	Část Ek, Np + MR	
8820	Část Ek + MR	
8357	MR	
8332	Část Ek, MR + Np	(Np - vodní plocha)
8809		Účelová komunikace
8317	Ek	
8326	MR	
8331	MR	
8319	Ek	
8315	Ek	
8370	Část Ek, Po + R52	Dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“, část Po – orná půda mimo území řešené pro golf
8351	Ek	
8352	MR	
8336	MR	
8340	Ek	
8313	MR	
7774		Účelová komunikace, dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7780	MR	

7789	MR	
7792	MR	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7806	MR, Ek + R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7817	MR	
7826	MR, Lt	v ochranném pásmu PP Šibeničnick
7827	MR	v ochranném pásmu PP Šibeničnick
7815	MR, Ek + R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7829	MR, Ek + R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
8352	MR	
8914	MR	
8807	MR	
8800	MR	
8805	MR	
8296	MR	
8298	MR	
8282	MR	
8295	MR	
8310	MR	
8905		Účelová komunikace (mimo území řešené pro golf)
8908	MR	
8286	MR	
8287	MR	
8284		Účelová komunikace (mimo území řešené pro golf)
8311		Účelová komunikace

**K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ:****MR – rekreace v přírodním prostředí:****Přípustné:**

Herní louky, golfová hřiště, veřejná prostranství, rekreační rybníky, rekreační parky, a pod..

**Podmíněně přípustné:**

terénní úpravy, umělé osvětlení za podmínky, že nedojde k ovlivnění (rušení) hnízdění ptactva, podzemní zásobník vody.

**Krajinné zóny přírodní:** jsou plochy tvořené ekologickou kostrou území s dominantní funkcí ochrany přírody.

- Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území.
- Výjimečně přípustné je alternativní zemědělství.
- Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.
- Pro funkční typy jsou vymezeny závazné podmínky :

**Lt - trvalé travní porosty,** vymezené v přírodní krajinné zóně; společenstva vázaná na pravidelný a extenzivní antropogenní zásah (kosení, pastva), jsou závislá na hospodářském využívání

**Ek - krajinná zeleň** – zeleň lesního charakteru (vysoká zeleň) zejména na pozemcích, které neslouží k plnění funkcí lesa; u těchto ploch je charakteristická vysoká druhová rozmanitost, vykazují znaky přirozené obnovy, vyvinuta jsou jednotlivá vegetační patra; mimo funkce estetické a ekologické je nezanedbatelná biotechnická stabilizace svahů; v území má tato zeleň charakter hůře přístupných ploch s omezeným aktivním pohybem a rekreačním využitím.

Rozsah je zřejmý z výřezu z hlavního výkresu Změny č. 8 ÚP SÚ Mikulov, jenž je nedílnou součástí vyjádření.

otisk razítka

Městský úřad Mikulov  
odbor stavební  
a životního prostředí

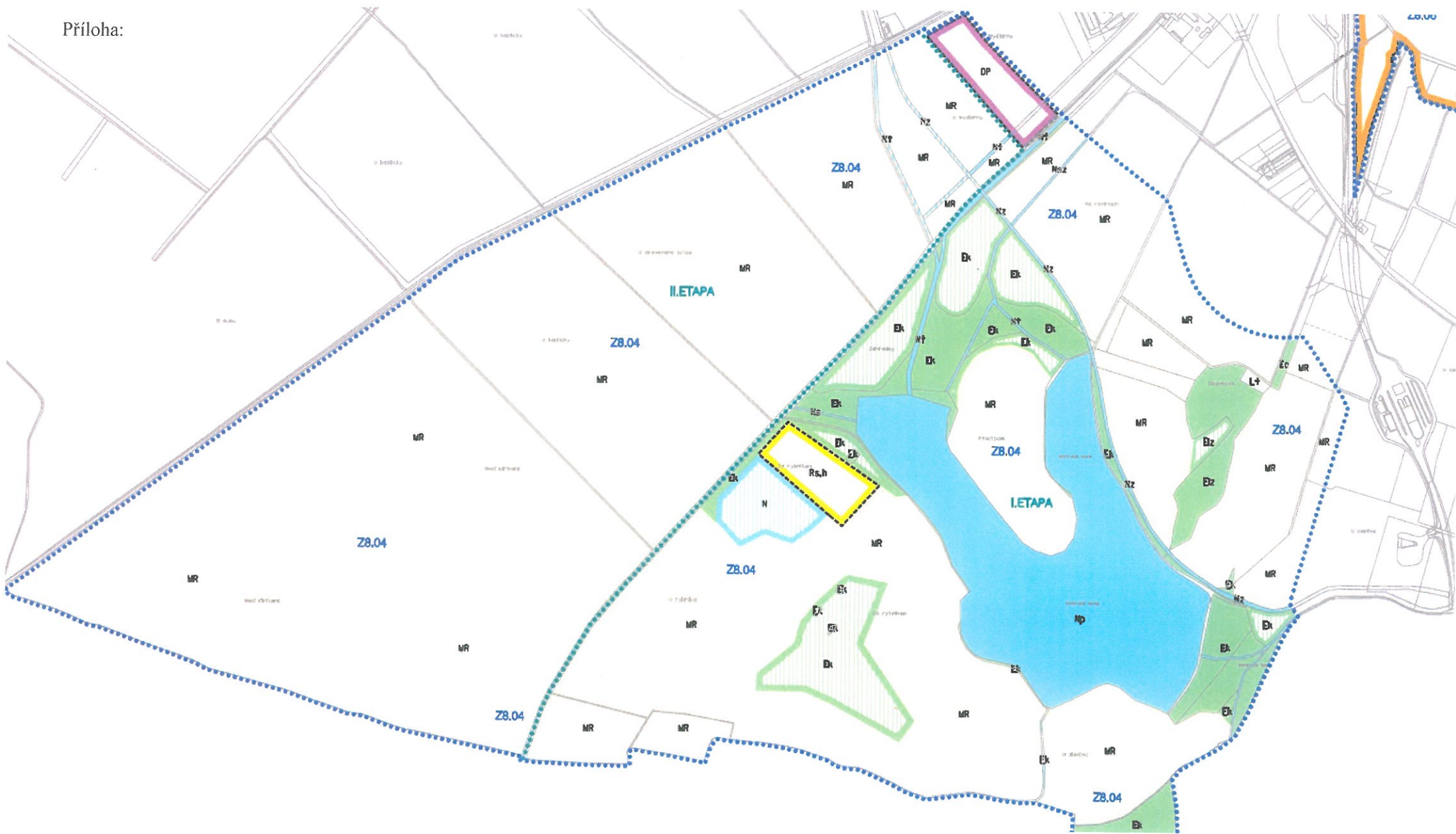
-1-

Irena Prochásková  
odborný zaměstnanec

*Prochaska*



Příloha:





**Městský úřad Mikulov**  
Odbor rozvoje a živnostenského  
podnikání  
Náměstí 1, 69220 Mikulov  
tel.: 519444555, fax: 519444500  
e-mail: podatelna@mikulov.cz



**Město Mikulov - Majetkoprávní odbor**

Náměstí 1  
692 20 Mikulov

Číslo jednací  
MUMI 17007369  
Spis

Vyřizuje  
**Ing. Dalibor Pěňčík**  
Tel: 519 444 547  
Mail: pencik@mikulov.cz

V Mikulově dne 02.03.2017  
Počet stran: 1  
Vaše číslo jednací:

**Věc: vyjádření k záměru odkupu pozemků, ve vlastnictví města, společností  
NEMOTRADE CZ s.r.o.**

Dne 1.3.2017 obdržel odbor rozvoje a živnostenského podnikání žádost odboru Majetkoprávního k vyjádření se k žádosti společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o. o koupi pozemků v k.ú. Mikulov na Moravě.

Jedná se o záměr odkupu následujících pozemků:

8826, 8819, 8817, 8813, 8816, 8323, 8820, 8357, 8332, 8809, 8317, 8326, 8331, 8319, 8315, 8370, 8351, 8352, 8336, 8340, 8313, 7774, 7780, 7789, 7792, 7806, 7817, 7826, 7827, 7815, 7829, 8914, 8807, 8800, 8805, 8296, 8298, 8282, 8295, 8310, 8905, 8908, 8286, 8287, 8284, 8311 které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001, pro k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, u katastrálního úřadu pro jihomoravský kraj, KP Břeclav.

Odbor rozvoje a živnostenského podnikání **neprovádí ani neplánuje provádět, v lokalitě dané výše uvedenými pozemky, žádnou investiční akci.**

otisk razítka

Ing. Dalibor Pěňčík  
Odborný zaměstnanec odboru rozvoje  
a živnostenského podnikání



**Městský úřad Mikulov**  
**odbor stavební a životního prostředí**

Náměstí 1, 692 01 Mikulov  
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500  
email: podatelna@mikulov.cz

SPISOVÁ ZN.: STZI/7876/2017/SNAP  
Č.J.: MUMI 17007886  
VYŘIZUJE: Ing.Snášel Peter  
TEL.: 519 444 573  
E-MAIL: snasel@mikulov.cz  
DATUM: 7.3.2017

## VYJÁDŘENÍ

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), na základě Vaší žádosti ve věci žádosti společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o. , tř. Svornosti 1177/57, 779 00 Olomouc o prodej pozemků v lokalitě Šibeniční vrch – Šibeník za účelem vybudování golfového hřiště, vydává podle ustanovení § 154 a § 155 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto **vyjádření**:

- pozemky evidované jako ostatní plocha s využitím pozemku - ostatní komunikace nedoporučujeme prodávat do doby majetkového vyrovnání žadatele s vlastníky pozemků, ke kterým tyto pozemní komunikace zabezpečují přístup. Před prodejem pozemků s využitím ostatní plocha – ostatní komunikace požadujeme doložit zabezpečení přístupu k nemovitostem, které nejsou ve vlastnictví žadatele.

Městský úřad Mikulov  
odbor stavební  
a životního prostředí  
-10-

Ing.Snášel Peter  
odborný zaměstnanec

Odbor majetkoprávní Město Mikulov, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě





## Městský úřad Mikulov odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov  
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500  
email: [podatelna@mikulov.cz](mailto:podatelna@mikulov.cz)

SPIS. ZN.: STZI/10020/2017/AUGI  
Č.J.: MUMI 17010021  
VYŘIZUJE: Bc. Ivana Augustová  
TEL.: 519 444 560  
E-MAIL: [augustova@mikulov.cz](mailto:augustova@mikulov.cz)  
DATUM: 20.3.2017

### SDĚLENÍ č.49/2017

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako vodoprávní úřad věcně a místně příslušný podle § 106 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), obdržel žádost Města Mikulov, odbor majetkoprávní, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, pod MUMI 17007363, ze dne 01.03.2017, týkající se ve věci žádosti o vyjádření k podání společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o. k záměru prodeje nemovitých věcí v k.ú. Mikulov na Moravě – pozemků v lokalitě „Šibeniční vrch – Šibeník“ za účelem vybudování golfového hřiště.

Vodoprávní úřad Vám tímto v souladu s ustanovením § 154 zákona č.500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k Vaší žádosti o vyjádření k prodeji pozemků sděluje, že nemá připomínky.

Vodoprávní úřad upozorňuje kupujícího na znění vodního zákona:

#### **§ 49 Oprávnění při správě vodních toků**

Správci vodních toků jsou oprávněni

- při výkonu svých práv a povinností vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů,
- z důvodu péče o koryta vodního toku a po projednání s vlastníky pozemků odstraňovat nebo nově vysazovat stromy a keře na pozemcích při něm v šířce podle odstavce 2,
- požadovat předložení povolení nebo souhlasu vodoprávního úřadu týkajícího se vodního toku a zjišťovat, zda jsou tato rozhodnutí dodržována,
- dávat pokyny pro manipulaci s vodními díly jejich uživatelům v rámci komplexního manipulačního řádu soustavy vodních nádrží na vodním toku, pokud to vyžaduje mimořádná situace.

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to: u drobných vodních toků nejvýše v šířce **do 6 m od břehové čáry**.

Vodoprávní úřad může pro nezbytně nutné potřeby a na nezbytně nutnou dobu stanovit k užívání i větší šířku pozemků při vodním toku.

#### **§ 50 Povinnosti vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků**

Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou povinni

- strpět na svém pozemku břehové porosty, jakož i obecné nakládání s vodami ve vodním toku,

- b) udržovat břehy koryta vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, s výjimkou nánosů, pokud tyto činnosti neznamenají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky,
- c) strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona,
- d) ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě vodního toku,
- e) strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, například plavebních znaků apod.,
- f) umožnit vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, jakož i správci vodního toku výkon jejich oprávnění,
- g) strpět po nich průchod osob podél vodních toků; výjimku z této povinnosti může povolit vodoprávní úřad po projednání s příslušným správcem vodního toku; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích,
- h) strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku.

### § 51 Povinnosti vlastníků pozemků sousedících s koryty vodních toků

Vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou povinni

- a) umožnit správci vodního toku výkon jeho oprávnění,
- b) strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, umístění plavebních znaků apod.,
- c) strpět, po předchozím projednání s nimi, po nich průchod osob; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích,
- d) strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku.

Vodoprávní úřad může vlastníkům pozemků sousedících s koryty vodních toků zakázat kácet stromy a keře zabezpečující stabilitu koryta vodního toku.

Toto sdělení vodoprávního úřadu nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení případně jiné opatření dotčeného orgánu vyžadované zvláštním předpisem.

Městský úřad Mikulov  
otisk razítka  
odbor stavební  
a životního prostředí

-12-



Bc. Ivana Augustová  
odborný zaměstnanec

### Obdrží:

účastníci (dodejky)

1. Město Mikulov, Odbor majetkoprávní, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě





Správa CHKO Pálava  
Náměstí 32  
692 01 Mikulov  
tel.: 519 510 585  
ID DS: ngbdyqr  
e-mail: palava@nature.cz  
www.nature.cz

Město Mikulov  
Majetkoprávní odbor  
Náměstí 1  
692 20 Mikulov

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: 00505/JM/17

VYŘIZUJE: Rabušicová

DATUM: 7. 3. 2017

### Vyjádření k podání NEMOTRADE CZ s.r.o.

Naše pracoviště obdrželo vaši žádost o vyjádření k žádosti společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o. o prodej pozemků v lokalitě Šibeniční vrch – Šibeník za účelem vybudování golfového hřiště. V příloze žádosti byl seznam pozemků (celkem 47 parcelních čísel) a kopie výřezu z územního plánu s předmětnou lokalitou. Všechny pozemky jsou zapsány na LV 10001 – Město Mikulov, dle evidence katastru nemovitostí se jedná o pozemky evidované jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou pozemky využívány k zemědělskému hospodaření (orná půda) a dále plní funkci krajinné zeleně a účelových komunikací (ostatní plocha). Záměr vybudovat v této lokalitě golfové hřiště je dle vašeho sdělení v souladu s návrhem nového územního plánu města Mikulova.

Regionální pracoviště AOPK ČR, Správa CHKO Pálava vydává k vaší žádosti toto vyjádření:

Všechny pozemky uvedené v žádosti jsou součástí CHKO Pálava, konkrétně její III. zóny odstupňované ochrany, při jejich užívání je nutno dodržovat základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí podle § 26 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon). Pozemky p.č. 7826 a p.č. 7867 jsou navíc součástí ochranného pásma přírodní rezervace Šibeničník, pro jejich užívání platí ještě navíc § 37 zákona.

Dále jsou mnohé z pozemků uvedených v seznamu součástí krajinné zeleně, ať už jako součásti územního systému ekologické stability (ÚSES), na který se vztahuje ochrana podle § 4 zákona nebo jako prostá krajinná zeleň, která je chráněna podle § 7 a 8 zákona. Součástí seznamu jsou také pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace a nacházejí se na nich polní cesty a účelové komunikace, které slouží ke zpřístupnění pozemků a pro volný přístup do krajiny. Při projektové přípravě záměru vybudování golfového hřiště je nutno všechny výše uvedené skutečnosti respektovat a zachovat, v případě konfliktu se záměrem pak vyprojektovat náhradní řešení a varianty.

V této lokalitě se také nachází přírodní rezervace Šibeničník, která sice není předmětem žádosti společnosti NEMOTRADE CZ s.r.o., ale pokud bude záměr realizován, bude se jí zřejmě také nepřímě dotýkat. Dále se v této lokalitě mimo tuto rezervaci nachází ještě větší množství pozemků přírodovědně cenných pozemků, které jsou ve vlastnictví ČR a s kterými je příslušná hospodařit AOPK ČR – zájmy vlastníka v této lokalitě zastupuje Správa CHKO Pálava. I když tyto pozemky také nejsou předmětem žádosti, považujeme za vhodné na tuto skutečnost žadatele upozornit ještě před zahájením projektových prací. Jako organizace zastupující zde zájmy vlastníka budeme požadovat maximální zachování přírodního prostředí a původních biotopů na těchto pozemcích. Záměr realizovat v této lokalitě golfové hřiště není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody, ale je třeba v maximální možné míře zohlednit, že se jedná o chráněný území a v tomto duchu ke všem přípravným i realizačním pracím přistupovat.



Správa CHKO Pálava nemá při zohlednění všech výše uvedených podmínek námitky k prodeji pozemků podle příloženého seznamu. Doporučujeme o všech výše uvedených zákonných omezeních i obecných doporučeních informovat žadatele a případně je vhodným způsobem zapracovat do podmínek kupní smlouvy.

Digitálně podepsal Jiří Kmet  
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-62933591, O=Agentura ochrany  
přírody a krajiny ČR [IČ 62933591], OU=AOPK ČR - RP  
Jižní Morava, OU=73025, CN=Jiří Kmet, SN=Kmet, GN=Jiří,  
serialNumber=P20588, title=Vedoucí správy CHKO Pálava  
Datum: 07.03.2017 15:31:31

*(podepsáno elektronicky)*

Mgr. Jiří Kmet, v. r.

VEDOUcí SPRÁVY CHKO PÁLAVA

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 5854-20/2017

## o obvyklé ceně nemovitosti

**Označení nemovitosti:** Pozemky pro golf, k.ú. Mikulov na Moravě

**Adresa nemovitosti:** Mikulov, není bližší adresa (mimo zastavěnou část města)

**Katastrální údaje:** Kraj jihomoravský, okres Břeclav, obec Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, LV 10001  
pozemky parc.č. 7774, 7780, 7789, 7792, 7806, 7815, 7817, 7826, 7827, 7829, 8282, 8284, 8286, 8287, 8295, 8296, 8298, 8310, 8311, 8313, 8315, 8317, 8319, 8323, 8326, 8331, 8332, 8336, 8340, 8351, 8352, 8357, 8370, 8800, 8807, 8805, 8809, 8813, 8816, 8817, 8819, 8820, 8826, 8905, 8908, 8914,



**Vlastník:** Město Mikulov, Náměstí 1, 692 20 Mikulov

**Účel ocenění:** Ocenění je provedeno pro vnitřní potřebu objednatele podle stavu ke dni 31.3.2017

**Objednatel ocenění:** Městský úřad Mikulov majetkoprávní odbor, Náměstí 1, 692 20 Mikulov

**Zhotovitel ocenění:** Ing.arch. Pavel Příkryl, Smetanovo nábřeží 1256/19, 690 02 Břeclav, tel. 608 423 044, e-mail: prikryl.arch@seznam.cz

**Přílohy znaleckého posudku:** Mapa oblasti  
Snímek z katastrální mapy  
Vyjádření z hlediska územního plánu  
Výřez z územního plánu  
Fotodokumentace

Vypracováno v Břeclavi dne 15. 5. 2017  
Posudek obsahuje 11 stran.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.



## A. Nález

Situační	
Celkový popis nemovitosti	Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se jižně od zastavěné části města Mikulov v blízkosti rybníka Šibeník a státních hranic s Rakouskem. Jedná se o pozemky zapsané na LV 10001 v této lokalitě, která je podle aktuálně platného územního plánu určena (MR) pro rekreaci v přírodním prostředí (herní louky, golfová hřiště, veřejná prostranství, rekreační rybníky, rekreační parky a pod), některé pozemky v této lokalitě slouží jako krajinná zeleň nebo trvalé travní porosty. Dále jsou předmětem ocenění pozemky v této lokalitě, které buď slouží anebo jsou určeny jako účelové komunikace v tomto území. Některé protáhlé pozemky zasahující mimo lokalitu MR zasahují do koridorových komunikací „R52“. Parcely č. 8905 a 8284 se nacházejí již mimo území určené pro golf, avšak bezprostředně na ně navazují. Plochy pro sportovní využití (MR) jsou podle územního plánu rozděleny do dvou etap, předmětné pozemky zahrnují plochy v obou etapách. Celé území je zahrnuto do CHKO Pálava. Uvnitř této lokality, na jejím východním okraji je Přírodní rezervace Šibeničník, centrální plochou uvnitř území je rybník Šibeník. Pozemky jsou v současné době využity buď k zemědělské výrobě (orná půda), jako místní komunikace, případně jako plochy ochrany přírody. Část ploch není užívána. Plocha vymezená pro golfové hřiště je vyznačena v územním plánu modrou tečkovanou čarou.
Přehled podkladů	Nahlížení do katastru nemovitostí podle stavu ke dni 2.4.2017 Objednávka MěÚ Mikulov ze dne 3.3.2017 Vyjádření MěÚ Břeclav z hlediska územního plánu č. 30/2017 ze dne 13.3.2017 Prohlídka nemovitosti dne 31.3.2017
Charakteristika obce	Mikulov je významným turistickým městem na hranici s Rakouskem. Centrum města je chráněno jako městská památková rezervace. V blízkosti města se nachází chráněná krajinná oblast a biosferická rezervace Pálava. Město je vstupní brána pro zahraniční turisty na cestě z Vídně do Brna. Ve městě je železniční stanice, průmysl nezátěžující životní prostředí. Obecně se jedná o město, v němž je o nemovitosti zájem.
Poloha nemovitosti	Jedná se o území přibližně trojúhelníkového tvaru nacházející se západně od státní silnice Mikulov - Drasenhofen, z jihu státní hranicí s Rakouskem, na západní straně je ohraničena silnicí Mikulov-Ottenthal.

## B. Odhad

### a) Popisy objektů

Prodej pozemků pro golfové plochy je poměrně specifická záležitost, která je poměrně vzácná v rámci celé České republiky, natož v oblasti Jihomoravského kraje. Pozemky zůstávají i po provedení úprav pro golfové hřiště součástí zemědělského půdního fondu, kultura orná půda, případně ostatní plocha zůstává nezměněna, maximálně dochází ke změně z orné půdy na trvalý travní porost. Golfové hřiště zpravidla vznikají v České republice v dosahu větších aglomerací a turisticky atraktivních lokalit, nejvíce v okolí Prahy. Většinou však tyto plochy nejsou na území velkých měst, ale v malých obcích v okolí města, aby mohlo být dosaženo nižší výkupní ceny, protože golfové hřiště vyžadují poměrně velké plošné výměry.

Obvyklá cena běžných zemědělských pozemků se pohybuje v rozmezí 20-30 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž cenu 20 Kč/m<sup>2</sup> je možno považovat za limitně nejnižší hranici, z které je možno vycházet.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejprůkaznější a nejpresnější metodou ocenění metoda porovnáním. Pro výběr porovnávaných nemovitostí jsem se zaměřil na stávající golfové kluby, pokud možno mladší, které získaly pozemky do svého vlastnictví, případně vycházím z existujících nájemních vztahů. (Některé golfové kluby mají pozemky v nájmu.) Také nejsou vhodné případy, kdy golfový areál vzniká na již dříve vlastněných pozemcích dodatečně využitých pro golf.

Pro porovnání jsem vybral pět nemovitostí, u nichž byl realizován prodej pozemků nebo jsou pozemky pronajaty za účelem zřízení nebo rozšíření golfového areálu:

1. Pozemky prodávané z majetku právnické osoby do vlastnictví společnosti Valašský golfový klub spol. s r.o. Ze smlouvy z roku 2012 vyplývá, že předmětem prodeje byly jednak pozemky o výměře 13.749 m<sup>2</sup> za kupní cenu 585.000 Kč, z této výměry však tvořily stavební pozemky 2374 m<sup>2</sup>, současně byly prodávány i stavby (jejich cena je vyčíslena odděleně), z čehož vyplývá, že pozemky již byly částečně anebo úplně zainvestovány.

2. Prodej od fyzické osoby do vlastnictví společnosti SILGOR a.s. v roce 2009 (Zámecký golf club Kravaře vznikl v roce 1997, avšak podstatného rozšíření na 18 jamkové hřiště dosáhl v letech 2010-2012), součástí rozšíření byla výše uvedená kupní smlouva na pozemky. Výměra prodávaných pozemků činila 131.232 m<sup>2</sup>, kupní cena činila 8,541.290 Kč.

3. Pozemky prodávané z majetku právnické osoby na společnost Búrov golf SE v katastrálním území Komárno (Zlínský kraj). celková výměra pozemků 86.915 Kč, kupní cena 870.000 Kč. Obchod se uskutečnil v roce 2012. Pozemky byly bez infrastruktury a bez stavebních úprav.

4. Pozemky v k.ú. Svratouch (okres Chrudim) prodávané z majetku fyzických osob do vlastnictví právnické osoby, která pozemky využívá k provozování golfu. Obchod proběhl v roce 1995, byly prodány pozemky o celkové výměře 65.361 m<sup>2</sup>, kupní cena 1,960.828 Kč.

5. Poslední porovnávaný případ se zabývá cenu pozemků golfového klubu Kaskády v k.ú. Kuřim, které jsou ve vlastnictví města Brna. Brno pozemky o výměře 1,049.375 m<sup>2</sup> pronajímalo od r. 2004 za nájemné 734.563 Kč/rok (t.j. 0,70 Kč/m<sup>2</sup>/rok), v roce 2016 byl nájem upraven: upravená výměra 1,057.796 m<sup>2</sup>, nájemné 518.000 Kč/rok (nájemné sníženo na 0,50 Kč/m<sup>2</sup>/rok). Předpokládáme-li obvyklý roční nájem zemědělských pozemků ve výši 3.000 Kč/ha (t.j. 0,30 Kč/m<sup>2</sup>/rok), je nájemné pozemku golfového areálu přibližně o 70% vyšší než nájemné běžného zemědělského pozemku. Za významnou pokládám rovněž skutečnost, že původní nájem byl postupem času snížen, tedy nedošlo k inflačnímu nárůstu, naopak se usazuje cenová úroveň s ohledem na obecnou ekonomiku provozu golfových areálů.

Znění jednotlivých kupních smluv je uloženo v archívu zpracovatele posouzení.

## Ocenění

### 1.a) Porovnávací hodnota

#### Popis porovnávacích pozemků:

Posuzované pozemky jsou dosud nezainvestované pro golf neupravené. Při porovnání s jednotlivými uskutečněnými obchody zdůvodňují Koeficient K<sub>p</sub> následovně:

Prodej 1 - pozemky ji byly užívány pro potřebu golfu (K<sub>p1</sub>= 0,8), část pozemku tvoří zastavěné plochy (K<sub>p2</sub>= 0,9). Výsledný K<sub>p</sub> = K<sub>p1</sub> x K<sub>p2</sub> = 0,72

Prodej 2 - pozemky již dříve užívány jako golfový areál (K<sub>p</sub>-0,8)

Prodej 3, 4 - nezainvestovaný pozemek

Nájem 1 - Pozemek pronajat za 1,66 násobek obvyklého nájemného zemědělských pozemků. Obvyklá cena zemědělských pozemků 25 Kč/m<sup>2</sup>, odvozená cena porovnávaného pozemku 41,5 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází poblíž aglomerace Brno (14 km z centra města), koeficient K<sub>p</sub>-0,8.

#### Porovnávací pozemky:

##### Prodej 1

Realizovaná cena:	585 000,-	Kč
Výměra:	13 749,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	42,55	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,720	
Upravená jednotková cena:	30,64	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	

##### Prodej 2

Realizovaná cena:	8 541 290,-	Kč
Výměra:	131 232,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	65,09	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,800	
Upravená jednotková cena:	52,07	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	



**Prodej 3**

Realizovaná cena:	870 000,-	Kč
Výměra:	86 915,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	10,01	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	1,000	
Upravená jednotková cena:	10,01	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	

**Prodej 4**

Realizovaná cena:	1 960 828,-	Kč
Výměra:	65 361,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	30,-	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,800	
Upravená jednotková cena:	24,-	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	

**Nájem 1**

Realizovaná cena:	43 898 534,-	Kč
Výměra:	1 057 796,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	41,50	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,800	
Upravená jednotková cena:	33,20	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	

Minimální jednotková cena:	10,01	Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena:	29,98	Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:	52,07	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Stanovená jednotková cena (SJC):</b>	29,98	Kč/m <sup>2</sup>

**Oceňované pozemky:**

Název	p.č.	Výměra
orná půda	8826	73 273,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8819	31 014,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8817	11 561,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8813	32 705,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8816	20 018,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8323	29 311,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8820	10 810,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8357	1 373,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8332	4 177,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8809	26 718,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8317	29 479,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8326	46 292,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8331	1 644,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8319	12 996,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8315	17 376,00 m <sup>2</sup>
orná půda	8370	3 260,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8351	2 122,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8352	2 445,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8336	6 993,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8340	2 006,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8313	751,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	7774	4 922,00 m <sup>2</sup>
orná půda	7780	23 463,00 m <sup>2</sup>
orná půda	7789	96 954,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	7792	4 494,00 m <sup>2</sup>
orná půda	7806	16 938,00 m <sup>2</sup>
orná půda	7817	30 092,00 m <sup>2</sup>

ostatní plocha	7826	2 439,00 m <sup>2</sup>
orná půda	7827	10 547,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	7815	2 565,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	7829	1 915,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8914	7 096,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8807	6 908,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8800	3 230,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8805	8 406,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8296	3 756,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8298	2 864,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8282	2 498,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8295	2 152,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8310	336,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8905	35 808,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8908	2 620,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8286	3 170,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8287	1 877,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8284	192,00 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	8311	1 455,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra – celkem (V):</b>		<b>643 021,00 m<sup>2</sup></b>

**Cena pozemků (V × SJC):** 643 021,00 m<sup>2</sup> × 29,98 Kč/m<sup>2</sup> = 19 277 769,58 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** 19 277 769,58 Kč



## C. Rekapitulace

Při posouzení obvyklé ceny kladu důraz na cenu zjištěnou porovnáním. Pro porovnání byly vybrány čtyři realizované prodeje pozemků pod golfovými hřišti, pro porovnání byl využit jeden aktuální nájem pod golfovým hřištěm, z něhož byla cena odvozena podle běžné ceny zemědělských pozemků. Inflační koeficient u porovnání nevyužit, protože se zdá, že zjištěné ceny v tomto segmentu nemovitostí nebyly inflací ovlivněny, naopak se zdá, že s postupem času dosahované ceny klesaly. Takto zjištěnou cenu dále zaokrouhluji.

Cena pozemků určená porovnávací metodou	19 277 770,- Kč
---	-----------------

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
19 000 000,- Kč**

Cena slovy: devatenáctmilionů Kč

## D. Znalecká doložka

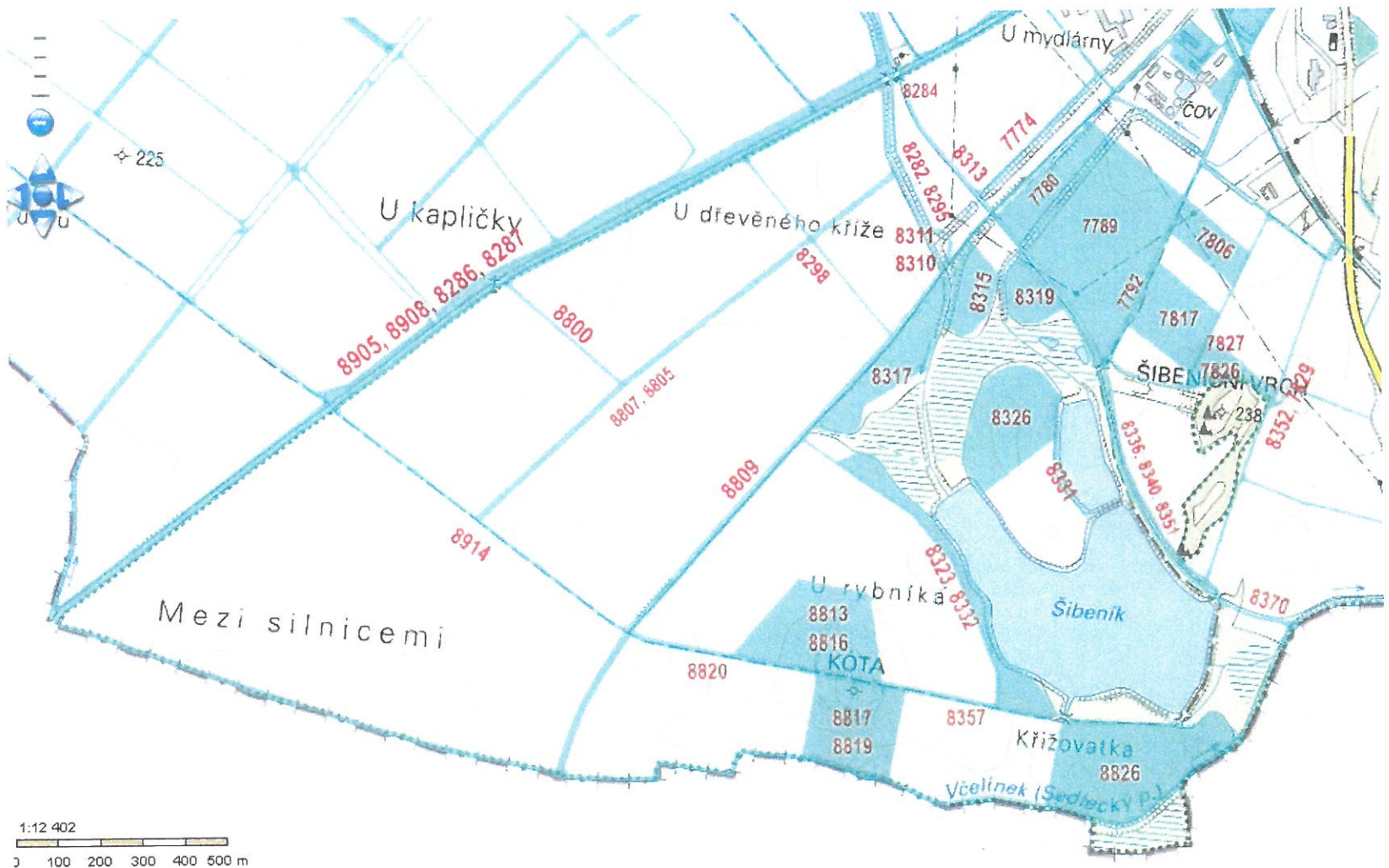
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.11.1984, č.j. Spr 419/84 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5854-20/2017 znaleckého deníku.







### Snímek z katastrální mapy





**Městský úřad Mikulov**  
odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov  
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500

SPIS. ZN.:	STZ/7563/2017-PROJ
C.Č.:	MUMH/17008763
VYŘIZUJE:	Irena Prochásková
TEL.:	519 444 509
E-MAIL:	prochaskova@mikulov.cz
DATE:	13.3.2017

Město Mikulov,  
Majetkoprávní odbor  
Náměstí č.p. 158/1  
692 01 Mikulov na Moravě

**Vyjádření z hlediska územního plánu k pozemku  
v katastrálním území Mikulov na Moravě  
č. 30/2017**

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle ustanovení § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší žádosti ze dne 13.3.2017 tímto potvrzuje, že mezi uvedenými pozemky parc. č. v katastrálním území Mikulov na Moravě se nachází v území určeném v souladu se schváleným Územním plánem sídelního útvaru Mikulov - Změny č. 8 ze dne 20.6.2012, v účinnosti dne 26.7.2012:

Pozemek parc.č.	Grafická značka dle hlavního výkresu ÚPSU	Poznámka
8826	MR	
8819	Část MR + EK	
8817	EK	
8813	MR	
8916	EK	
8323	Část EK, Kp - MR	
8820	Část EK - MR	
8357	MR	
8332	Část EK, MR - Np	
8809		Účelová komunikace
8317	EK	
8326	MR	
8331	MR	
8319	EK	
8315	EK	
8370	Část EK, Po - R52	Dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“, část Po - orná puda mimo území řešene pro golf
8351	EK	
8352	MR	
8336	MR	
8340	EK	
8313	MR	
7774		Účelová komunikace, dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7780	MR	

Č. j. MUK/17008763

str. 2

7789	MR	
7792	MR	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7906	MR, EK - R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7817	MR	
7826	MR, Lt	v ochranném pásmu PP Sibenčnick
7827	MR	v ochranném pásmu PP Sibenčnick
7815	MR, EK + R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
7829	MR, EK + R52	dotčeno koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu „R52“
8352	MR	
8914	MR	
8807	MR	
8800	MR	
8805	MR	
8296	MR	
8298	MR	
8282	MR	
8295	MR	
8310	MR	
8905		Účelová komunikace (mimo území řešene pro golf)
8908	MR	
8286	MR	
8287	MR	
8284		Účelová komunikace (mimo území řešene pro golf)
8311		Účelová komunikace

**K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ:**

**MR - rekreace v přírodním prostředí:**

Přípustné

Herní louky, golfové hřiště, veřejná prostranství, rekreační rybníky, rekreační parky, a pod  
Podmíněně přípustné  
terénní úpravy, umělé osvětlení za podmínky, že nedojde k ovlivnění (rušení) hnízdění ptactva, podzemní zásobník vody

**Krajinné zóny přírodní:** jsou plochy tvořené ekologickou kostrou území s dominantní funkcí ochrany přírody

- Obyčkle a přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území
- Vyjimečně přípustné je alternativní zemědělství
- Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba
- Pro funkční typy jsou vymezeny závazné podmínky

**Lt - trvalé travní porosty:** vymezeny v přírodní krajinné zóně; společenstva vázaná na pravidelnou a extenzivní antropogenní zásah (kosení, pastva), jsou závislá na hospodářském využívání

**EK - krajinná zeleň** - zeleň lesního charakteru (vysoká zeleň) zejména na pozemcích, které neslouží k plnění funkcí lesa; u těchto ploch je charakteristická vysoká druhová rozmanitost, vykazují znaky přirozené obnovy, vyvinuta jsou jednotlivá vegetační patra, mimo funkce estetické a ekologické je nezanedbatelná biotechnická stabilizace svahů, v území má tato zeleň charakter hůře přístupných ploch s omezeným aktivním pohybem a rekreačním využitím

Rozsah je zřejmý z výřezu z hlavního výkresu Změny č. 8 ÚP SU Mikulov, jenž je nedílnou součástí vyjádření

otisk razítka

Městský úřad Mikulov  
odbor stavební  
a životního prostředí

Irena Prochásková  
odborný zaměstnanec



## Výřez z územního plánu



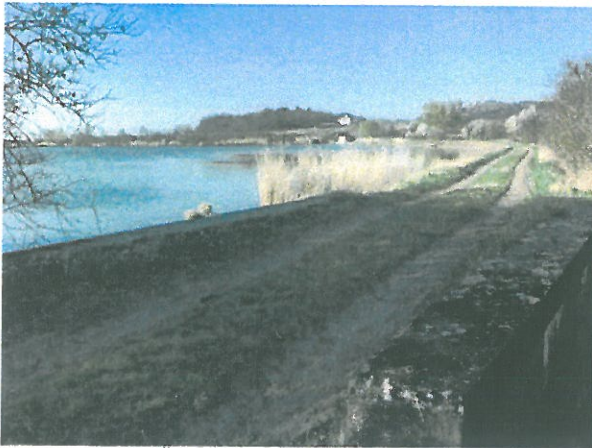
## Fotodokumentace



Pohled ze západní hranice zájmového území



Plocha s kótou 214



Břeh rybníku Šibeničnický



Pohled na území od státní hranice



Panoramatický záběr z vrcholu přírodní rezervace Šibeničnický vrch