

Z9/25. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 25.3.2025

## 52. Návrh zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 jehož součástí je rodinný dům Heinrichova 4 a spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě

### Anotace

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s. Vyvolávací cena dražby je navrhována ve výši 36.292.000 Kč, tj. ceny obvyklé dle znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

zpeněžení-prodej:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Stránice

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

### Stanoviska

- Rada města Brna na R9/119. schůzi konané dne 19.2.2025 projednala a doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.3.2025 v 07:41

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

13.3.2025 v 15:49

**Obsah materiálu**

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Návrh usnesení                                               | 1 - 2   |
| Obsah materiálu                                              | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva                                              | 4 - 11  |
| Příloha (majetkova mapa.pdf)                                 | 12 - 12 |
| Příloha (mapa_svěření_bezlegendy.pdf)                        | 13 - 13 |
| Příloha (Letecký snímek.pdf)                                 | 14 - 14 |
| Příloha (Fotografie.pdf)                                     | 15 - 17 |
| Příloha (platný ÚPmB.pdf)                                    | 18 - 18 |
| Informační dokument (ZP č. pol. 086631_2024 RD Stránice.pdf) | 19 - 40 |

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s. Vyvolávací cena dražby je navrhována ve výši 36.292.000 Kč, tj. ceny obvyklé dle znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024.

### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných nemovitých věcí na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění.

Pozemek p.č. 543/1 je ve spoluvlastnictví České republiky (*podíl 1/3*) a statutárního města Brna (*podíl 2/3*) zapsaný na LV 1090.

### **Správa pozemku se stavbou:**

Pozemek p.č. 544 včetně budovy a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice jsou svěřeny městské části Brno-střed v kategorii II. Obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

### **Popis nemovitých věcí:**

Předmětné nemovité věci se nachází při ulici Heinrichova v k.ú. Stránice v lokalitě rezidenční, převážně prvorepublikové vilové zástavby.

K předmětným nemovitým věcem se dle výpisu z katastru nemovitostí vztahuje způsob ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.

Na pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice se nachází několik vzrostlých stromů.

Existence domu je ve Výpisu z pozemkové knihy zaznamenána k únoru 1907. V roce 1977 proběhla oprava domu zahrnující elektrickou instalaci, rekonstrukci ZTI (voda, plyn, kanalizace), zřízení ústředního vytápění, rekonstrukci fasád. Dům vykazuje známky značného opotřebení, údržba podprůměrná. V současnosti je dům vyjma kuchyňské linky bez hodnoty, kompletně vyklizen, není obydlen, není temperován a je odpojen od přívodu plynu, elektřiny a vody.

Projektová dokumentace k opravám domu z roku 1977 je k dispozici u správce domu, tj. městské části Brno-střed.

### **Územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě**

**Dopravní napojení**  
Dopravní připojení a příjezd k objektu je zajištěn po místní komunikaci na ulici Heinrichova.

### **Napojení na technickou infrastrukturu**

Z prohlídky domu a dostupných podkladů lze předpokládat, že dům je napojen na rozvody pitné vody, kanalizace, plynu, elektrické energie a slaboproudých rozvodů resp. SEK (sítě elektronické komunikace-dle vnitřních rozvodů).

### **Napojení na vodovod**

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

### **Kanalizace**

Předpokládá se stávající přípojka, zřejmě kanalizace jednotné, na ulici Heinrichova. V dostupných podkladech je uvedeno, že byla provedena kamerová zkouška ležaté kanalizace vedoucí od dešťového svodu na JV stěně stavby a konstatována její neprůchodnost. Dešťový svod je tak v současnosti vyveden na terén a likvidace části dešťových vod probíhá vsakem na pozemku zahrady.

### Elektro

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

### Sdělovací vedení (SEK)

Předpokládá se stávající přípojka z ulice Heinrichova.

### Možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě

K domu je zajištěn bezbariérový přístup. Samotný dům a vstup do něj pak bezbariérový není.

### Popis stavby

Z dostupných podkladů (PD rekonstrukce objektu z roku 1977 a prohlídky stavby) je možné uvést, že se jedná o rodinný polořadový dům postavený před rokem 1910, původně v secesním slohu. Dům je podsklepený, má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a podkroví. Část podkroví je obytná. Zbytek podstřešního prostoru tvoří přístupná půda.

V části stavby se vyskytují trhliny ve svislém nosném zdivu. Závažnost trhlin, pravděpodobnou příčinu jejich vzniku a návrh opatření je podrobně popsán v „*Odborném statickém posudku stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4*“.

Podrobný stavebně-technický průzkum nebyl vykonán.

Objekt je kompletně vyklizen.

Jedná se o dům se zděným konstrukčním systémem s obvodovým a vnitřním nosným zdivem. Štíty v rozsahu podkroví jsou pak zřejmě řešeny formou hrázděného zdiva.

Stropní konstrukce mezi podzemním podlažím a 1. NP je tvořena klenbami, nad nebytovým prostorem lze pak předpokládat dřevěný trámový strop. Dřevěný trámový strop lze předpokládat i nad 1. NP a 2. NP. Nosná konstrukce střechy je tvořena dřevěným krovem. Střešní krytina je z keramických tašek, v rozsahu půdy bez pojistné hydroizolační vrstvy.

Venkovní schodiště je betonové s povrchovou úpravou teraco. Vnitřní schodiště propojující podzemní podlaží, 1. NP, 2. NP je opět betonové s povrchovou úpravou pomocí teraca. Schodiště propojující 2. NP a půdu s podkrovím je pak betonové a nášlapná vrstva je tvořena cementovou stěrkou.

Povrchová úprava vnitřních stěn je provedena omítkami s výmalbou, v sociálním zázemí pak pomocí keramického obkladu. Venkovní omítky v rozsahu podzemního podlaží a 1. NP tvořena břizolitovou škrábanou omítkou v rozsahu soklu s keramickým obkladem ve formátu kabřince. Stěny 2. NP a podkroví pak venkovní omítkou hlazenou.

### Fasádní otvory

#### Okna

Okna jsou původní kastlová, dřevěná zasklená jednoduchým sklem.

V rozsahu nebytových prostor jsou okna plastová, zasklená izolačním dvojsklem.

#### Dveře

Hlavní vstupní dveře a dveře do podzemního podlaží jsou dřevěné. Vstupní dveře do nebytových prostor, v místě původního okna jsou plastové.

Objekt je vybaven čtyřmi komínovými tělesy, do kterých byly zaústěny plynové kotle. V rámci rekonstrukce z roku 1977 by měly být vyvložkovány.

Objekt je vybaven jímací soustavou.

### Podzemní podlaží

V rámci podzemního podlaží jsou umístěny místnosti se sklepními boxy z dřevěných laťovaných dělicích příček, společné zázemí (dříve prádelna) a nebytový prostor. Podzemní podlaží je kompletně přístupné po vnitřním schodišti, a dále pak venkovním vstupem. Pro nebytový prostor pak byl z původního okna vytvořen i samostatný venkovní vstup. Nášlapná vrstva společných prostor a sklepních boxů je tvořena cementovým potěrem. V rozsahu nebytových prostor se pak jedná o dlažby a koberce. Vytápění nebytového prostoru a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti podzemního podlaží mají okenní otvory.

## 1. NP

V rámci 1. NP je situován byt o velikosti 3+1. Jedná se o 3 průchozí pokoje, s tím, že dva pokoje jsou přímo přístupné z chodby. Byt obsahuje kuchyni a odpovídající sociální zázemí s koupelnou a samostatným WC. Součástí bytu je pak i spíž, komora a prostorná chodba. Nášlapná vrstva obytných místností je tvořena vlysy, sociální zázemí keramickou dlažbou, chodby, kuchyně, spíže a komory pak původním PVC. Vytápění bytu a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti bytu mají okenní otvory.

## 2. NP

V rámci 2. NP je situován byt o velikosti 5+1 s tím, že jeden pokoj je umístěn v rámci podkroví objektu a je přístupný po vnitřním schodišti, které je součástí bytu. Pokoje na 2. NP jsou průchozí, až na jeden pokoj nemají samostatný vstup z chodby. Byt v podkroví je přístupný po schodišti ze společné chodby, na které je umístěn i vstup na půdu. Součástí bytu je pak dále kuchyň se spíží, koupelna a samostatné WC. K pokoji, ze kterého se vstupuje do dalších pokojů na 2. NP, pak přináleží balkon, který je dle statického posudku ve špatném technickém stavu. Nášlapná vrstva obytných místností je tvořena vlysy, sociální zázemí keramickou dlažbou, chodby, kuchyně, spíže a komory pak původním PVC. Vytápění bytu a ohřev vody byl řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Všechny místnosti bytu mají okenní otvory.

### Podkroví

Součástí podkroví je půda a jeden obytný pokoj, náležející k bytu na 2. NP. Nášlapná vrstva půdního prostoru je tvořena keramickými půdovkami, v pokoji je to pak koberec. Pokoj má štítové okno. Stejně tak půdní prostor, který má okna umístěná ve dvou protilehlých štítech. Půdní prostor není zabezpečen pojistnou hydroizolační vrstvou pod taškami. Skladba střešní konstrukce podkroví není z dostupných podkladů známá.

Průkaz energetické náročnosti budovy Heinrichova 192/4 byl vypracován dne 14.10.2015 [REDAKCE] a budova je řazena ve třídě energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii – mimořádně ne hospodárná G.

Byl zpracován odborný statický posudek stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4, Brno v 11/2024 [REDAKCE]. Důvodem zpracování bylo vyhodnocení rizik z viditelných prasklin-poruch na objektu. Ze závěru posudku zejména vyplývá, že objekt je staticky stabilní a lze ho s omezením užívat za nutnosti provedení zde uvedených oprav:

1. Zprůchodnit a opravit svody ze střešních tak, aby dešťová voda dále nepodmývala podlahy v zadní části objektu a opravit okapové chodníky kolem objektu.
  2. Opravit případně zatékání do střešní, kvůli kterému nejspíš opadáva lokální omítka na stěnách pod střešní.
  3. Opravit balkon tak, aby dále nedocházelo k jeho degradaci.
- Dále bylo doporučeno objekt po dobu jednoho roku monitorovat za pomoci sádrových terčíků v místech trhlin a následně vyhodnotit stav trhlin.

### Podle platného ÚpmB:

Předmětné nemovité věci jsou dle platného ÚpmB, účinného od 31.1.2025, součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné BU.R2, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní 3 – 10 m. Předmětné nemovité věci jsou součástí zóny Z3.16 Masarykova čtvrť Stránice.

### Inženýrské sítě:

1. Pozemky p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05996/113, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
2. V zájmové území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D, a.s.
3. V zájmové území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice nebo v jejich blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.
4. V zájmové území pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

#### Nájemní smlouvy:

Na předmětné nemovité věci nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy. Nemovité věci nejsou užívány a jsou vyklizeny.

#### **Ocenění:**

K předmětným nemovitým věcem byl vyhotoven znalecký posudek č. 086831/2024 o ceně obvyklé vypracovaný znalcem Ing. Jiřím Zimou dne 22.11.2024.

Uvedený ZP a toto ocenění je provedeno v souladu s platným ÚPmB, účinným od 31.1.2025.

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Cena obvyklá stavby                                   | 29.970.000 Kč |
| Cena obvyklá pozemku p.č. 544 kú. Stránice            | 4.865.000 Kč  |
| Cena obvyklá id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 k.ú. Stránice | 1.457.000 Kč  |

Celková cena předmětných nemovitých věcí tak činí **36.292.000 Kč**

Cena je stanovena bez DPH jako cena konečná.

Dodání předmětné nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

#### **Připravovaná dražba:**

Zastupitelstvo města Brna na Z9/24. zasedání konaném dne 25.2.2025 schválilo novou Strategii a pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Brna včetně postupu nabývání nemovitého majetku (dále jen „Strategie“) včetně přílohy č.1 stanovující strategické lokality a nemovitosti v souladu s bodem 2.3.2, písmeny A), B) Strategie a včetně přílohy č. 2 konkretizující zbytný majetku v seznamu zbytného majetku v souladu bodem 2.3.2, písmene C) Strategie. V tomto seznamu zbytného majetku, jsou zařazeny předmětné nemovité věci, a to konkrétně do skupiny „II. stavby včetně pozemků vše ve vlastnictví SMB a pozemky související“.

Nabízené nemovité věci ke zpeněžení-prodeji jsou dle Strategie zbytným majetkem určeným k prodeji (zcizení).

Z uvedeného důvodu jsou předmětné nemovité věci připravovány k realizaci prodeje formou veřejné dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, v platném znění (dále též jen nový dražební zákon).

Nový zákon č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, nabyl účinnosti 1.1.2025 a nahradil dosavadní zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též starý dražební zákon). Podle starého dražebního zákona dochází při veřejné dražbě k přechodu vlastnického práva na základě příklepu, podle nového zákona dochází při veřejné dražbě k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem. Dochází tak k harmonizaci právní úpravy s občanským zákoníkem. Obsah této smlouvy bude z většiny vyjádřen již v dražební vyhlášce a v dražbě samotné bude doplněn o osobu kupujícího a kupní cenu. To vše v souhrnu vytvoří kupní smlouvu, která bude uzavřena příklepem. Žádná písemná kupní smlouva se tedy po dražbě podepisovat nebude. Písemným dokladem o uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě bude potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Rada města Brna na její R9/109 schůzi konané dne 4.12.2024 zejména schválila

-Rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen Realitní společnost města Brna a.s.),

-ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9.12.2021 ve znění dodatku č.1 ze dne 20.2.2024 označeného č. 2024/6, č. 6321174565/1 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s. k 31.12.2024.

Rámcová smlouva o provádění dražeb s RSMB a Dohoda o ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9.12.2021 s RSMB byly uzavřeny 10.12.2024, uveřejněny v registru byly 17.12.2024.

Rámcová smlouva o provádění dražeb, která nabyla účinnosti 1.1.2025, vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka zůstane

stejná a bude činit 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení veřejné dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení-prodeje nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě, rozhodnutí o zpeněžení nemovitých věcí ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

#### **Závěr:**

Vzhledem k dosavadním úspěchům a nemalým výnosům z již realizovaných dražeb zbytného nemovitého majetku města Brna bylo navrhováno souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům a spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s. s tím, že vyvolávací cena dražby je navrhována ve výši 36.292.000 Kč, tj. ceny obvyklé dle znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024.

Dále bylo navrhováno, aby Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodej pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům, spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Komise majetková RMB na 44. zasedání konaném dne 6.2.2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

#### **Rada města Brna**

##### **1. souhlasí se záměrem**

zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
  - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice
- ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 36.292.000 Kč za cenu obvyklou na základě znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

##### **2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**

#### **s c h v á l i t**

zpeněžení-prodej:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
  - spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice
- ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Hlasování: 12- pro, 0- proti, 0 - se zdržel

**Usnesení bylo přijato**

|                   |                   |                   |                      |                   |            |                         |                     |                    |                   |                  |                       |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Mgr. Josef Haluza | Luďmila Oulehlová | Ing. Jan Jedelský | Ing. Antonín Trčálek | Ing. Petr Havelka | Tomáš Hejl | Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D. | Mgr. Jitka Ivičková | JUDr. Michal Marek | Ing. Roman Vašina | Ing. David Trllo | Mgr. Bc. Marek Viskot | Mgr. Marek Šlapal |
| pro               | pro               | pro               | pro                  | pro               | pro        | pro                     | pro                 | nepřítomen         | pro               | pro              | pro                   | pro               |

Rada města Brna na R9/119. schůzi konané dne 19.2.2025 přijala následující usnesení:

#### 1. souhlasí

se záměrem zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 36.292.000 Kč za cenu obvyklou na základě znaleckého posudku č. 086831/2024 ze dne 22.11.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

#### 2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodeje:

- pozemku p.č. 544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Heinrichova č.or. 4/č.p. 192, rodinný dům,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 na pozemku p.č. 543/1 zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Stránice

ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek, zejména:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 36.292.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 3.000.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Záměr zpeněžení-prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce MMB od 21.2.2025.

Od 1.3.2025 nabyla účinnosti novela zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“), dle které je na majetek obcí, které se tato rozhodne prodat či darovat, uplatňován postup dle § 39a až 39c zákona o obcích. U majetku dotčeného postupem postup dle § 39a až 39c zákona o obcích má stát jednatel prostřednictvím konkrétní organizační složky státu nebo Ředitelství silnic a dálnic s.p. (ŘSD) nárok na převod takového majetku do svého vlastnictví, a to buď bezúplatně nebo úplatně. Informační povinnost a projevení zájmu o takovýto majetek probíhá prostřednictvím stránek ÚZSVM. Pokud oprávněná organizační složka státu nebo ŘSD neprojeví v zákonné lhůtě 2 měsíců o převod zájem nebo sdělí, že o převod nemá zájem, pak právo státu na převod vlastnického práva zaniká a obec může převést předmětný majetek na třetí osoby v souladu se zákonem o obcích.

Uvedený postup dle § 39a až 39c zákona o obcích se uplatní i na zamýšlený prodej předmětných nemovitých věcí v dražbě, resp. v případě spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. 543/1 k.ú. Stránice, které máme ve spoluvlastnictví s ČR (příslušnost hospodařit ÚZSVM) půjde o úplatný nárokový převod. Je tak nezbytné postupovat dle nové úpravy zákona o obcích a splnit informační povinnost ve vztahu ke státu. Teprve pokud stát neprojeví v zákonné stanovené lhůtě o převod předmětných nemovitých věcí zájem o nárokový převod, bude pokračováno v přípravě dražby a do Rady města Brna bude předložen ke schválení návrh smlouvy o provedení veřejné dražby se společností RSMB jako dražebníkem, jako další krok nezbytný k realizaci dražby dle zákona o veřejných dražbách. Dle nově schválené Rámcové smlouvy o provádění dražeb s RSMB je sjednáno, že tato dílčí smlouva o provedení veřejné dražby bude obsahovat další podmínky dražby, a to:

- označení a popis předmětu dražby a jejího příslušenství,
- anglický způsob licitace,
- účel dražby uzavření kupní smlouvy,
- způsob úhrady ceny dosažené vydražením.

#### **Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:**

**MČ Brno-střed** – ve sdělení ze dne 26.08.2024 pod č.j. MCBS/2024/0142159/SUKM bylo uvedeno následující:

**Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/06. zasedání dne 04.04.2023 souhlasilo s vyklizením domu Heinrichova 4, poskytnutím bytových náhrad nájemníkům, odsvědřením domu, k datu prodeje a prodejem formou veřejné dražby.**

**Současně MČ Brno – střed informuje, že k výše uvedenému datu je rodinný dům Heinrichova vyklizen, řádně zabezpečen a nemovitost je připravena k provedení dalších úkonů směřujících k prodeji nemovité věci**

**Bytový odbor MMB** – dle vyjádření k dražbě pozemků, stavby v k.ú. Stránice ze dne 12.09.2024, pod č.j. MMB/0856782/2024 bylo uvedeno následující:

Bytový odbor MMB obdržel Vaši žádost ze dne 02.09.2024, č.j. MMB/0829768/2024, ve věci prodeje pozemku p.č. 544, jehož součástí je stavba rodinného domu Heinrichova 4, Brno, a dále podílu ve výši 2/3 k navazujícímu pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice, který je ve spoluvlastnictví statutárního města Brna, veřejnou dražbou.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/06. zasedání dne 04.04.2023 souhlasilo mimo jiné s odsvědřením pozemku p.č. 544 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům č.p. 192, Heinrichova 4, Brno, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 – zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Stránice, k datu prodeje, a dále s prodejem pozemku p.č. 544 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům č.p. 192, Heinrichova 4, Brno, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 – zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, městská část Brno-střed, formou veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na usnesení Zastupitelstva města Brna nemá Bytový odbor MMB námitek k dražbě výše uvedených nemovitých věcí v k.ú. Stránice.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – dle sdělení ze dne 07.10.2024 pod zn. BVK/18504/2024 k dražbě pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice bylo uvedeno následující:

**S dražbou** Vámi vyznačených **pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice souhlasíme, bez připomínek**, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování naší společnosti.

Upozorňuji, že pozemky p.č. 544 a p.č. 543/1 vše v k.ú. Stránice jsou dotčeny uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-05996/113, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

**Technické sítě Brno, akciová společnost** – dle sdělení ze dne 11.09.2024, pod zn. TSB/10815/2024 k dražbě pozemků p.č. 543/1, 544, k.ú. Stránice, ul. Heinrichova 4 bylo uvedeno následující:

S majetkovou dispozicí dražba pozemků p.č. 543/1, 544 souhlasíme – pozemky nejsou v současné době dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

**Brněnské komunikace a.s.** - dle sdělení ze dne 10.10.2024 se na pozemcích p.č. 544 a 5433/1 v k.ú. Stránice nenachází žádná komunikační stavba, kabelové vedení ani odvodňovací prvky ve správě společnosti

**EG.D, a.s.** – dle sdělení ze dne 2.9. 2024 se v zájmovém území nachází podzemní vedení NN.

**CETIN, a.s.** – dle sdělení ze dne 2.9. 2024 dojde v zájmovém území ke střetu se sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti.

**GasNet Služby, s.r.o.–** dle sdělení ze dne 2.9. 2024 se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti.



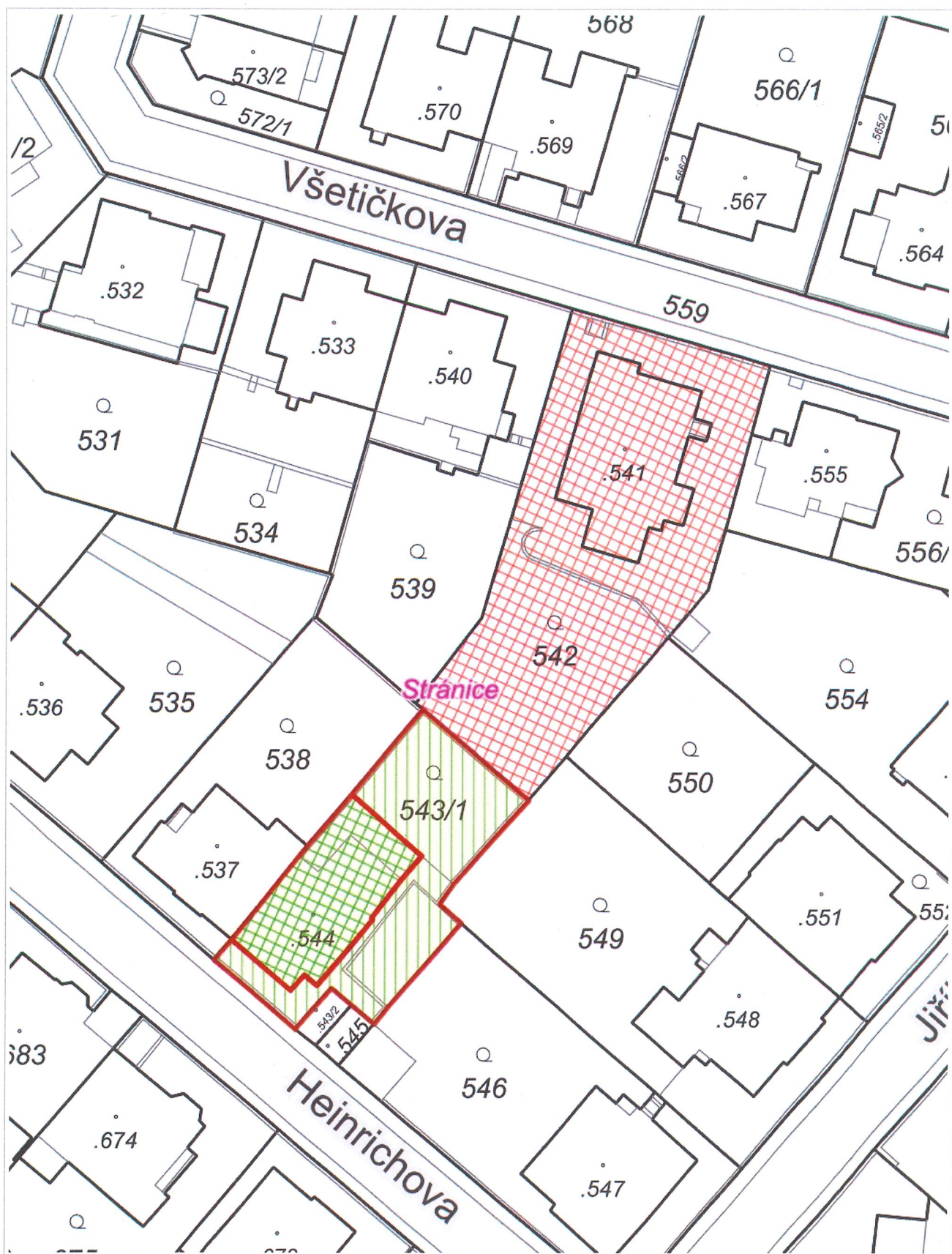
0 10 m 20 m

1 : 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



## Svěření majetku MČ Brno-střed



0 10 m 20 m

1 : 600

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 5 m 10 m

1 : 250

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Pohled na rodinný dům Heinrichova č.or. 4 z ulice



Pohled na rodinný dům Heinrichova č.or. 4 z dvorního traktu



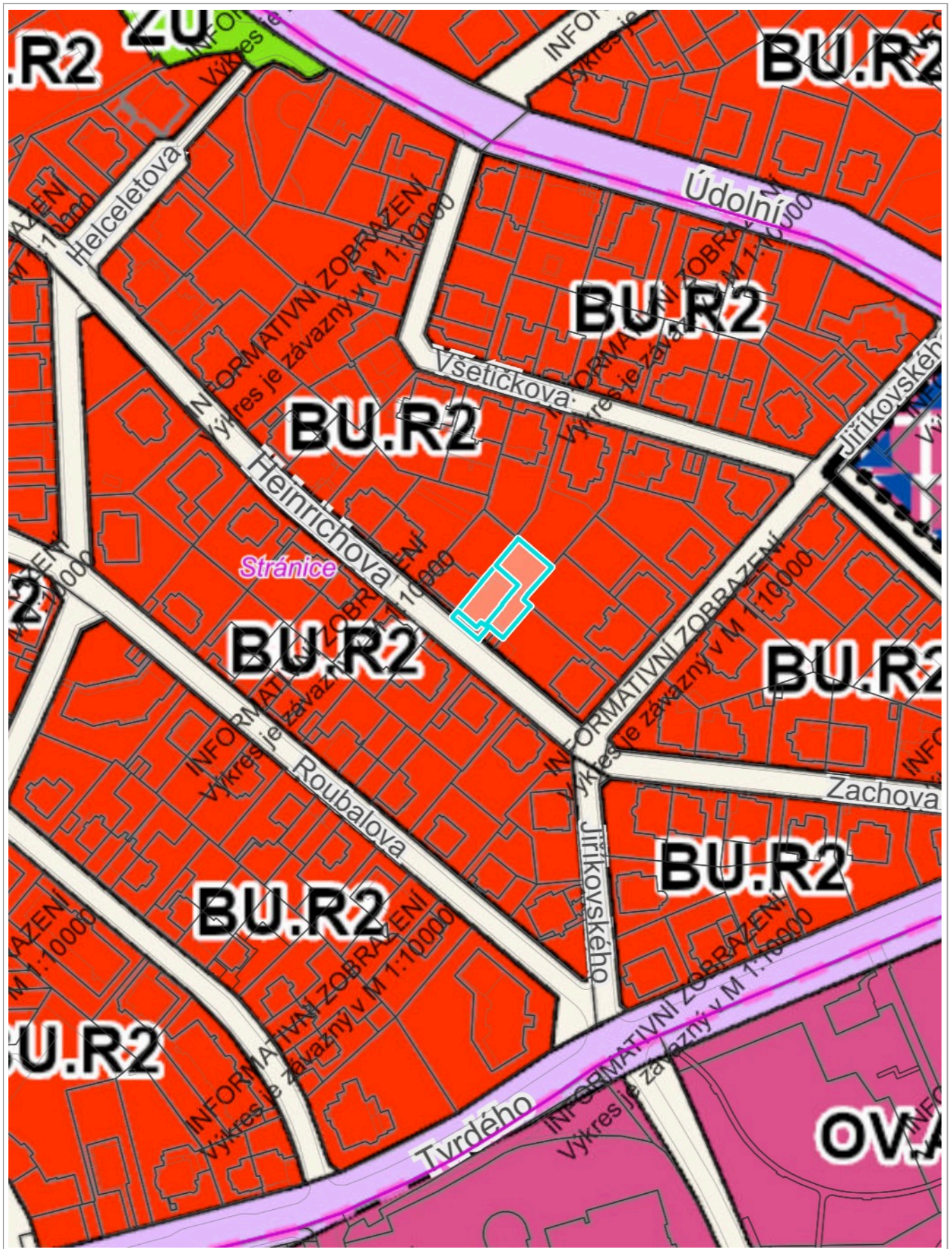
Zahrada za rodinným domem Heinrichova č.or. 4



Interiér rodinného domu Heinrichova č.or. 4







# **Znalecký posudek**

## **číslo položky 086831/2024**



**Zadavatel:** Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno  
IČO: 44992785

**Objednávka č.:** 9632400126

**Datum:** 22.11.2024

**Předmět znaleckého posudku:** Pozemek p.č. 544 se stavbou č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1,  
vše v k.ú. Stránice

**Obor, odvětví:** Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

**Posudek vypracoval:** Ing. Jiří Zima  
znalec  
Sloup 93, 679 13 Sloup v Moravském krasu  
mobil: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]  
IČO: 70463271

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)**

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně:

- pozemku p.č. 544, včetně stavby č.p. 192 (RD Heinrichova 4), která je součástí pozemku, (prosím rozdělit zvlášť cenu stavby a cenu pozemku),
- id. podílu 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše. k.ú. Stránice.

**Specifické požadavky zadavatele:** Zadavatel nevyžaduje stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky. Rozdělit zvlášť cenu stavby a cenu pozemku. Žádá se uvedení, zda je cena obvyklá ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

**Soupis oceňovaných věcí nemovitých:** Pozemek p.č. 544 se stavbou č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1, vše v k.ú. Stránice

### **1.2 Účel použití znaleckého posudku**

Vypracování podkladu pro elektronickou aukci.

### **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatel k oceňované věci nemovité nesdělil žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění, sestavit etalon pro porovnávací metodu a určit zjištěnou cenu.

Základními daty pro určení obvyklé ceny byly prodejní ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Kritériem pro jejich výběr byla zejména jejich podobnost z hlediska využití, polohy, stáří uskutečněných prodejů a předpokládané využití územním plánem. Za zdroj dat byly vybrány realizované prodeje porovnatelných pozemků, jejichž kupní smlouvy jsou dostupné v evidenci ČÚZK.

### **2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

#### **a) Zdroje dat a jejich popis**

1. Objednávka č. 9632400126.
2. Snímek katastrální mapy, poskytnutý zadavatelem.
3. Listy vlastnictví č. 1090 a 10001 ze dne 21.10.2024, poskytnuté zadavatelem.
4. Virtuální prohlídka <https://my.matterport.com/show/?m=5PSBXiZWvfN>, poskytnutá zadavatelem.
5. Pozemek p.č. 544 se stavbou rodinného domu č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1, vše v k.ú. Stránice.
6. Informace získané při místním šetřením osobně vykonaném znalcem, uskutečněným dne 13.11.2024.
7. ODBORNÝ STATICKÝ POSUDEK STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI HEINRICHOVA 4, BRNO, Zpracovatel [REDACTED], listopad 2024.

8. Projektová dokumentace, STAVEBNÍ PODNIK MĚSTA BRNA, prosinec 1977.
9. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané nahlížením do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodejů porovnatelných vzorků.
10. Výpis z pozemkové knihy.
11. Územní plán města Brna.
12. <https://gis.brno.cz/mapa/historicka-ortofota>.

## b) Předpisy a literatura

1. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
3. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
4. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.).
5. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
7. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
8. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

## 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec dne 13.11.2024 osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedených o nich v platném územním plánu a evidencí v katastru nemovitostí..

## 3. NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, poskytnutých listech vlastnictví a v katastru nemovitostí byly získány základní informace o oceňované věci nemovitých.

Přednostně byly z důvodu co největší relevantnosti hledány prodeje porovnatelných pozemků v dané lokalitě, a to nikoli výrazněji starší jak 12 měsíců. Porovnatelné prodeje v dostatečném počtu v městě Brno byly nalezeny. S komoditami typu „*rodinný dům, stavební pozemek a zahrada*“ se v Brně v časově přiměřeném horizontu obchodovalo.

Vzorky byly získány dálkovým přístupem z databáze ČÚZK. Číslo vkladových řízení jsou uvedena ve výpočtové části porovnávací metody. Zhotovitel tohoto znaleckého posudku se s textem smluv seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

### **3.2 Popis postupu při zpracování dat**

#### **a) Obvyklá cena**

Z precizovaného souboru vzorků po provedené úpravě koeficientem odlišnosti byl vypočten aritmetický průměr upravených, resp. medián základních cen. Po vynásobení upravených základních cen výměrou oceňovaných pozemků, resp. zastavěné plochy stavbou rodinného domu byla určena obvyklá cena.

### **3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

#### **a) Sebraná data pro výpočty**

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

#### **b) Informace o pozemcích**

Informace z katastru nemovitostí o oceňovaných pozemcích jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

#### **c) Majetkoprávní vztahy**

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

#### **e) Celkový popis a situace**

Evidence pozemků je v katastru nemovitostí v souladu se skutečností. V KN jsou tyto pozemky evidovány:

- p.č. 544 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 192 v druhu zastavěná plocha a nádvoří,
- p.č. 543/1 v druhu zahrada.

V územním plánu se pozemky nachází ve stabilizované stavební ploše BC – stavební stabilizované plochy čistého bydlení. Nachází se v lokalitě rezidenční, převážně prvorepublikové vilové zástavby. Rodinný dům je zděný, krov dřevěný, krytina pálená taška, vytápění ústřední, plynové kotle. Existence domu je ve Výpisu z pozemkové knihy zaznamenána k únoru 1907. Dle KN se k pozemkům vztahuje ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. V roce 1977 proběhla dílčí oprava. Dům vykazuje známky značného opotřebení, údržba podprůměrná.



V části stavby se vyskytují trhliny ve svislém nosném zdivu. Závažnost trhlín, pravděpodobnou příčinu jejich vzniku a návrh opatření je podrobně popsán v „Odborném statickém posudku stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4“.



Balkon má degradovanou omítku a částečně i beton. Statik nedoporučuje na balkon vstupovat. Na části fasády je opadaná omítká.



Dle sdělení zástupce zadavatele znaleckého posudku, byla provedena kamerová zkouška ležaté kanalizace vedoucí od dešťového svodu na JV stěně stavby a konstatována její neprůchodnost. Dešťový svod je v současnosti přerušen a napojen náhradním způsobem:



Zídka na hranici pozemku je za hranicí své životnosti.

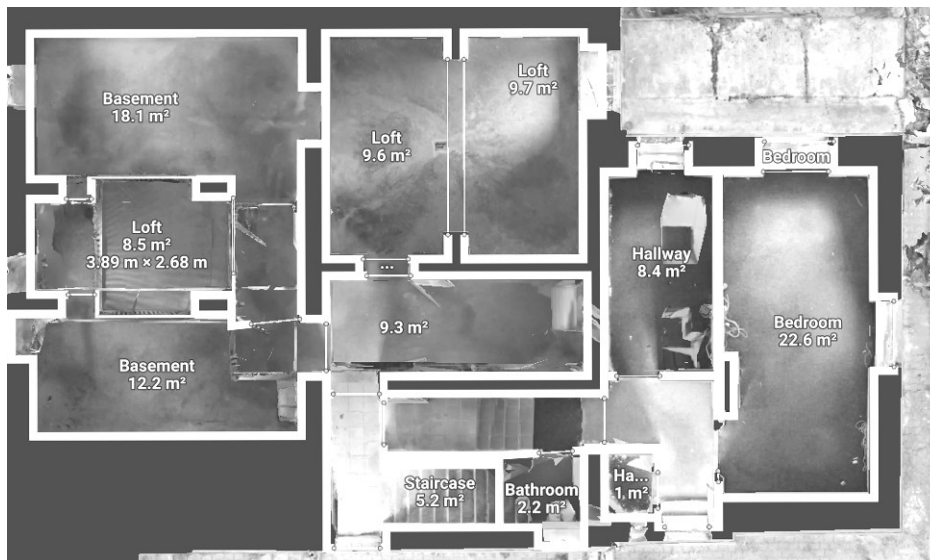
Půdní prostor je vyklizen, dostatečně zabezpečen proti holubům. Při prohlídce bylo zjištěno drobné nevýznamné zatékání, dřevěný krov je bez známek napadení dřevokaznými houbami. V současnosti je dům, vyjma kuchyňské linky bez hodnoty, kompletně vyklizen, není obydlen, není temperován a je odpojen od přívodu plynu, elektřiny a vody.

#### Zastavěná plocha obytné části rodinného domu

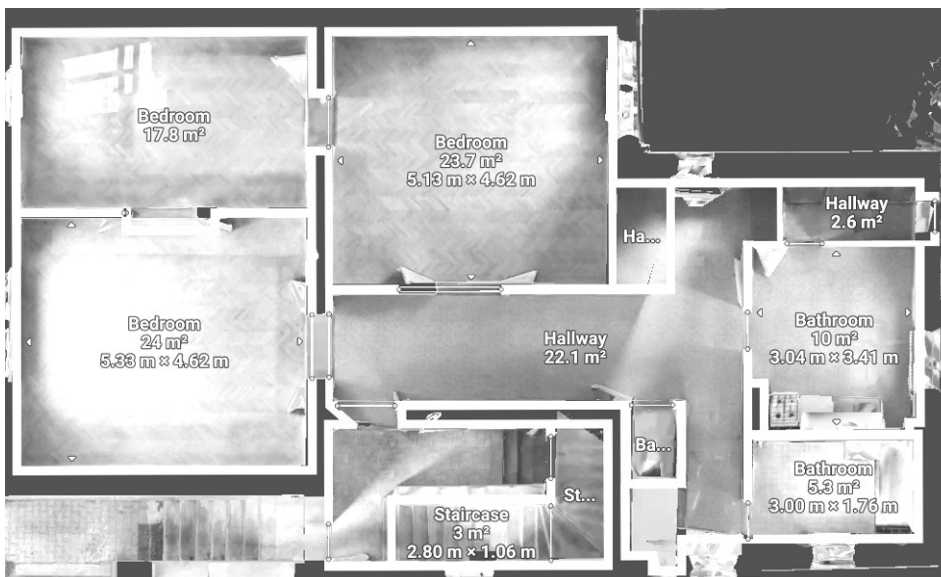
| Délka [m] | Šířka [m] | Plocha [m <sup>2</sup> ] |
|-----------|-----------|--------------------------|
| 9,00      | 12,23     | 110,07                   |
| 10,46     | 5,73      | 59,94                    |
|           |           | <b>170,01</b>            |

Dispoziční řešení je následující:

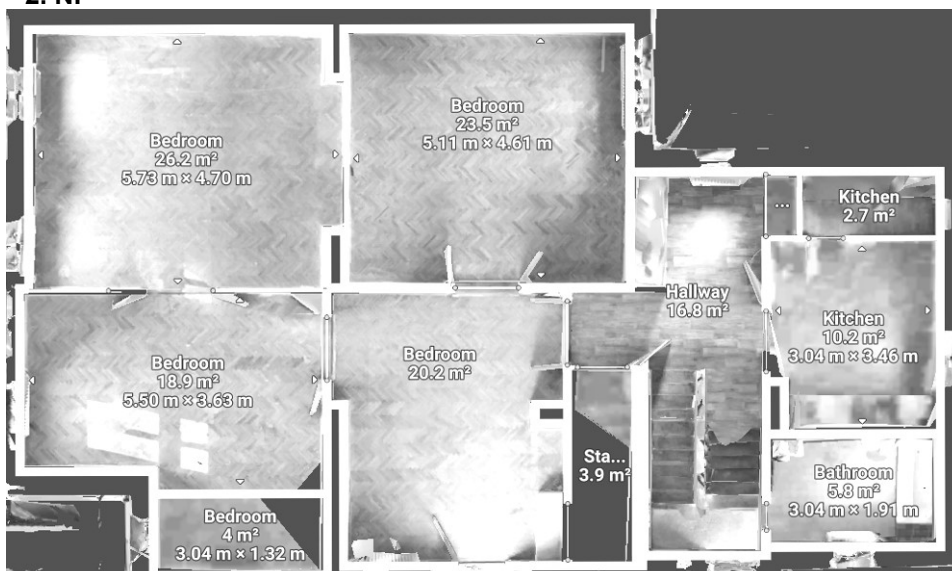
## SUTERÉN



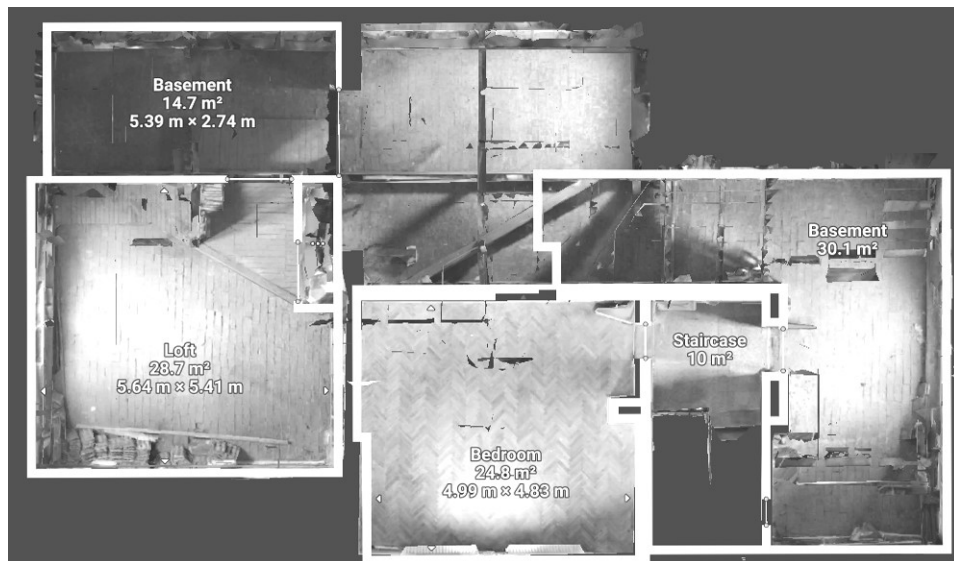
## 1. NP



## 2. NP



## PODKROVÍ



## 4. POSUDEK

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

#### Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

**Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník**, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

### 4.2 Výsledky analýzy dat

#### A. OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 544

##### a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů pozemků, umístěných platným územním plánem ve stavební ploše BO – plocha všeobecného **bydlení**:

| Vzorek      | Číslo vkladového řízení | Vzorek č. 1     |                          | Vzorek č. 2  |                          | Vzorek č. 3  |                          |
|-------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| Vzorek č. 1 | V-11479/2024-702        | k.ú. Zábrdovice |                          | k.ú. Slatina |                          | k.ú. Slatina |                          |
| Vzorek č. 2 | V-8277/2024-702         | parc.č.         | výměra [m <sup>2</sup> ] | parc.č.      | výměra [m <sup>2</sup> ] | parc.č.      | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| Vzorek č. 3 | V-13700/2023-702        | 1137/4          | 266                      | 2194/27      | 508                      | 1953/2       | 664                      |
|             |                         |                 | <b>266</b>               |              | <b>508</b>               |              | <b>664</b>               |

| Srovnávaný vzorek | k.ú., lokalita | Kupní cena [Kč] | Pozemky celkem [m <sup>2</sup> ] | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| (1)               | (2)            | (3)             | (4)                              | (5)                             |
| 1                 | Zábrdovice     | 6 157 372       | 266                              | 23 148                          |
| 2                 | Slatina        | 8 300 000       | 508                              | 16 339                          |
| 3                 | Slatina        | 7 211 750       | 664                              | 10 861                          |

## b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

## c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven ze vzorků prodeje realizovaného nikoli výrazněji jak před více 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě zohlednění na základě analýzy vývoje cen nevyžadují.

## d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

Provedeno je posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu dle relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

| Srovnávaný vzorek               | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------|---------------------------------|
| (1)                             | (5)                             |
| 1                               | 23 148                          |
| 2                               | 16 339                          |
| 3                               | 10 861                          |
| Celkem průměr                   | <b>16 783</b>                   |
| Minimum                         | 10 861                          |
| Maximum                         | 23 148                          |
| <b>Relace = maximum/minimum</b> | <b>2</b>                        |

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Žádný vzorek pro další výpočet z etalonu není vyřazen.

## e) Výpočet základní upravené ceny ZCU

| Srovnávaný vzorek         | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | k    | ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|---------------------------------|------|--------------------------|
| (1)                       | (5)                             | (6)  | (7) = (5) x (6)          |
| 1                         | 23 148                          | 1,30 | 30 092                   |
| 2                         | 16 339                          | 1,30 | 21 241                   |
| 3                         | 10 861                          | 1,30 | 14 119                   |
| <b>ARITMETICKÝ PRŮMĚR</b> |                                 |      | <b>21 817</b>            |

## Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

Jedná se o porovnatelné vzorky prodejů nezastavěných stavebních pozemků. Jedná se o vzorky, které jsou v Územním plánu města Brna v plochách BO – plochy všeobecného bydlení.

Vzorky č. 1 až č. 3 vykazují cenotvornou odlišnost. Oceňovaný pozemek je hodnotnější tím, že se nachází v atraktivnější lokalitě. Korekční koeficient je pro ně navržen jednotně s hodnotou 1,30.

**f) Výsledná obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou**

| Pozemek p.č. 544, k.ú. Stránice |           |
|---------------------------------|-----------|
| ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]        | 21 817    |
| S [m <sup>2</sup> ]             | 223       |
| CP <sub>p</sub> [Kč]            | 4 865 191 |

**Kde:**

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

CP<sub>p</sub> cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem**B. OBVYKLÁ CENA STAVBY č.p. 192****a) Etalon a jednotkové ceny vzorků – rodinné domy (včetně pozemků)**

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů rodinných domů vilového typu s pozemky v městě Brno:

| Vzorek      | Číslo vkladového řízení | Vzorek č. 4   |                          | Vzorek č. 5   |                          | Vzorek č. 6*  |                          |
|-------------|-------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
|             |                         | k.ú. Stránice |                          | k.ú. Stránice |                          | k.ú. Stránice |                          |
|             |                         | parc.č.       | výměra [m <sup>2</sup> ] | parc.č.       | výměra [m <sup>2</sup> ] | parc.č.       | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| Vzorek č. 4 | V-8933/2024-702         | 725           | 143                      | 977           | 117                      | 1469          | 125                      |
| Vzorek č. 5 | V-5464/2023-702         | 726           | 410                      | 978           | 484                      | 1470          | 630                      |
| Vzorek č. 6 | V-16273/2023-702        |               | 553                      |               | 601                      |               | 755                      |

\*) Spoluvlastnický podíl id. 1/4

| Srovnávaný vzorek | obec, k.ú. | Kupní cena rodinného domu s pozemky [Kč] |
|-------------------|------------|------------------------------------------|
| (1)               | (2)        | (3)                                      |
| 4                 | Stránice   | 22 500 000                               |
| 5                 | Stránice   | 26 000 000                               |
| 6                 | Stránice** | 10 000 000                               |

\*\*) Simulovaná cena pro celý podíl 1/1.

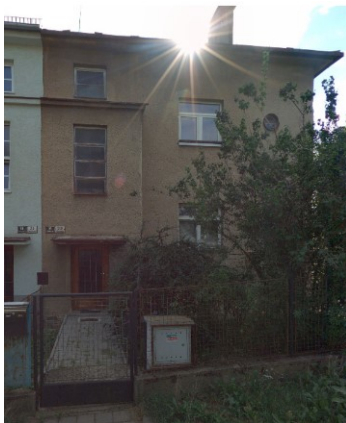
**Vzorek č. 4 (V-8933/2024-702)****Zastavěná plocha RD: 99 m<sup>2</sup> (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 410 + (143 – 99) = 454 m<sup>2</sup>****Prodávající: Fyzická osoba, Kupující: Fyzická osoba**

**Vzorek č. 5**

(V-5464/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 117 m<sup>2</sup> (zaokrouhleno)****Zahrada: 484 m<sup>2</sup>****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Materna Family Office s.r.o.**Vzorek č. 6**

(V-16273/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 112 m<sup>2</sup> (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 630 + (125 – 112) = 643 m<sup>2</sup>****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Fyzická osoba**Oceňovaný rodinný dům č.p. 192****Zastavěná plocha RD: 223 m<sup>2</sup>****b) Objektivizace na pramen ceny**

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

**c) Časová objektivizace**

Etalon je sestaven ze vzorků prodeje realizovaného nikoli výrazněji jak před více 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě zohlednění na základě analýzy vývoje cen nevyžadují.

**d) Simulovaná kupní cena pozemků (zastavěná plocha)**

| Srovnávaný vzorek | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | jednotková cena pozemku [Kč]* | Simulovaná kupní cena pozemku (zastavěná plocha) [Kč] |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| (1)               | (4)                                | (5)                           | (6) = (4) x (5)                                       |
| 4                 | 99                                 | 21 817                        | 2 159 883                                             |
| 5                 | 117                                |                               | 2 552 589                                             |
| 6                 | 112                                |                               | 2 443 504                                             |

\*) Dle výpočtu ceny pozemku p.č. 544 (bydlení).

**e) Simulovaná kupní cena pozemků (zahrada a předzahrádka)**

| Srovnávaný vzorek | Zahrada (včetně předzahrádky) [m <sup>2</sup> ] | jednotková cena pozemku [Kč]** | Simulovaná kupní cena pozemku (zahrada) [Kč] |
|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| (1)               | (7)                                             | (8)                            | (9) = (7) x (8)                              |
| 4                 | 454                                             | 5 828                          | 2 645 912                                    |
| 5                 | 484                                             |                                | 2 820 752                                    |
| 6                 | 643                                             |                                | 3 747 404                                    |

\*\*) Dle výpočtu ceny pozemku p.č. 543/1 (zahrady).

**d) Simulovaná kupní cena pozemků (zastavěná plocha, zahrada a předzahrádka)**

| Srovnávaný vzorek | Simulovaná kupní cena pozemku (zastavěná plocha) [Kč] | Simulovaná kupní cena pozemku (zahrada) [Kč] | Simulovaná kupní cena pozemků (celkem) [Kč] |
|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| (1)               | (6)                                                   | (9)                                          | (10) = (6) + (9)                            |
| 4                 | 2 159 883                                             | 2 645 912                                    | 4 805 795                                   |
| 5                 | 2 552 589                                             | 2 820 752                                    | 5 373 341                                   |
| 6                 | 2 443 504                                             | 3 747 404                                    | 6 190 908                                   |

**e) Simulovaná kupní cena staveb rodinných domů**

| Srovnávaný vzorek | Kupní cena rodinného domu s pozemky [Kč] | Simulovaná kupní cena pozemků (celkem) [Kč] | Simulovaná kupní cena stavby rodinného domu [Kč] |
|-------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| (1)               | (3)                                      | (10)                                        | (11) = (3) - (10)                                |
| 6                 | 22 500 000                               | 4 805 795                                   | 17 694 205                                       |
| 7                 | 26 000 000                               | 5 373 341                                   | 20 626 659                                       |
| 8                 | 10 000 000                               | 6 190 908                                   | 3 809 092                                        |

**f) Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží**

| Srovnávaný vzorek | Zastavěná plocha stavbou rodinného domu [m <sup>2</sup> ] | Počet nadzemních podlaží | Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| (1)               | (12)                                                      | (13)                     | (14) = (12) * (13)                                          |
| 6                 | 99                                                        | 2                        | 198                                                         |
| 7                 | 117                                                       | 3                        | 351                                                         |
| 8                 | 112                                                       | 2                        | 224                                                         |
| Oceňovaný RD      | 170                                                       | 3*                       | 510                                                         |

\*) Zohledněno částečné využití obytné plochy 1.NP a podkroví.

**g) Jednotková simulovaná kupní cena staveb rodinných domů**

| Srovnávaný vzorek | Simulovaná kupní cena stavby rodinného domu [Kč] | Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží [m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena zastavěné plochy všech nadzemních podlaží RD [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| (1)               | (11)                                             | (14)                                                        | (15) = (11) / (14)                                                                |
| 6                 | 17 694 205                                       | 198                                                         | 89 365                                                                            |
| 7                 | 20 626 659                                       | 351                                                         | 58 765                                                                            |
| 8                 | 3 809 092                                        | 224                                                         | 17 005                                                                            |

**h) Výpočet základní upravené ceny ZCU**

| Srovnávaný vzorek | Jednotková cena zastavěné plochy všech nadzemních podlaží RD [Kč/m <sup>2</sup> ] | k    | ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|
| (1)               | (15)                                                                              | (16) | (17) = (15) x (16)       |
| 6                 | 89 365                                                                            | 0,95 | 84 896                   |
| 7                 | 58 765                                                                            | 1,00 | 58 765                   |
| 8                 | 17 005                                                                            | 1,30 | 22 106                   |
| <b>MEDIÁN</b>     |                                                                                   |      | <b>58 765</b>            |

**Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:**

**Vzorek č. 6** – Stavba řadového RD, který má 2 NP, bez podkroví a suterénu, lepší údržba a stavebně technický stav, srovnatelná lokalita. Garáž není. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 0,95.

**Vzorek č. 7** – Stavba rohového RD, který má 3 NP, bez suterénu s podkrovím, část domu je užívána jako garáž, lepší údržba a stavebně technický stav, srovnatelná lokalita. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 1,00.

**Vzorek č. 8** – Stavba rohového RD, který má 2 NP, bez suterénu a bez podkroví, část domu je užívána jako garáž. Lepší údržba a stavebně technický stav, horší lokalita u rušné komunikace. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 1,30.

**i) Výsledná obvyklá cena rodinného domu určená porovnávací metodou**

| Stavba RD č.p. 192 na pozemku p.č. 544, k.ú. Stránice |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]                              | 58 765            |
| ZP [m <sup>2</sup> ]                                  | 510               |
| CRD <sub>p</sub> [Kč]                                 | <b>29 970 150</b> |

**Kde:**

|                  |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| ZCU              | základní cena upravená                              |
| ZP               | zastavěná plocha rodinným domem                     |
| CRD <sub>p</sub> | cena rodinného domu stanovená porovnávacím způsobem |

**C. OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 543/1****a) Etalon a jednotkové ceny vzorků**

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů pozemků **zahrad**, které se nacházejí dle ÚPD v plochách bydlení:

| Vzorek       | Číslo vkladového řízení |
|--------------|-------------------------|
| Vzorek č. 7  | V-10683/2024-702        |
| Vzorek č. 8  | V-13190/2024-702        |
| Vzorek č. 9  | V-12826/2024-702        |
| Vzorek č. 10 | V-9456/2024-702         |
| Vzorek č. 11 | V-6900/2024-702         |

| Vzorek č. 7   |                          |
|---------------|--------------------------|
| k.ú. Stránice |                          |
| parc.č.       | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| 1143/4        | 103                      |
|               | <b>103</b>               |

| Vzorek č. 8     |                           |
|-----------------|---------------------------|
| k.ú. Město Brno |                           |
| parc.č.         | výměra [m <sup>2</sup> ]* |
| 686             | 211                       |
|                 | <b>211</b>                |

| Vzorek č. 9     |                          |
|-----------------|--------------------------|
| k.ú. Staré Brno |                          |
| parc.č.         | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| 281/8           | 477                      |
|                 | <b>477</b>               |

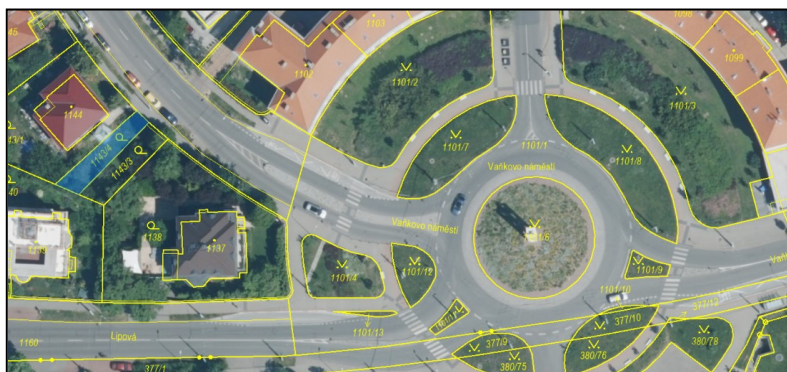
\*) přepočtený podíl 1/2, zaokrouhleno.

| Vzorek č. 10 |                          |
|--------------|--------------------------|
| k.ú. Veveří  |                          |
| parc.č.      | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| 1064         | 190                      |
|              | <b>190</b>               |

| Vzorek č. 11    |                          |
|-----------------|--------------------------|
| k.ú. Žabovřesky |                          |
| parc.č.         | výměra [m <sup>2</sup> ] |
| 613/5           | 184                      |
|                 | <b>184</b>               |

| Srovnávaný vzorek | k.ú., lokalita | Kupní cena [Kč] | Pozemky celkem [m <sup>2</sup> ] | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| (1)               | (2)            | (3)             | (4)                              | (5)                             |
| 7                 | Stránice       | 350 000         | 103                              | 3 398                           |
| 8                 | Město Brno     | 10 000          | 211                              | 47                              |
| 9                 | Staré Brno     | 3 172 050       | 477                              | 6 650                           |
| 10                | Veveří         | 120 000         | 190                              | 632                             |
| 11                | Žabovřesky     | 650 000         | 184                              | 3 533                           |

#### Vzorek č. 7



**Prodávající:** Fyzická osoba

**Kupující:** Fyzická osoba

#### Vzorek č. 8



**Prodávající:** Fyzická osoba

**Kupující:** Fyzická osoba

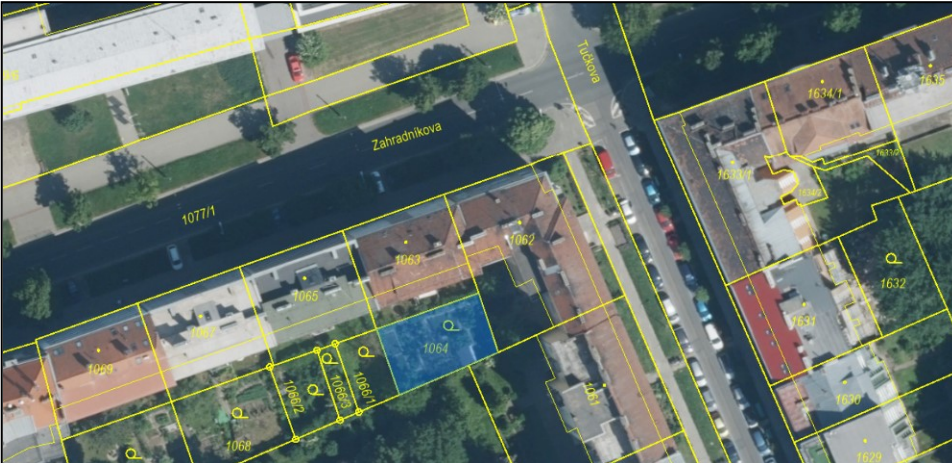
### Vzorek č. 9



**Prodávající:** Česká republika (SPÚ)

**Kupující:** Fyzická osoba

### Vzorek č. 10



**Prodávající:** Fyzická osoba

**Kupující:** Fyzická osoba

### Vzorek č. 11



**Prodávající:** Fyzická osoba

**Kupující:** Fyzická osoba

## b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky nejsou výrazněji starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě provést časovou objektivizaci nevyžadují.

## c) Posouzení odlehklých cenových údajů

Vzorky jsou podrobeny posouzení na odlehklé cenové údaje za pomoci relace mezi maximální a minimální hodnotou.

| Srovnávaný vzorek | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|---------------------------------|
| (1)               | (5)                             |
| 7                 | 3 398                           |
| 8                 | 47                              |
| 9                 | 6 650                           |
| 10                | 632                             |
| 11                | 3 533                           |

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Celkem průměr                   | <b>2 852</b> |
| Minimum                         | 47           |
| Maximum                         | 6 650        |
| <b>Relace = maximum/minimum</b> | <b>141</b>   |

Posouzení relace **nevyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Vyřazují vzorky č. 8 a č. 10, které vykazují nezvykle nízkou cenu.

| Srovnávaný vzorek | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------|---------------------------------|
| (1)               | (5)                             |
| 7                 | 3 398                           |
| 9                 | 6 650                           |
| 11                | 3 533                           |

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Celkem průměr                   | <b>4 527</b> |
| Minimum                         | 3 398        |
| Maximum                         | 6 650        |
| <b>Relace = maximum/minimum</b> | <b>2</b>     |

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí.

## d) Výpočet základní upravené ceny ZCU

| Srovnávaný vzorek         | Kupní cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | k    | ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|---------------------------------|------|--------------------------|
| (1)                       | (5)                             | (6)  | (7) = (5) x (6)          |
| 7                         | 3 398                           | 1,25 | 4 248                    |
| 9                         | 6 650                           | 1,30 | 8 645                    |
| 11                        | 3 533                           | 1,30 | 4 593                    |
| <b>ARITMETICKÝ PRŮMĚR</b> |                                 |      | <b>5 828</b>             |

### Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

Oproti oceňovanému pozemku vzorky vykazují cenotvorné odlišnosti vyžadující úpravu korekčním koeficientem:

- **Vzorek č. 7** – se z hlediska polohy tento vzorek nachází v rušnější lokalitě, při hlavní rušnější silnici u kruhového objezdu a navazující ulicí Barvičovou s intenzivní automobilovou dopravou. V tom je vzorek méně hodnotnější. Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,25.
- **Vzorek č. 9** - se nachází v zahrádkářské oblasti, v ÚPD umístěn v návrhové ploše B – plocha bydlení (čistého). Jeho využití pro bydlení bude oproti oceňovanému pozemku investiční náklady

na vybudování inženýrských sítí, terénní úpravy a další. Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,30.

- **Vzorek č. 11** - svou polohou se nalézá v méně atraktivnější oblasti, nežli je vilová zástavba v Stránicích. V ÚPD je v ploše BO – stavební ploše bydlení (ploše všeobecného bydlení). Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,30.

#### f) Obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

| Pozemek p.č. 543/1, k.ú. Stránice |           |
|-----------------------------------|-----------|
| ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]          | 5 828     |
| S [m <sup>2</sup> ]               | 375       |
| CP <sub>P</sub> [Kč]              | 2 185 500 |
| CP <sub>P 2/3</sub> [Kč]          | 1 457 000 |

#### Kde:

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| ZCU                 | základní cena upravená                            |
| S                   | výměra oceňovaného pozemku                        |
| CP <sub>P</sub>     | cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem      |
| CP <sub>P 2/3</sub> | cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 |

### 4.3 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení relevantních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku určena s využitím metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídající schopnost.

Určenou obvyklou cenu lze, dle názoru zpracovatele tohoto znaleckého posudku, ze shora uvedených důvodů, považovat za akceptovatelnou.

## 5. KONTROLA POSTUPŮ

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2 Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Opraveny byly stylistické formulace a některé drobné písemné chyby.

Data byla analyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány v subkapitole 4.3.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá cena:

- pozemku p.č. 544, včetně stavby č.p. 192 (RD Heinrichova 4), která je součástí pozemku,
- id. podílu 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše. k.ú. Stránice?

## **6.2 Odpověď**

### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenu stavby č.p. 192 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

**29 970 000,- Kč**

(slovy: dvacet devět milionů devět set sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu pozemku p.č. 544 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

**4 865 000,- Kč**

(slovy: čtyři miliony osm set šedesát pět tisíc korun českých).

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

**1 457 000,- Kč**

(slovy: jeden milion čtyři sta padesát sedm tisíc korun českých).

*Uvedené ceny jsou bez DPH.*

## **6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

### **a) Podmínky správnosti závěru**

Zpracovatel prohlašuje, že ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem vyhotovení podkladu pro elektronickou aukci.

**b) Období platnosti ceny**

- Za předpokladu, že se výraznějším způsobem nezmění podmínky na trhu nemovitostí, znění zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky, lze předpokládat platnost shora uvedené obvyklé ceny pozemku v horizontu následujících 11 (jedenáct) měsíců, tj. do 11/2025.
- Výrok o ceně obvyklé a zjištěné může pozbyt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby uskutečnění převodu.

**c) Skutečnosti snižující jeho přesnost**

Skutečností snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců.

Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé případné odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

**ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna byla sjednána.

**KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ**

Konzultant přibrán nebyl.

**DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU**

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

**7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 086831/2024.

V Sloupu dne 22.11.2024



[Redacted signature area]  
Ing. Jiří Zima

# Přílohy

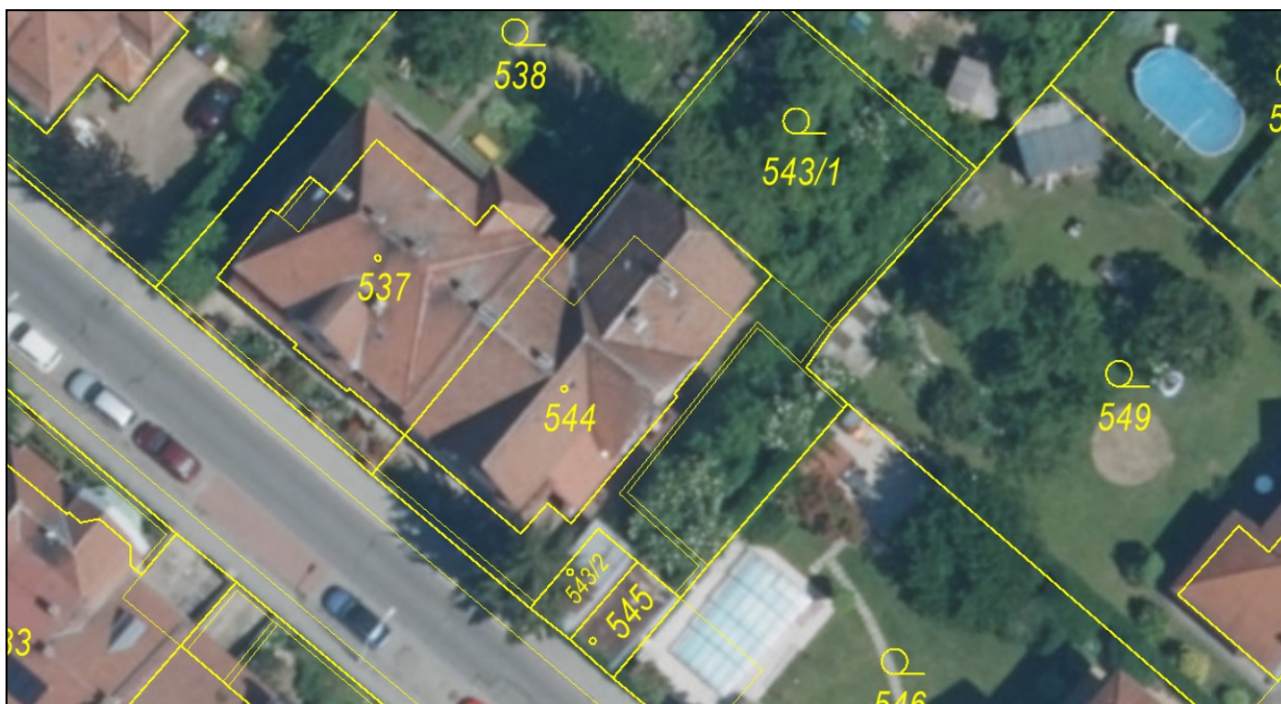
## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímek katastrální mapy

Příloha 2 – LV č. 1090

Příloha 3 – LV č. 10001

Příloha č. 1



## Příloha č. 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 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: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                           | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                                     |               |       |
| Česká republika                                                                                      | 00000001-001  | 1/3   |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno                            | 44992785      | 2/3   |
| Příslušnost hospodařit s majetkem státu                                                              |               |       |
| Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 | 69797111      | 1/3   |

## B Nemovitosti

## Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany                                                                                          |
|---------|------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 543/1   | 375        | zahrada      |                | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam.zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam,<br>zemědělský půdní<br>fond |

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 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

- o Usnesení soudu o potvrzení připadnutí dědictví státu 59 D-1784/2000 -103 Městského soudu v Brně ze dne 06.12.2002. Právní moc ke dni 04.01.2003.

Z-627/2003-702

Pro: Česká republika,  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2RČ/IČO: 00000001-001  
69797111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 543/1   | 20810 | 375        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 21.10.2024 12:41:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 2

## Příloha č. 3

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 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: 610330 Stránice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                          |               |       |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno | 44992785      |       |

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

## B Nemovitosti

| Pozemky                                         | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                                                     |
|-------------------------------------------------|---------|------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                 | 544     | 223        | zastavěná plocha a nádvoří |                | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam |
| Součástí je stavba: Stránice, č.p. 192, rod.dům |         |            |                            |                |                                                                    |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 544               |         |            |                            |                |                                                                    |

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 Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno

- o Smlouva směnná ze dne 02.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-21154/2012-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno

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: 21.10.2024 12:41:53

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 1